Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

5236 ***Àrea Model de ciutat, Habitatge digne i Sostenibilitat. Oficina del Pla General i Model de ciutat. Anunci. Exp.: PA 2010/12. Aprobación definitiva del documento diferenciado del Plan General del municipio de Palma***

El Pleno del Ayuntamiento de Palma, en sesión de 28 de abril de 2023, adopto el Acuerdo que textualmente dice:

"Primero.- Estimar, estimar parcialmentee o desestimar *las alegaciones presentades en contra del documento de* ***Plan General*** *de acuerdo con la siguiente relación. Todo ello de acuerdo con el extracto del informe de contestación de alegaciones formulado por parte de Territorio y Ciudad SLP, de fecha 27 de octubre de 2022 y que queda incorporado al presente Acuerdo como ANEXO I:*

Núm. doc.	*Data*	*Interesado/a*	*NIF/CIF*	*Resultado*
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 parcialmente
12592	14/12/2021	Llinàs Suau, Llorenç	***986**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
13662	18/01/2022	Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación	Q2866009J	Estimada parcialmente
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 parcialmente
13727	23/01/2022	AA.VV. Son Gual	G16604894	Desestimada
13741	27/01/2022	Payeras Gil, María Nieves	****974**	Estimada parcialmente
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/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
13991	28/01/2022	Rigo Serra, Josep Maria	****475**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
14945	07/02/2022	Cantallops Cañellas, Catalina	****221**	Desestimada
14958	07/02/2022	Inversiones Dedir, S.A.	A07984727	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
15228	09/02/2022	Sosa Riera, Lorenzo	42982605K	Estimada parcialmente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
15231	08/02/2022	Federación de Mercados Permanentes de Mallorca	G57135683	Estimada parcialmente
15239	08/02/2022	Son Gual Golf, S.L.	B07927007	Desestimada
15295	09/02/2022	Vidal Matas, Miguel Ángel	****719**	Estimada parcialmente
15306	09/02/2022	Federació d'AA.VV.	G07203573	Desestimada
15348	09/02/2022	Mergrau 1, S.A.	A07725054	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
15859	10/02/2022	Moncada, Isabella	X4270853Y	Estimada parcialmente
15863	10/02/2022	Asociación Profesional de Detallistas del Mercado Municipal de l'Olivar	G07630833	Destimada parcialmente
15959	10/02/2022	Duran i Gelabert, Bartomeu	****047**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
16345	10/02/2022	Unión de Usuarios del Mercado del Olivar, S.A.	B57132326	Estimada parcialmente
16352	10/02/2022	Hevia Antuña, Ángel	****150**	Estimada
16370	11/02/2022	Bohigas Moreno, Benito M.	****458**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
17023	11/02/2022	Cabot Nicolau, Gabriel	****762**	Desestimada
17101	11/02/2022	Colegio de Administradores de Fincas de Baleares	Q0767001A	Estimada parcialmente
17188	11/02/2022	Junta de Compensación de Son Güells	V16670309	Estimada parcialmente
17219	11/02/2022	Hess, Urs	Y2718154 M	Desestimada
17335	11/02/2022	Martínez Martínez, Carmen	****116**	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
17338	11/02/2022	Grupo Municipal Vox		Estimada parcialmente
17369	10/02/2022	Club Martítimo San Antonio de la Playa	G07123078	Estimada parcialmente
17386	10/02/2022	Asociación de Constuctores de las Islas Baleares	G07055866	Estimada parcialmente
17420	11/02/2022	Cañellas Morro, Antonia	****132**	Desestimada
18044	11/02/2022	Federació d'Empresaris de Comerç de les Balears (AFEDECO)	V07053689	Estimada parcialmente
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 parcialmente
18341	11/02/2022	Club Deportivo San Roque	G16583957	Estimada parcialmente
18644	11/02/2022	Hiper Rent a Car, S.A.	A07132046	Desestimada
18677	11/02/2022	Iberdrola, S.A.U.	A79850574	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
19344	11/02/2022	AA.VV. Sa Indioteria	G07462716	Estimada parcialmente
19387	13/02/2022	Coordinadora d'Entitats, Serveis i Persones de Son Roca	G5796112	Estimada parcialmente
19624	11/02/2022	AA.VV. Son Sardina	G07514169	Estimada parcialmente
19687	15/02/2022	Carbonero Malberti, Jaume	****544**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
19984	15/02/2022	Gual de Torrella Guasp, José Joaquín	****234**	Estimada parcialmente
20101	15/02/2022	Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia	G57775884	Estimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
20137	15/02/2022	Consell de Mallorca		Estimada parcialmente
20163	15/02/2022	Associació per a la revitalització dels centres antics (ARCA)	G07444938	Estimada parcialmente
21240	15/02/2022	Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos	Q2867009I	Estimada parcialmente
21301	15/02/2022	Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears	Q0775001A	Estimada parcialmente
21358	15/02/2022	Amics de la Terra-Mallorca		Estimada parcialmente
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 parcialmente
21435	15/02/2022	Associació Empresarial del Petit i Mitjà Comerç de Mallorca (PIMECO)	G07434681	Estimada parcialmente
21448	15/02/2022	Associació d'Amics del Ferrociarril de les Illes Balears	G07734148	Estimada parcialmente
21455	15/02/2022	Erriap Activos Inmobiliarios, S.L.U.	B88554159	Estimada
21654	12/02/2022	AA.VV. Son rapinya	G07259823	Estimada parcialmente
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 parcialmente
21811	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada parcialmente
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 parcialmente
21946	14/02/2022	Federación Empresarial Balear de Transportes	G07118110	Estimada parcialmente
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 parcialmente
22451	14/02/2022	AA.VV. Secar de la Real	G07202930	Estimada parcialmente
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 parcialmente
22507	14/02/2022	Federació d'AA.VV.	G07203573	Estimada parcialmente
22557	14/02/2022	AA.VV. Nou Llevant	G07261878	Estimada parcialmente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
22625	15/02/2022	AA.VV. La Bonanova-Porto Pi	G07588221	Estimada parcialmente
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 parcialmente
22744	14/02/2022	Edistribución Redes Digitales, SL.U.	B82846817	Estimada parcialmente
22824	15/02/2022	Unibail Rodamco Palma, S.L.U.	B86847282	Estimada parcialmente
22859	15/02/2022	Col·legi i Associació d'Agents de la Propietat inmmbiliaria de les Illes Balears	Q0775005B	Estimada parcialmente
22872	15/02/2022	Grupo Municipal Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía Palma	G57925877	Estimada parcialmente
22956	14/02/2022	Garí Vich, María	****017**	Estimada
22964	14/02/2022	Delgado Gelabert, Juan José	****105**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
22996	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23002	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23014	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialmente
23032	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23046	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialmente
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 parcialmente
23120	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada
23132	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialmente
23136	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23146	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Desestimada
23156	15/02/2022	Partido Popular	G28570927	Estimada parcialmente
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 parcialmente
23265	15/02/2022	Associació Hotelera de Palma de Mallorca	G07939713	Estimada parcialmente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
23290	15/02/2022	Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB)	G07057896	Estimada parcialmente
23346	15/02/2022	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.	A86602158	Estimada parcialmente
23387	15/02/2022	Associació de Llicenciats/des en Ciències Ambientals de les Illes Balears	G57095184	Estimada parcialmente
23403	15/02/2022	Associació Hotelers Platja de Palma	G070892139	Estimada parcialmente
23521	15/02/2022	Inmobiliaria Son Quint, S.A.	A07206048	Estimada parcialmente
23536	15/02/2022	Escarrer Jaume, Ana María	****772**	Estimada parcialmente
23540	15/02/2022	Escarrer Jaume, María Antonia	****872**	Estimada parcialmente
23544	15/02/2022	Escarrer Jaume, María Magdalena	****581**	Estimada parcialmente
23548	15/02/2022	Escarrer Jaume, María Mercedes	****137**	Estimada parcialmente
23554	15/02/2022	Escarrer Jaume, Gabriel	****081**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
23717	15/02/2022	AENA	A86212420	Estimada
23737	15/02/2022	Assocació Barri Cívic de Santa Catalina	G57723017	Estimada parcialmente
23763	15/02/2022	Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes tècnics	Q0775004E	Estimada parcialmente
23780	14/02/2022	Vianants Mallorca		Estimada parcialmente
23794	14/02/2022	Asociación de Industriales de Mallorca (ASIMA)	G07026529	Estimada parcialmente
23817	14/02/2022	Asociación de Promotores Inmobiliarios de Baleares	G07096753	Estimada parcialmente
23845	14/02/2022	Alarcón Ripoll, Joan Antoni	****573**	Estimada
23848	14/02/2022	De Dañobeitia Mota, Joseba	****472**	Estimada parcialmente
23891	14/02/2022	Pomar Miró, Rafael Carlos	****579**	Estimada
23894	14/02/2022	Pomar Miró, Rafael Carlos	****579**	Estimada parcialmente
23908	14/02/2022	Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliaria	Q0775005B	Estimada parcialmente
24024	14/02/2022	Prodevisa, S.A.	A07117807	Estimada
24032	14/02/2022	Proagrup JPG, S.L.	B07304942	Estimada parcialmente
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/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
24142	14/02/2022	Prisma de Cotización, S.L.	B57630048	Estimada parcialmente
24219	15/02/2022	Medina Nicolau, Pedro Andrés	****359**	Desestimada
24331	14/02/2022	Pastor Forteza, Juan Miguel	****319**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
24718	14/02/2022	Son Pacs Property, S.L.	****724**	Desestimada
24736	14/02/2022	Tugores Crespí, Jerónima	****004**	Estimada parcialmente
25265	13/02/2022	Company Jaume, Maria Monserrat	****529**	Desestimada
25271	14/02/2022	Bohigas Llompart, Sara	****824**	Estimada parcialmente
25275	15/02/2022	Barceló Bohigas, Maria Magdalena	****578*	Estimada parcialmente
25279	15/02/2022	Sabater Serra, Bartolomé	****186**	Estimada parcialmente
25281	15/02/2022	Torrens Busquets, Juana Maria	****832**	Estimada parcialmente
25283	15/02/2022	Romaguera Pizá, Maria del Mar	****141**	Estimada parcialmente
25286	15/02/2022	Pizá Terrades, Catalina	****038**	Estimada parcialmente
25289	15/02/2022	Pizá Romaguera, Juan	****630**	Estimada parcialmente
25292	15/02/2022	Torres Torres, Isabel	****618**	Desestimada
25296	15/02/2022	Romaguera Daviu	****795**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
25500	14/02/2022	Martorell Mesquida, Antonio Faustino	****578**	Estimada
25504	15/02/2022	Junta de Compensación SUP52-02 Son Pardo	V57310278	Estimada parcialmente
25552	15/02/2022	Montilla Verd, María Dolores	****143**	Desestimada
25576	14/02/2022	Palma de Mallorca Aquarium, S.A.	A57129751	Estimada parcialmente
25631	14/02/2022	Cañellas Frau, Vicente	****222**	Desestimada
25650	14/02/2022	Kobeaga Zurinaga, Jon Patxi	****207**	Estimada parcialmente
25923	14/02/2022	Socías y Rosselló, S.L:	B07036569	Estimada parcialmente
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/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
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 parcialmente
26398	15/02/2022	Agropecuaria Mallorquina, S.A.	A07105372	Estimada parcialmente
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 parcialmente
26911	14/02/2022	Joan Ra Inversions, S.L.	B07853443	Estimada parcialmente
26920	15/02/2022	Sóller Invest, S.L.	B07962285	Estimada parcialmente
26969	15/02/2022	Alonso-Cuevillas Fortuny, Víctor	****479**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
27295	15/02/2022	Pons Tomás, Maria Cristina	****564**	Estimada parcialmente
27301	15/02/2022	Reus Beltrán, Antoni	****645**	Estimada
27324	15/02/2022	Pastoria Project, S.L.	B57664179	Estimada parcialmente
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 parcialmente
27588	15/02/2022	Bonnín Llabrés, Venus	****508**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
27676	15/02/2022	Noguera Bibiloni, Juana	****845**	Desestimada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
27688	15/02/2022	Gómez Bonet, Begoña	****193**	Estimada
27997	14/02/2022	Serra Arnau, Juan Manuel	****068**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
28345	15/02/2022	Vibelba, S.L.	B08143919	Estimada parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
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 parcialmente
29606	15/02/2022	Busquets Barceló, Vicente	****074**	Estimada
29612	15/02/2022	Asociación Balear Inmobiliaria Nacional e Internacional		Estimada parcialmente
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/es/2023/71/1137905

Núm. doc.	Data	Interesado/a	NIF/CIF	Resultado
29984	14/02/2022	Arrivi Macarro, Eduardo	****665**	Estimada parcialmente
29999	15/02/2022	Serra Busquets, Sebastià	****806**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
30136	15/02/2022	Albertí Barceló, Maria	****277**	Desestimada
30149	15/02/2022	Nova Área, S.L.	B07241342	Estimada parcialmente
30183	15/02/2022	Distribuidora Rotger, S.L.	B07039514	Estimada parcialmente
30217	15/02/2022	Comunidad de Religiosas de la Visitación de Santa María	R0700006J	Estimada parcialmente
30256	15/02/2022	Toledo Ferrer, Miguel	****485**	Estimada parcialmente
30328	15/02/2022	Religioses Tercìàries Trinitàries	R0700111H	Desestimada
30353	15/02/2022	Durán y Asociados Asesores 261, S.L.	B07789449	Estimada parcialmente
30413	14/02/2022	Projecte Socioeducatiu Naüm	R0700696H	Estimada parcialmente
30561	15/02/2022	Martorell Paquier, Dídac	****584**	Estimada parcialmente
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 parcialmente
30842	15/02/2022	Bosch y Lozano, S.L.	B07069289	Desestimada
30872	15/02/2022	Haras Gestión de Suelo, S.L.	B57573495	Estimada parcialmente
30899	15/02/2022	Inversion i Gestions Illenques, S.L.	B28212025	Estimada parcialmente
30912	15/02/2022	Nova Televisió, S.A.	A07509698	Estimada parcialmente
30925	15/02/2022	Polígono Cinco, S.L.	B57175028	Estimada parcialmente
31051	15/02/2022	Coral Homes, S.L.	B88178694	Desestimada
31247	15/02/2022	Sol Energía Baleares, S.L.	B71378939	Estimada parcialmente
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/es/2023/71/1137905

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

Segundo.- Inadmitir, *por extemporáneas, las siguientes alegaciones:*

Data presentación	INTERESADO	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

Tercero.- Informar *a aquellas personas que han presentado alegaciones que la correspondencia de su alegación con el Anexo I, documento donde se motiva el sentido del presente Acuerdo (estimar, desestimar o estimar parcialmente), se relaciona con el número que se refleja en la columna "núm. doc."*

Cuarto.- Aprobar, *con las prescripciones señaladas en el Anexo II, con carácter definitivo el documento de Plan General del municipio de Palma, según la documentación que lo compone y a la cual se refiere el primer inciso de la presente propuesta de Acuerdo. De acuerdo dispone el apartado 3º del artículo 165 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo para la isla de Mallorca, forma parte del presente Acuerdo el Anexo III, el cual recoge las modificaciones consideradas no sustanciales respecto del documento aprobado inicialmente.*

Quinto.- Notificar *el presente acuerdo a todas aquellas personas que presentaron alegaciones junto con un razonamiento motivado del sentido de la resolución.*

Sexto. Dar cuenta *del presente Acuerdo a todos los departamentos afectados del Ayuntamiento de Palma.*

Séptimo.- Remitir, *de acuerdo con el artículo 168 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del suelo en Illes Balears, un ejemplar diligenciado del documento al Consell Insular de Mallorca así como al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.*

Octavo.- Dar traslado *del presente Acuerdo así como una copia del documento aprobado a la Delegación del Gobierno de las Islas Baleares..*

Noveno.- Dar traslado *del presente acuerdo a la Comisión de Medio Ambiente de Illes Balears.*

Décimo.- Dar traslado *del presente Acuerdo de aprobación definitiva del documento del Plan General a la Dirección General de Aviación Civil.*

Decimoprimero.- Ordenar *la publicación del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Illes Balears así como las normas urbanísticas correspondientes junto con un extracto que haga constar los siguientes extremos:*

- *La manera con la que se han integrado en el Plan General los aspectos ambientales.*
- *La manera con la cual se han tomado en consideración los resultados de la información pública y consultas.*
- *Las razones para la elección de la alternativa seleccionada en relación con las alternativas consideradas.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- *Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan General.*

Tal documento figura en la documentación que se da cuenta al Plenario como " IX-IV_EXTRACTE (ART. 26 L 21/2013) registrado el día 4 de abril de 2023".

***Decimosegundo.- Informar** a la ciudadanía en general, que el contenido íntegro de la documentación que conforma el Plan General puede ser consultada en la siguiente dirección electrónica:*

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

***Decimotercero.- Informar** que de acuerdo con lo que dispone el apartado 1º del artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo en Illes Balears, el documento aprobado será ejecutivo a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Illes Balears del presente Acuerdo, así como de las normas urbanísticas correspondientes y que tendrá una vigencia indefinida de acuerdo a l'article 57 de la misma Ley.*

***Decimocuarto**.- **Informar** que de acuerdo dispone el Reglamento de normalización lingüística del Ayuntamiento de Palma aprobado definitivamente en sesión de 24 de abril de 1987 (BOCAIB número 131, de 20 de octubre), la versión del documento de Plan General aprobado por el Pleno es la versión catalana (artículos 2º y 7º), por lo cual, esta prevalecerá ante cualquier incongruencia que pueda surgir con la vesión castellana publicada en el BOIB.*

***Decimoquinto.- Adjuntar** al presente Acuerdo los siguientes documentos anexos:*

***Anexo I**: Informe de contestación razonada de estimación o desestimación de las alegaciones, el cual proviene del extracto del documento elaborado por TERRITORIO y CIUDAD SLP en fecha 7 de noviembre de 2022, referido tanto al Plan General como al Plan de Ordenación Detallada. El extracto que se publica solamente contiene el informe de las alegaciones referidas al documento de Plan General.*

***Anexo II**: Prescripciones incorporadas al documento de aprobación definitiva.*

***Anexo III**: Informe de modificaciones que ha sufrido el documento y que son consideradas no sustanciales respecto de la aprobación inicial del documento de Plan General, previsto en el artículo 165 RLOUSM.*

***Decimosexto.- Ordenar** al personal responsable del Área de Modelo de ciudad, Vivienda digna y Sostenibilidad para que inicien los trámites necesarios para la redacción y aprobación de un texto refundido que incorpore las prescripciones señaladas en el Anexo II al documento de Plan General."*

Contra esta resolución, que agota la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo, de conformidad con los artículos 10, 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la publicación del presente anuncio.

Finalmente, se advierte que **la dirección electrónica para consultar el contenido íntegro de la documentación que conforma el Plan General**, reproducida en el punto Decimosegundo del anterior acuerdo no es correcta, siendo la correcta la siguiente:

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

Palma, 24 de mayo de 2023

La jefe de Servicio, Coordinadora de la Oficina del Plan General y Modelo de ciudad
(Pilar Simón Aznar)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

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

REVISIÓN DEL PLA GENERAL

DOCUMENTO DIFERENCIADO DE PLAN GENERAL

ANEXO I. INFORME DE CONTESTACIÓN RAZONADA DE ESTIMACIÓN O DESESTIMACIÓN DE LAS ALEGACIONES

EXTRACTADO DEL DOCUMENTO ELABORADO PER TERRITORIO Y CIUDAD, S.L.P, con fecha de firma digital de 07.11.2022 y fecha de entrada en la sede electrónica municipal el mismo día con el nombre de 221107_ANNEX I INFORME AL·LEGACIONS_.PDF.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12353
Son Garcies Vell del PGOU 1998

Síntesis

Tanto la alegación 12.353 como la 12.420 solicitan la incorporación al suelo urbanizable de la revisión del Plan General el sector denominado SUP-77-10 “Son Garcies Vell” que surge tras la firma de convenio urbanístico de 21-09-2011 con el Ayuntamiento, para la tramitación de la Modificación Puntual del P.G.O.U.

El Ayuntamiento-Pleno aprueba definitivamente el 30-04-2015 la Modificación del P.G.O.U., delimitando el SUP 77-10 "Son Garcies Vell", con la condición resolutoria consistente en que, si en el término de cinco años desde la aprobación definitiva de la modificación, no estuvieren ejecutadas las obras consistentes en el desdoblamiento del primer tramo de la Ma-30 y la mejora de la conexión con la MA-19 (obras de competencia del Consell Insular de Mallorca - CIMA-), quedaría sin efecto la modificación del P.G.O.U.

Que la entidad alegante ha presentado recurso de reposición contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29-07-2021, por la que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria de la Modificación del PGOU; Recurso de reposición contra resolución de la Presidéncia del Consell de Geréncia d'Urbanisme, de fecha 22-10-2021, por la que, se deniega la solicitud de suspensión de la ejecución del Acuerdo de 29-07-2021 y Recurso de Reposición contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 22-10-2021 por la que, se da por instruido del Decreto AJT 202120076, de 22-10-2021, por el que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria; se deja sin efecto, la Modificación el PGOU citada; procede al archivo del expediente de Modificación puntual del PGOU con la referencia PA 04109 y deniega la tramitación del Plan Parcial correspondiente al SUP 77-10, Son Garcies Vell".

Que considera que pese a suscribirse el Convenio, la Revisión del PGOU al no clasificar como urbanizable el SUP 77-10 vulnera el principio de los "actos propios", “así como los derechos adquiridos por mis mandantes”.

Que el incumplimiento de lo acordado en su momento, así como la no incorporación a la Revisión del Plan General de lo convenido determinará la incoación de los correspondientes procedimientos judiciales que pueden afectar al equilibrio económico y presupuestario del Ayuntamiento de Palma.

Entre las argumentaciones que se hacen en los escritos que se adjunta se manifiesta que l polígono de suelo urbanizable se aprobó para atender una necesidad evidentes de falta de terrenos legalmente habilitado para el almacenaje de vehículos de alquiler y que la no ejecución del primer tramo de la Ma-30 y la mejora de la conexión con la Ma-19, a realizar por el Consell Insular de Mallorca, se debió a la paralización del proyecto por decisión y condicionamientos del propio Ayuntamiento de Palma (exigencia de carril bici y previsión del trazado del tranvía).

Análisis

En el expediente de la revisión del Plan General no tiene por objeto revisar si el acuerdo municipal adoptado el 22-10-2021; sin perjuicio de que se tiene como antecedente (información urbanística) de la que se deduce que en la actualidad el sector denominado SUP 77-10 al transcurrir el plazo previsto en el acuerdo de 2015 sin la ejecución de las infraestructuras, se deben tener los terrenos como suelo rústico.

Lo que se valora en el proceso de revisión es si los terrenos en el nuevo modelo de ordenación urbana-territorial pueden quedar incorporados al proceso de transformación urbanística con la clasificación de suelo urbanizable y con el destino que se solicita en la alegación (es decir, que se recuperen las determinaciones de la Modificación del PGOU 2015).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En este sentido, no se puede desconocer que la clasificación como urbanizable en 2015 del sector únicamente se justificó para la implantación de un uso principal específico (el de aparcamientos de vehículos de alquiler en posición cercana al aeropuerto).

No puede desconocerse que uso es generador de una importante intensidad de tráfico (por ello, en el acuerdo de 2015) se condicionó la clasificación como urbanizable a la ejecución de mejoras viarias.

Estas mejoras no se han realizado; y ahora, en el proceso de revisión del planeamiento general, no se enjuicia de quién es la responsabilidad de la no ejecución. Si no que se parte, de que los terrenos que configuraron el sector SUP 77-10 no están transformados y esta realidad es la que se valora, conjuntamente con el contenido de la alegación de recuperar el destino urbanístico y parámetros del anterior SUP 77-10.

Pues bien, en el marco del proceso de revisión del planeamiento general se opta por descartar nuevas actuaciones (o no ejecutadas) que incentivan el uso del vehículo privado y que intensifican la sensación de congestión de la isla. Por ello, no existen motivos para recuperar (o atribuir) una clasificación de suelo urbanizable. En especial, cuando la ejecución del sector supondría una incidencia en el tráfico del denominado Tramo I del desdoblamiento de la Carretera Ma-30 y tendría un efecto negativo en la movilidad en el entorno del aeropuerto y en el conjunto de la isla (al fomentar el uso del vehículo privado).

Las necesidades actuales de aparcamiento de vehículo de alquiler en las proximidades del aeropuerto pueden resolverse mediante edificios de aparcamiento en altura en parcelas no edificadas del polígono Son Oms, que se encuentra ya urbanizado, sin necesidad de transformar más suelo rústico.

Finalmente es necesario recordar que los convenios urbanísticos no comprometen la capacidad de planificación urbanística y que la Administración conserva la potestad de alteración de las determinaciones previamente adoptadas, de manera justificada, tal como ocurre en este caso. En cualquier caso, en el convenio urbanístico la clasificación de urbanizable se hacía depender de la ejecución del tramo viario necesario para el buen funcionamiento del sector; esta ejecución no se ha realizado.

Finalmente, debe clarificarse que de una simple previsión (por la Modificación del PGOU realizada en 2015) de una clasificación de suelo urbanizable para los terrenos (objeto de esta alegación) que siguen en situación básica de suelo rural y, además, una clasificación de urbanizable sometida a condición resolutoria, no se derivan derechos urbanísticos patrimonializados por las personas propietarias; por ello, no debe establecerse previsión alguna en el estudio económico del nuevo Plan General para hacer frente a una hipotética (por indebida) indemnización por la decisión adoptada en el proceso de revisión de mantener la clasificación de suelo rústico. En este sentido, el artículo 6 apartado 2 de la LUIB establece que *"la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley".*

Conclusión.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación analizada, manteniendo la propuesta de clasificación de suelo rústico y sin recuperar las condiciones urbanísticas de la Modificación del PGOU 2016 para los terrenos de Son Garcies Vell.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

12420
Son Garcies Vell del PGOU 1998

Síntesis

Tanto la alegación 12.353 como la 12.420 solicitan la incorporación al suelo urbanizable de la revisión del Plan General el sector denominado SUP-77-10 “Son Garcies Vell” que surge tras la firma de convenio urbanístico de 21-09-2011 con el Ayuntamiento, para la tramitación de la Modificación Puntual del P.G.O.U.

El Ayuntamiento-Pleno aprueba definitivamente el 30-04-2015 la Modificación del P.G.O.U., delimitando el SUP 77-10 "Son Garcies Vell", con la condición resolutoria consistente en que, si en el término de cinco años desde la aprobación definitiva de la modificación, no estuvieren ejecutadas las obras consistentes en el desdoblamiento del primer tramo de la Ma-30 y la mejora de la conexión con la MA-19 (obras de competencia del Consell Insular de Mallorca - CIMA-), quedaría sin efecto la modificación del P.G.O.U.

Que la entidad alegante ha presentado recurso de reposición contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29-07-2021, por la que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria de la Modificación del PGOU; Recurso de reposición contra resolución de la Presidéncia del Consell de Geréncia d'Urbanisme, de fecha 22-10-2021, por la que, se deniega la solicitud de suspensión de la ejecución del Acuerdo de 29-07-2021 y Recurso de Reposición contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 22-10-2021 por la que, se da por instruido del Decreto AJT 202120076, de 22-10-2021, por el que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria; se deja sin efecto, la Modificación el PGOU citada; procede al archivo del expediente de Modificación puntual del PGOU con la referencia PA 04109 y deniega la tramitación del Plan Parcial correspondiente al SUP 77-10, Son Garcies Vell".

Que considera que pese a suscribirse el Convenio, la Revisión del PGOU al no clasificar como urbanizable el SUP 77-19 vulnera el principio de los "actos propios", “así como los derechos adquiridos por mis mandantes”.

Que el incumplimiento de lo acordado en su momento, así como la no incorporación a la Revisión del Plan General de lo convenido determinará la incoación de los correspondientes procedimientos judiciales que pueden afectar al equilibrio económico y presupuestario del Ayuntamiento de Palma.

Entre las argumentaciones que se hacen en los escritos que se adjunta se manifiesta que l polígono de suelo urbanizable se aprobó para atender una necesidad evidentes de falta de terrenos legalmente habilitado para el almacenaje de vehículos de alquiler y que la no ejecución del primer tramo de la Ma-30 y la mejora de la conexión con la Ma-19, a realizar por el Consell Insular de Mallorca, se debió a la paralización del proyecto por decisión y condicionamientos del propio Ayuntamiento de Palma (exigencia de carril bici y previsión del trazado del tranvía).

Análisis

En el expediente de la revisión del Plan General no tiene por objeto revisar si el acuerdo municipal adoptado el 22-10-2021; sin perjuicio de que se tiene como antecedente (información urbanística) de la que se deduce que en la actualidad el sector denominado SUP 77-10 al transcurrir el plazo previsto en el acuerdo de 2015 sin la ejecución de las infraestructuras, se deben tener los terrenos como suelo rústico.

Lo que se valora en el proceso de revisión es si los terrenos en el nuevo modelo de ordenación urbana-territorial pueden quedar incorporados al proceso de transformación urbanística con la clasificación de suelo urbanizable y con el destino que se solicita en la alegación (es decir, que se recuperen las determinaciones de la Modificación del PGOU 2015).

En este sentido, no se puede desconocer que la clasificación como urbanizable en 2015 del sector únicamente se justificó para la implantación de un uso principal específico (el de aparcamientos de vehículos de alquiler en posición cercana al aeropuerto).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No puede desconocerse que uso es generador de una importante intensidad de tráfico (por ello, en el acuerdo de 2015) se condicionó la clasificación como urbanizable a la ejecución de mejoras viarias.

Estas mejoras no se han realizado; y ahora, en el proceso de revisión del planeamiento general, no se enjuicia de quién es la responsabilidad de la no ejecución. Si no que se parte, de que los terrenos que configuraron el sector SUP 77-10 no están transformados y esta realidad es la que se valora, conjuntamente con el contenido de la alegación de recuperar el destino urbanístico y parámetros del anterior SUP 77-10.

Pues bien, en el marco del proceso de revisión del planeamiento general se opta por descartar nuevas actuaciones (o no ejecutadas) que incentivan el uso del vehículo privado y que intensifican la sensación de congestión de la isla. Por ello, no existen motivos para recuperar (o atribuir) una clasificación de suelo urbanizable. En especial, cuando la ejecución del sector supondría una incidencia en el tráfico del denominado Tramo I del desdoblamiento de la Carretera Ma-30 y tendría un efecto negativo en la movilidad en el entorno del aeropuerto y en el conjunto de la isla (al fomentar el uso del vehículo privado).

Las necesidades actuales de aparcamiento de vehículo de alquiler en las proximidades del aeropuerto pueden resolverse mediante edificios de aparcamiento en altura en parcelas no edificadas del polígono Son Oms, que se encuentra ya urbanizado, sin necesidad de transformar más suelo rústico.

Finalmente es necesario recordar que los convenios urbanísticos no comprometen la capacidad de planificación urbanística y que la Administración conserva la potestad de alteración de las determinaciones previamente adoptadas, de manera justificada, tal como ocurre en este caso. En cualquier caso, en el convenio urbanístico la clasificación de urbanizable se hacía depender de la ejecución del tramo viario necesario para el buen funcionamiento del sector; esta ejecución no se ha realizado.

Finalmente, debe clarificarse que de una simple previsión (por la Modificación del PGOU realizada en 2015) de una clasificación de suelo urbanizable para los terrenos (objeto de esta alegación) que siguen en situación básica de suelo rural y, además, una clasificación de urbanizable sometida a condición resolutoria, no se derivan derechos urbanísticos patrimonializados por las personas propietarias; por ello, no debe establecerse previsión alguna en el estudio económico del nuevo Plan General para hacer frente a una hipotética (por indebida) indemnización por la decisión adoptada en el proceso de revisión de mantener la clasificación de suelo rústico. En este sentido, el artículo 6 apartado 2 de la LUIB establece que *"la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley".*

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación analizada, manteniendo la propuesta de clasificación de suelo rústico y sin recuperar las condiciones urbanísticas de la Modificación del PGOU 2016 para los terrenos de Son Garcies Vell.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12467

Síntesis.
Se solicita por entidad deportiva que las instalaciones deportivas (2 campos de futbol) autorizadas en el parque de **Son Fusteret** sean regularizadas mediante la calificación de **equipamiento deportivo, alterando la actual calificación de SGEL/PJ-P 52-01-P EL 1d.**

Análisis.
No pretende el nuevo planeamiento general eliminar las instalaciones deportivas ejecutadas desde 1999; no obstante, ello no debe suponer la supresión de la calificación de sistema general de espacios libres (en la medida que el planeamiento no puede disminuir el estándar actual de parques públicos por habitante de la ciudad).
El nuevo planeamiento aprobado inicialmente pretende el reconocimiento de las instalaciones deportivas ejecutadas en el interior de la delimitación del parque por considerar el uso deportivo compatible.
Así, la Norma 4.3.6 de la normativa del nuevo Plan General en tramitación regula el sistema general de espacios libres y establece en el apartado 5 que con carácter general en ellos se podrá permitir la implantación otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) del ámbito; no obstante, de forma expresa prevé la regularización de concretas situaciones: *"en los parques públicos de superficie superior a 10 hectáreas, las instalaciones deportivas existentes que superen el límite de ocupación establecido en el párrafo primero, podrán mantenerse y conservarse siempre que la superficie destinada efectivamente a espacio libre público sea como mínimo del 80% de la superficie total del parque".*
Debe tenerse presente, que la configuración del Parque de Son Fusteret en su globalidad se extiende a una superficie superior a 10 hectáreas, dado que la ficha incorporada a la alegación del sistema sólo se refiere a una subzona del mismo.
Con esta regularización se posibilita la regularización de las instalaciones sin necesidad de alterar la calificación de sistema general de espacios libres.

En la fase siguiente del nuevo Plan se incorporará en la ficha particular de este SGEL que la superficie permitida de equipamiento deportivo se refiere a todo el SGEL de Son Fuster que funciona conjuntamente.

Conclusión:
La finalidad perseguida por la entidad alegante se posibilita si bien mediante una solución diferente; por ello, es una estimación parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12592

Síntesis:
Solicita recuperar la clasificación de suelo urbano de parcela en **Establiments (Camí del Clot),** clasificada como urbana en el PGOU 1998 y que cuenta con infraestructuras.

Análisis:
En esta zona de Establiments dado su carácter de diseminado se procederá a revisar la línea divisoria entre el suelo urbano y suelo rústico, en especial en la zona del Camí del Clot. Y ello porque el grado de urbanización en este camino no es uniforme: existe un tramo que cuente con servicios urbanísticos y otro que no lo tiene. Por ello, se reconocerá el carácter de suelo urbano a las parcelas edificadas que cuenten con acceso a vial público dotado de servicios urbanísticos; además en aquellas parcelas de grandes dimensiones que sólo cuentan con un pequeño frente a vial público sólo se reconocerá como urbano la parte de la misma en la que se dispone la edificación que tiene dicho frente; el resto (si la parcela es grandes dimensiones) se mantendrá como suelo rústico o bien (si se tamaño medio) se otorgará una zona de ordenanza que no permita la segregación.

En este caso es una parcela rectangular de 2.500 m2 aproximadamente en la que pueden diferenciarse dos situaciones: una en la parte oriental apoyada en el camí, está ya edificada y se encuentra en continuidad y colindancia (lindero norte) con el resto de la delimitación de suelo urbano que cuenta con abastecimiento y electricidad y con facilidad de acceder al resto de las infraestructuras para merecer la condición de solar mediante el régimen de compleción del artículo 29.2 LUIB. Por ello, se propone ajustar la delimitación del suelo urbano en esta zona, incluyendo la parte de la parcela (más oriental) que es colindante con el borde reconocido como suelo urbano en la revisión del Plan General. Igualmente, se propone como calificación la zona de ordenanzas J2i. En cambio, el resto de la parcela (zona occidental) se propone con la clasificación de suelo rústico, por contar con masa forestal y pendiente acusada del terreno. Además, las infraestructuras existentes no cuentan con la intensidad y proporcionalidad para servir a la mayor edificabilidad y densidad derivada de ampliar el suelo urbano en el caso de que se incorporase también esta zona más occidental

Conclusión:
Se estima parcialmente la alegación en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12696

Síntesis:
Solicita la exclusión de la parcela de la calle Gavella, 11 del SUB/77-01, Ses Calafates y su reconocimiento como suelo urbano

Análisis:
Es una parcela de pequeñas dimensiones ya edificada localizada en el límite del sector. Atendiendo a la documentación presentada, cédula de habitabilidad y acreditación de la conexión a los servicios urbanos, merece el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano de la parcela objeto de alegación de conformidad con las previsiones del artículo 19.1.a) de la LUIB; en este sentido la parcela es colindante en todo su lindero sur con la delimitación de suelo urbano vigente, integrándose la edificación y la parcela en la estructura del asentamiento ya clasificado como urbano y disponiendo de idénticos servicios que el resto de parcelas de este asentamiento ya reconocido como urbano en el PGOU 1998

No obstante, aun teniendo capacidad de conexión a las redes, la parcela no reúne la condición de solar, por ello el documento del POD deberá señalar el tramo de calle de la misma como Carencia de Infraestructuras ya que resta por materializar encintado y acerado. La calificación a establecer deberá ser aquella que no comporte un cambio del uso actual reconocido en los antecedentes administrativos acreditados, por lo que se propone su calificación en la zona de ordenanza L2a-VM,atributo (VM) que, como se regula en el artículo 3.1.15 de la normativa urbanística del POD, permite la integración pacífica de las condiciones derivadas, en el presente caso, de la célula de habitabilidad, y que no suponen por tanto un incremento de aprovechamiento sobre el existente, ni mayor necesidad de servicios urbanos.

Con el reconocimiento del carácter de suelo urbano, los objetivos de ordenación del SUB 77-01 no se ven perjudicados pues ya se posibilitaba en el documento de aprobación inicial la integración de la edificación existente en la ordenación del sector. En cualquier caso, con la exclusión de la parcela objeto de alegación no se alteran las condiciones estructurales previstas para el sector por ser una reducción de una pequeña porción, y, por el contrario, se facilita la gestión futura del sector al simplificarse la estructura parcelaria objeto de la actuación de transformación.

Conclusión:
Se propone aceptar la alegación presentada en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12738

Síntesis.

El escrito analizado se corresponde formalmente con un recurso de reposición contra el acuerdo de pleno de 28-10-2021 del Ayuntamiento de Palma (que es el que aprueba inicialmente la Revisión del Plan General del municipio de Palma). En concreto manifiesta su oposición con el apartado 6 de dicha resolución que acuerda *"establecer un régimen adicional por el que se determina que el acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General así como la aprobación inicial del Plan de Ordenación Detallada -que se tramita de manera simultánea-, no impedirán la continuidad de la tramitación de aquellos expedientes de Modificación del PGOU de 1998 en los que ya haya recaído acuerdo de aprobación inicial, pudiendo estos expedientes culminar con la resolución de aprobación definitiva y conseguir eficacia antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General, todo ello, sin perjuicio de que este Plan General y, en su desarrollo, el POD puedan, de manera justificada, en fases siguientes incorporar aquellas alteraciones que mejoren la ordenación detallada de aquellos ámbitos".*

Y en términos idénticos se expresa la Disposición Adicional Tercera de las Normas del Plan General (aprobado inicialmente).

En el escrito se interpreta que "*los únicos expedientes de modificación puntual del (todavía vigente) PGOU de 1998 que podrían ser aprobados serían aquellos que ya hubieran sido aprobados inicialmente en el momento de adoptarse dicho acuerdo (es decir, los ya aprobados inicialmente a fecha 28-10-2021)". Pues bien, la Norma 2.1.8 del Plan General (…) en referencia específica a la ordenación del Sector Ses Fontanelles) prevé lo siguiente: "El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación en función de los diversos usos detallados que finalmente establezca. (…). No obstante, no será necesario la formulación del Plan Especial en el caso de que la mejora de la ordenación detallada, conforme a los objetivos expuestos. se incorpore mediante Modificación Puntual del planeamiento general anterior que se encuentre aprobada definitivamente antes de la entrada en vigor de este nuevo Plan General conforme a los objetivos indicados en el apartado c) anterior. En esta hipótesis se integrará directamente la nueva ordenación detallada aprobada en el POD."*

Considera la entidad que formula el escrito que este apartado de la norma prevé la posibilidad de que la ordenación del Sector Ses Fontanelles pueda llevarse a cabo mediante una Modificación puntual del planeamiento general anterior que sea aprobada definitivamente antes de que se apruebe la Revisión del PGOU. En cuyo caso, la ordenación detallada aprobada por dicha Modificación puntual se integrará en el Plan de Ordenación Detallada. Así pues, "es evidente que la intención de lo previsto en la Norma 2.1 .8 del Plan General es permitir que la ordenación detallada del Sector pueda incorporarse a la Revisión del PGOU a través de la aprobación de una Modificación puntual del planeamiento general vigente, aunque la misma todavía no haya sido aprobada inicialmente.

"En consecuencia, consideramos necesario modificar el apartado 6 de dicho Acuerdo y el régimen de la Disposición Adicional Tercera del Plan General aprobado inicialmente en los términos siguientes (…): "6. Establecer un régimen adicional por el que se determina que el acuerdo de aprobación inicial del presente Plan General así como la aprobación inicial del Plan de Ordenación Detallada -…-, no impedirán la continuidad de la tramitación de aquellos expedientes de Modificación del PGOIJ de 1998 en los que ya haya recaído acuerdo de aprobación inicial, ni la tramitación v aprobación de la posible Modificación puntual de planeamiento del Sector Ses Fontanelles prevista en la norma 2.1 .8 del Plan General. pudiendo estos expedientes culminar con la resolución de aprobación definitiva y conseguir eficacia antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General. Todo ello, sin perjuicio de que este Plan General y, en su desarrollo, el POD puedan, de manera justificada, en fases siguientes incorporar aquellas alteraciones que mejoren la ordenación detallada de aquellos ámbitos".

Igualmente pretende que la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo Plan General queden redactadas en idéntico sentido que el propuesto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Análisis y contestación.
Con carácter previo es necesario aclarar que la posibilidad de interponer recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación del Plan General y del POD fue un error en el edicto publicado en el BOIB el 18-11-2021 que se subsana en el BOIB de 20-11-2021.
Los actos trámites (como es el acuerdo de aprobación inicial de un Plan General) no son susceptibles de ser recurridos porque no tienen naturaleza de resolución ni impiden la continuidad del trámite.
No obstante, a pesar de ser inadmisible como recurso de reposición, el escrito presentado (contra el acuerdo de aprobación inicial y el contenido de la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del Plan General) es analizado en esta fase con el carácter de alegación. El análisis es el que sigue:

En primer lugar, la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo PG (en tramitación) tiene por objeto exclusivo los expedientes de modificación puntual del PGOU 1998 sobre los que ha recaído (con anterioridad) el acuerdo de aprobación inicial.

Esta Disposición Adicional Tercera de las NNUU (del documento del PG aprobado inicialmente el pasado día 28-10-2021) es una norma que se incorpora a iniciativa del Departamento de Planeamiento con la finalidad de eliminar dudas que pudieran surgir sobre el alcance de los efectos de suspensión derivados del acuerdo de aprobación inicial (previsto en el artículo 51 LUIB) del nuevo PG sobre los expedientes previamente iniciados de modificación del PGOU 1998.

Pues bien, la Disposición Adicional Tercera de las NNUU clarifica que el acuerdo de aprobación inicial del nuevo PG (y del POD) no impide la continuación de aquellos expedientes de Modificación del PGOU de 1998 que contaban con aprobación inicial (antes de la publicación en BOIB del acuerdo plenario de 28-20-2021) y que, incluso, pueden alcanzar la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General (sin perjuicio de que el PG o el POD en fases siguientes puedan incorporar alteraciones que mejoren la ordenación detallada de estos ámbitos).

En segundo lugar, la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo PG (en tramitación) no tiene por objeto y por eso, nada dice sobre los teóricos expedientes de modificación puntual del PGOU de 1998 que pudieran incoarse con posterioridad a la publicación del acuerdo plenario de aprobación inicial de 28-10-2021.

En tercer lugar, respecto a expedientes de modificación del PGOU 1998 que puedan incoarse a partir de la publicación del acuerdo plenario de 28-10-2021 pueden realizarse las siguientes consideraciones a la vista de los contenidos normativos incorporados en la normativa del nuevo PG y POD en tramitación, así como de la regulación establecida en la LUIB:

a. Existen concretos supuestos en los que el nuevo PG (y POD) en tramitación se pronuncian sobre la admisibilidad de posibles expedientes de innovación que puedan formularse del PGOU de 1998 (con posterioridad al acuerdo de aprobación inicial del nuevo planeamiento general) con la finalidad de anticipar propuestas de reordenación que incorpora el nuevo PG. Es decir, en estos concretos casos existe ya un pronunciamiento del nuevo PG de compatibilidad con el nuevo modelo urbano territorial general de determinadas modificaciones del PGOU 1998 que puedan incoarse y tramitarse (con posterioridad al acuerdo de aprobación inicial de 18-10-2021) por considerarlas que son conforme con los nuevos criterios de ordenación general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

b. Entre estos casos se encuentra de forma expresa el supuesto incorporado en la Norma 2.1.8 apartado 4 (nuevo PG) sobre la reordenación del sector de Ses Fontanelles, en el que se habilita que pueda anticiparse mediante modificación puntual del PGOU de 1998 siempre que se haga conforme a los objetivos que indica el apartado c) de la citada Norma 2.1.8.

c. De manera complementaria, es necesario precisar que no es necesario modificar la redacción de la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo PG (ni el apartado 6 del acuerdo plenario de 18-10-2021) como pretende la entidad alegante para adicionar los supuestos de modificaciones contemplados en la Norma 2.1.8 apartado 4 (o los otros que expresamente se contemplan) y ello por lo ya expuesto: la Adicional Tercera tiene por objeto los expedientes de modificación puntual del PGOU 1998 en tramitación con acuerdo de aprobación inicial previamente adoptado, no tiene por objeto los que puedan incoarse con posterioridad a la publicación del acuerdo plenario de 28-10-2021. Además, la Disposición Adicional Tercera es una norma de vigencia temporal, llamada a extinguirse en el preciso momento de la entrada en vigor de la revisión del planeamiento general, porque tiene por objeto la regulación del alcance de la suspensión cautelar vinculado a la aprobación inicial.

d. Por último, debe recordarse que, según el artículo 51 apartado 2 (en relación con el 1), de la LUIB, los efectos jurídicos de suspensión de tramitación que se derivan del acuerdo de aprobación inicial del nuevo planeamiento general sólo afectan (en materia de planificación) a *la "tramitación y la aprobación de planes de desarrollo"*; es decir, no afecta la suspensión de la tramitación de innovaciones del planeamiento general. Por tanto, teóricamente es posible iniciar la tramitación de modificaciones del PGOU vigente (1998) tras la publicación del acuerdo plenario de 28-10-2021 aun cuando no esté previsto en las propias Normas, si bien en estos casos, habrá que evaluar la coherencia con los nuevos principios y objetivos de la revisión expresados en el PG y POD aprobado inicialmente.

Conclusión: se desestima la alegación presentada, sin perjuicio de que se aclara la posibilidad de formular una modificación del PGOU 1998 conforme la previsión de la Norma 2.1.8 apartado 4 del nuevo Plan General aprobado inicialmente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13114

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano de la finca de 15.000 m2 en Son Fusteret integrada en el SGEL/PJ-P, 52-07-P, por considerar que cuenta con todos los servicios urbanos.

Análisis.
La parcela objeto de alegación con edificaciones propiamente agrarias (pues es una "possessió", con "portases", almacenes, antiguos establos y vaquerías, gallineros, caseta con pozo, "safareig", etc..,) está clasificada en el PGOU 1998 como suelo rústico AT-H, y se enmarca en una gran pieza, también clasificada como suelo rústico que se califica como sistema general de espacios libres, enclavada entre la Ma-13 y el Camí Vell de Bunyola/Carrer d'Eusebi Estada. Se trata esta de una pieza de gran relevancia para la conformación del modelo de ordenación urbanístico-territorial planteado por el planeamiento vigente así como por la revisión del Plan, dada su condición de parque conector del Corredor Ecológico de Ses Vies, que se extiende desde el Parque de las Estaciones hasta el Torrent Gros, y de gran importancia también en este ámbito para la mitigación de la afección acústica de esta arteria viaria.
Si bien es cierto que la parcela objeto de alegación da frente a la calle existente (Carrer d'Eusebi Estada) por la que discurren servicios, no puede por ello reconocerse de manera automática su carácter de suelo urbano.
En primer lugar, de procederse a dicha clasificación, los servicios dimensionados actuales serían insuficientes al no haberse previsto su propio dimensionamiento con la consideración de esta parcela (de casi 15.000 m2) como suelo urbano, sino que las redes son para atender a otros sectores de suelo ya clasificados como suelo urbano.
La STS de 3 de abril de 1996 manifiesta que *"no se puede imponer a la Corporación autora del Plan una clasificación distinta a la deseada por el mero hecho de la existencia de unos servicios que, repetimos, por encontrarse justamente en la línea divisoria de las dos clases de suelo, no pueden servir para alargar, quizá indefinidamente, el suelo urbano."*

En este mismo sentido el artículo 15.1.b) de la LUIB dispone que el simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar. Igualmente, el artículo 21.3.B) del TRLSRU 2105 establece que el hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

En segundo lugar, la delimitación de suelo no puede crecer como mancha de aceite por colindancia (como pretende la alegación); la clasificación de suelo urbano es un acto reglado, no contando la parcela objeto de alegación con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB, puesto no basta con la existencia del conjunto de servicios urbanos que exige el artículo 22 sino que, además, existan con las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento; lo que no concurre en este caso, dado que la parcela de 15.000 m2 en el planeamiento actual tenía una condición de rústica siendo las edificaciones propiamente agrarias, incluso con gallineros, antiguos establos vaquerías como indica la propia alegación.
Se evita así que bajo el argumento existencia de urbanización en los terrenos colindantes pueda producir el alargamiento del suelo urbano de forma indefinida, desproporcionada e injustificadamente. En este sentido, la STS de 1 de julio de 2000, afirma que "… *el suelo urbano se ha de acabar en algún punto físico del terreno, si no se quiere que la acción urbanizadora se extienda como fuego lento inexorablemente mediante el juego de la colindancia con zona urbanizada; el suelo urbano llega hasta donde lleguen los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni a un metro más*". De igual forma la STS

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de 14 de diciembre de 2001 declara: "*No cabe clasificar como urbano un terreno que linda con urbanizaciones consolidadas pero que esté separada de ellas por la voluntad del Municipio de mantener el suelo urbano en el límite de las urbanizaciones existentes. Dicho, en otros términos: el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas…*"

En tercer lugar, la clasificación de suelo urbano, conforme a la regulación del apartado 1 del artículo 19 de la LUIB, únicamente puede reconocerse a los terrenos que (además de disponer de todos los servicios urbanísticos que exige el artículo 22 con las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento) que el planeamiento general expresa incluya en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano. Y siendo unos terrenos de 1,5 hectáreas clasificados como suelo rústico en el PGOU de 1998, no puede reconocerse que hayan sido legalmente sometidos a un proceso de integración que ahora haga que merezcan su clasificación de suelo.

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13137

Síntesis:

1.- (Página 12): se especifica que como punto de intercambio entre los diferentes modos se dispone de la estación intermodal de Palma, habría que añadir que hay otros puntos de intercambio entre los autobuses interurbanos y urbanos como son las áreas de intercambio del Fan - Mercapalma, el Hospital Son Llàtzer, la Puerta des Camp, la Ocimax, Y'Hospital Son Espadas y Son Dureta.

2.- (Página 13): se tendría que detallar que EMT Palma está ya integrada tarifariamente con el TIB, de tal forma que la tarjeta intermodal del TIB ya se puede utilizar en toda la red de la EMT Palma.

3.-(Página 16): se afirma que es imposible aumentar la capacidad de la red mediante el incremento de frecuencias puesto que el eje viario no puede absorber la circulación de más autobuses. Se cuando menos sorprendiendo que un eje viario que soporta más de 16.000 vehículos diarios, no pueda soportar el incremento de la circulación de autobuses, cuando estos solo representan un 5% del tráfico total de la vía, Además, tal y como se puede apreciar al plano de la página 50, no parece que con las actuaciones previstas haya problemas de saludo en el tramo de avenidas donde más buses circulan, Se tendría que aclarar en base a qué criterio se hace esta afirmación o eliminarla.

4.- (Página 16): en la hora de afirmar que hace falta una reformulación del esquema de líneas se tendría que tener en cuenta que la mayor parte de los movimientos en transporte público son periferia - centre, dado que está en el centro donde se concentra la demanda de transporte público y no por casualidad, sino por la densidad de actividad económica, comercial y de ocio del centro junto con el hecho que se trata de un lugar con fuertes restricciones de circulación y de aparcamiento. Por lo tanto, desde Y'EMT se cree que se tendría que eliminar a referencia a la reformulación del esquema de líneas.

5.- (Página 17): los cambios significativos de las líneas 3 i4 están girados. La línea 2 hace actualmente su itinerario original, pasando por el Fortín. La línea 14 no ha tenido ningún cambio de trazado ni de paradas

6.-Páginas 51 y 52: se ha tenido en cuenta en la hora de valorar las pérdidas de tráfico que la mejora de las condiciones circulatorias, muy probablemente, inducirá nueva demanda en vehículo privado?

7.- (Página 76): el nuevo desarrollo de Son Almendro dintel con la calle Aragón, donde circula la línea 3, con 6 expediciones por sentido y hora en este tramo.

8.- (Página 77): el nuevo desarrollo de Son Bordoy se encuentra también próximo al trazado de la fase 1 del tranvía de Palma.

9.- (Página 77): el nuevo desarrollo de Son Toells dispone de parada al Polideportivo Rudy Fernández y es el tramo de las líneas 46 y 47 con menor demanda, por lo tanto, habría capacitado para absorber la demanda generada. Disponen de vía directa por la calle Andrea Doria para ir hacia el centro, sin necesidad de realizar ningún transbordo.

10.- (Página 78): la línea 10 tiene un intervalo de 15 minutos. La línea 11 tiene un intervalo de de 40 minutos

11.- (Página 80): al respecto de la creación de una línea circular por las avenidas donde tendrían que transbordar los viajeros de las diferentes líneas radiales: desde EMT se considera que es una solución muy mala porque experiencias anteriores han demostrado que la mayor parte del pasaje quiere pasar por el área de intercambio de la plaza de España. La línea Circular 1 que es propone no tendría capacidad para absorber toda la demanda que generarían esta avalancha de transbordos innecesarios y, por lo tanto, es del todo primordial que las líneas radiales continúen llegando hasta la plaza de España desde su corredor principal. Al respecto de las líneas perimetrales, se pueden estudiar, pero la morfología de la red viaria a Palma sin unas rondas muy definidas entre las avenidas y la Vía de Cintura, no ayudan a que estas líneas tengan un recorrido práctico, con cierta distanciación de los dos sentidos. Sorprende la Figura 84 que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

barriadas densas como Son Roca y Son Ximelis queden sin transporte público o que, la calle Aragón, segundo corredor más importante de Ciudad en transporte público, quede sin una línea que lo recorra en su integridad. Por esta razón, la EMT solicita al equipo redactor que retire esta propuesta del Plan General y consensue una con EMT Palma.
Página 82: en relación a los aparcamientos disuasivos, desde Y'EMT se solicita que, en lo posible, estos se ubiquen próximos en las áreas de intercambio ya servidas en la actualidad por el transporte público como pueden ser El Acuario, Fan - Mercapalma, el Hospital Son Llàtzer, el hospital Palmaplanas, el Hospital Son Espases o Portopí.
12.- (Página 92):'EMT no está de acuerdo con la afirmación que no se pueda incrementar el servicio en el centro por el hecho que ya pasan 87 buses/hora. Todo depende de cómo se redistribuya el viario público, en estos momentos muy favorable al vehículo privado,

Análisis:
1.- Se toma nota de esta observación y se ha incluido en la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
2.- Se toma nota de esta observación y se ha incluido en la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
3.- Esta afirmación se realiza desde un punto de vista de operación de la red; puesto que la alta concentración de autobuses al mismo eje viario y paradas dificulta el cumplimiento de los horarios y reduce la velocidad comercial. Actualmente hay varios tramos de la red donde circulan más de 60 autobuses/hora, en muchos momentos durante el día se pueden ver 3-4 vehículos circulante uno detrás el otro.
Desde un punto de vista de capacidad, las Avenidas, pueden absorber sin problema un aumento de tráfico de los autobuses.
Se toma nota de esta observación y se ha reformulado esta afirmación a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
4.- La red de bus urbana de Palma, como la de otras muchas ciudades en España, mantiene una estructura similar desde hace décadas, un modelo radiocéntrico, con líneas que conectan la periferia con el casco urbano y donde se garantiza una alta frecuencia desde el centro por el solapamiento de varias líneas.

Esta estructura no se adapta a la nueva realidad de Palma, donde han aumentado los cascos urbanos fuera del centro, así como el peso de nuevos generadores de movilidad fuera de la Vía Cintura.
Para dar respuesta a la movilidad generada por el PGOU y a la demanda generada por el cambio del reparto modal hacia modas más sostenibles, hay que repensar cuál es la estructura de red más idónea por la ciudad de Palma del futuro.

Ya la propuesta de aprobación inicial del PMUS realiza una respuesta en este mismo sentido. La búsqueda de una red isótropa con líneas radiales y líneas concéntricas (como también propone el nuevo PMUS) responde al nuevo modelo de ciudad policéntrica que propone el Nuevo Plan General, permitiendo reconducir la fuerte jerarquía que presenta la estructura urbana actual.

5.- Se toma nota de estas observaciones, se han llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
Se toma nota de estas observaciones, se han llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
6.- No se ha considerado. El objetivo de este apartado es valorar el impacto en cuanto a la redistribución del tráfico de las actuaciones analizadas. Su Almendro dispone de dos áreas de nuevo desarrollo, la primera se ubica al c. Aragón, donde circula la L3. En cambio, la segunda área se encuentra un poco alejada de las paradas de bus, la línea más próxima es la L5. Se toma

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

nota de la observación, se ha llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
7. Se toma nota de la observación, se ha llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
8.- Se toma nota de estas observaciones, se han llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
9.-Se toma nota de estas observaciones, se han llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
10.- La propuesta de nueva configuración de la red de autobuses urbanos es resultado de la aplicación de un modelo teórico de adaptar una red ortogonal a la estructura urbana de Palma. Se presenta como una idea, que puede servir de punto de partida por una nueva configuración de red que dé respuesta a la movilidad de Palma de los próximos años.
Con la nueva configuración de líneas radiales y circulares, se generan nuevos puntos de intercambio, función que en la red actual realiza principalmente plaza de España. Las líneas circulares del centro se proyectan como líneas de alta capacidad (BRT).
Es una propuesta, es necesario llevar a cabo un estudio específico para definir la configuración óptima de la estructura de la red por Palma del futuro que dé servicio a todas las barriadas de la ciudad.
Se toma nota de estas observaciones, se han llevado a cabo las correcciones correspondientes a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma
11.- La propuesta del Plan General sobre el trazado de las redes de autobuses no es vinculante al corresponder esta función al PMUS. No obstante, lo que sí hace el nuevo Plan General es formular una recomendación de cuál deben ser los requisitos de la red que mejor se ajuste al modelo de movilidad sostenible que propugna el nuevo Plan General.

Como se ha expuesto, la búsqueda de una red isótropa con líneas radiales y líneas concéntricas responde al nuevo modelo de ciudad policéntrica que propone el Nuevo Plan General y al que también aspira los primeros trabajos de la revisión del PMUS, lo que permitirá reconducir la fuerte jerarquía que presenta la estructura urbana actual.

Evidentemente, la red propuesta debe quedar completada con la integración del carrer Aragó, Son Ximelis y Son Roca
12.- Esta afirmación se realiza desde un punto de vista de operación de la red; puesto que la alta concentración de autobuses al mismo eje viario y paradas dificulta el cumplimiento de los horarios y reduce la velocidad comercial.
Desde un punto de vista de capacidad viaria, las Avenidas, pueden absorber sin problema un aumento de tráfico de los autobuses.
Se toma nota de esta observación y se ha reformulado esta afirmación a la nueva versión del Estudio de movilidad del PGOU de Palma

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13223

Síntesis:
Ampliación acera al Carril Bici a la Avda. Comte de Sallent, entre c. 31 de desembre i c. Blanquerna

Propuesta informe:
Si bien la Revisión del Plan General implementa el trazado del Carril Bici en el tramo señalado en la alegación y establece condiciones generales de diseño y ejecución de este tipo de infraestructuras en consonancia con las observaciones planteadas en la alegación, serán los proyectos de obras ordinarios en desarrollo del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (o bien, en desarrollo del Programa de Mejora y Revitalización de barrios) los que definan y diseñen este tipo de obras con el nivel de precisión derivado de la solicitud de la alegación.

Conclusión:
Se propone estimar la alegación en el sentido manifestado en el informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13328

Síntesis.
Solicita la exclusión del sistema general SGEC/MM-P, 77-04-E (MercaPalma) de una parcela edificada que nunca ha sido expropiada.

Análisis
La revisión del Plan General propone clasificar la parcela objeto de alegación como suelo urbano y calificarla como sistema general de servicios urbanos, Centro de Abastecimiento General Alimentaria, cuya gestión está encomendada por la Administración a la Sociedad Anónima Mercados Centrales de Abastecimiento de Palma (MERCAPALMA S.A) que constituye un "medio propio" y servicio técnico del Ayuntamiento de Palma de Mallorca y de la Administración del Estado, a través de la Sociedad estatal MERCASA.
En el documento de la Revisión del Plan General aprobado inicialmente se mantiene la calificación vigente de sistema general con destino al servicio público de abastecimiento alimentario; las determinaciones particulares de implantación de la edificación se remiten a las condiciones de edificación del Plan Especial de la Modificación y Ampliación aprobada definitivamente el 05.06.2006.
La ampliación aprobada en 2006 de los terrenos con destino a este sistema general, se encuentra mayoritariamente urbanizada. No obstante, queda pendiente de expropiación (en favor de la sociedad beneficiaria de la misma y gestora del ámbito, MercaPalma S.A.) la parcela objeto de alegación. La parcela está edificada y se localiza en una posición que se encuentra separada del recinto de MercaPalma. Tanto por su pequeño tamaño, posición y encontrarse edificada nunca ha sido instada la necesidad de su expropiación por MercaPalma S.A. Además, esta sociedad pública sí ha presentado informe solicitando su ampliación en terrenos colindantes al actual recinto del Sistema General, en una superficie de 125.000 m2 aproximadamente. Entre los terrenos propuestos para la ampliación no se incluye la parcela objeto de la alegación.
En conclusión, se propone excluir de la calificación de sistema general la parcela objeto de alegación, teniendo en cuenta la innecesaridad de su expropiación para el cumplimiento de los objetivos previstos por MercaPalma S.A, para la ampliación de las actuales instalaciones. En consecuencia, se propone calificar la parcela con una tipología que reconozca la edificabilidad que se ha materializado en la misma (F0a-VM). Se tendrá que afectar esta parcela con la delimitación del vial -al cual da frente- con carencia de infraestructuras, para que proceda a la compleción de aquellos servicios infraestructurales pendientes de ejecutar para conseguir así la condición de solar, conforme al régimen del artículo 19.2 LUIB

Conclusión:
Se propone, en el sentido manifestado en el informe, aceptar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13350

Síntesis.
Solicita el cambio de clasificación a suelo urbano en Calle Cal Forner, 17, por contar con servicios y estar edificado con licencia desde 1964.

Análisis:
Se trata de una parcela colindante al suelo urbano delimitado ya en el PGOU 1998 que se encuentra edificada en la calle Cal Forner, 17 del núcleo urbano de S'Aranjassa.

No obstante, debe tenerse presente que la calle es la que sirve de límite del suelo urbano y no puede admitirse que cualquier parcela que de frente a un viario deba contar con el reconocimiento de suelo urbano. El suelo urbano tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. De otra parte, la parcela tiene una superficie mayor que las edificadas al otro margen de la calle; ello significa que de reconocer el carácter de suelo urbano y la calificación de 2Ba, haría que en la parcela pudieran ser edificadas más viviendas, lo que compromete la capacidad de las redes actuales que no fueron dimensionadas para el crecimiento urbano del otro margen.

Conclusión:
Se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13411

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13578

Sistema General de Equipamiento Comunitario son Banya

Síntesis.
La Conselleria Presidencia, Función Pública e Igualdad manifiesta que en la Ficha del Sistema General de Equipamiento Comunitario "Antic quarter d'intendéncia son Banya" con código SGEC/AS-P 84-01-E que es de titularidad de la comunidad autónoma, ha sido alterada; en el PGOU actual se identifica como SGEC/SE-P 84-01 y se le atribuye el uso detallado de seguridad (SE). Y que en la propuesta que hace el nuevo Plan General aprobado inicialmente se le atribuye como uso detallado el asistencial (AS); considerando la Conselleria que este uso detallado hace inviable no solo el uso que actualmente tiene el inmueble (cedido a la empresa GEIBSAU) para la gestión de las emergencias sino "que además dificultaría la implantación de otros posibles servicios ¡ actividades propios del Gobierno de las Islas Baleares que permitirían la reutilización y la recuperación de este espacio singular en el suelo rústico del municipio". Por ello, solicita como calificación más apropiada la de Sistema General de Equipamiento Comunitario con uso detallado de Administrativo-Institucional.

Análisis.
En el PGOU 1998 vigente la calificación detallada del uso de sistema general de equipamiento era congruente con la afectación al uso de acuartelamiento que tenía anteriormente el "Antic quarter d'intendéncia son Banya"; por ello, se le atribuyó el uso de "Seguridad".

Este uso de equipamiento vinculado a la defensa se encuentra en la actualidad desafectado, estando destinado a usos de protección civil.

En el documento de aprobación inicial se ha establecido como uso de sistema general de equipamiento con destino específico de asistencial.

Es necesario corregir la calificación de sistema general de equipamiento asistencial que es un error. No obstante, no puede adoptarse la calificación de sistema general de equipamiento comunitario porque en la nueva sistemática de usos que adopta el nuevo Plan General el servicio de protección civil (de emergencias) se encuadra dentro del grupo de servicios urbanos. En concreto, los servicios urbanos incluyen los usos de servicios públicos singulares, estos son aquellos servicios públicos no relacionados con la red de infraestructuras y requieren instalaciones específicas para su funcionamiento, como es el caso de protección civil, defensa nacional, seguridad ciudadana.

El Plan le confiere las condiciones de edificación que precisen para que puedan cumplir su funcionalidad. Además, en la siguiente fase, se propone incorporar en la normativa que las parcelas calificadas de Servicios Urbanos de Protección Civil se podrán destinar, además del uso propio de servicios urbanos y al de equipamiento administrativo-institucional con carácter de compatibilidad.

En consecuencia, en la ficha del Sistema General Son Banya "Antic quarter d'intendéncia son Banya" se explicitará como uso global: el de servicios urbanos relacionados con la protección civil y otros servicios públicos singulares. Se admitirán igualmente los usos de equipamientos relacionados.

Conclusión:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Se propone aceptar la alegación en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13581

Síntesis.

1. En la norma 3.1.7, 7.2.2 y 7.3.3 del Plan General del Ayuntamiento de Palma se hace remisión a que las infraestructuras están condicionadas a la normativa autonómica, y en concreto al Plan Territorial de Telecomunicaciones, que no está adaptado a la normativa sectorial de telecomunicaciones, es decir a la LGT, lo que implica que, por ejemplo, en la norma 7.2.2 se establezca que es necesaria una autorización previa para la instalación de infraestructuras de telecomunicaciones cuando dicha previsión es contraria el régimen de intervención administrativa recogido en la LGT.

2. En las normas 7.3.6, 7.3.7, 7.4.3, 7.4.5 del Plan General y en el artículo 2.2.4, punto 4, apartado 4.1 y 4.2 del régimen de usos del POD no viene previsto de forma expresa las infraestructuras de telecomunicaciones como en otros apartados de las Normas, lo cual podría llegar a entenderse como que dichas infraestructuras no están permitidas en esas áreas. Se propone que se incluya en los articulados mencionados que "se admiten en todas las posiciones las Instalaciones de telecomunicaciones", para evitar crear inseguridad jurídica a los operadores.

3. Se señala que el artículo 3.1.7 apartado 1 g) infringe el art. 34.4 de la LGT, que advierte que las normativas elaboradas por las Administraciones públicas "deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas." Y, por tanto, no pueden obligar a los operadores a justificar los mismos. Igualmente debe corregirse en el art. 3.2.7 del POD, en su apartado 2 y 3.

4. Artículos 10.1.3 apartado 3 del POD, recoge la prohibición de instalar antenas en las fachadas de los edificios, lo que contraviene el art. 34.5 de la LGT. Igualmente, el Artículo 10.1.5 del POD referido a edificios catalogados, también puede suponer una restricción al despliegue de redes.

Análisis.

1. La Norma 3.1.7 se refiere a licencia urbanística municipal y actos sujetos a comunicación previa., y en ella no se menciona en ningún lugar al Plan Territorial de Telecomunicaciones.

   La Norma 7.2.2 (Matriz de Ordenación de actividades en Suelo Rústico) establece una regulación sintética pues es un cuadro de usos prohibidos, admitidos y condicionados en el suelo rústico y en el que no se menciona al Plan Director de Telecomunicaciones. El régimen de aplicación se desarrolla en las Normas específicas para cada categoría de suelo.

   La Norma 7.3.3. (categoría de las Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección -AANP-) no hacen referencia al Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones. Debe tenerse presente que los ámbitos de AANP son las áreas de mayor valor de protección que se incorporan en la Red Natura por lo que la admisibilidad de cualquier infraestructura está sometida a lo que establezca el PORN y el PRUG que se imponen a cualquier otro instrumento de planificación y que cuenta con unas reglas prevalentes (artículo 19 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. La referencia al citado Plan Director de Telecomunicaciones se hace en la Norma 7.3.4 que regula la categoría de las Áreas naturales de especial interés -ANEI- también establecidas por la Ley autonómica (Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares).

   Pues bien, se propone mejorar la redacción con la siguiente regulación: "*Únicamente se admitirá la implantación de infraestructuras de telecomunicación cuando sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación, no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura y no resulte prohibido por el Plan de Gestión de Recursos Naturales que, en su caso, resulte de aplicación.*"

3. En relación con la Norma 7.3.5 (relativa a la categoría de Áreas de interés Natural por planeamiento general -AIN-) que es una categoría de suelo protegido propuesto por el nuevo Plan General se incorporará un apartado del siguiente tenor: "*En esta categoría de suelo protegido, se evitará la instalación de antenas y cables de telecomunicación, salvo que sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.*"

   La Norma 7.3.6 regula los usos en la categoría de Áreas Rurales de interés paisajístico (ARIP), que es una categoría propia del Plan Territorial Insular; pues bien, se propone incorporar la siguiente redacción: *"Igualmente se admitirán las infraestructuras de telecomunicaciones en esta categoría en el caso de que se justifique la necesidad de la implantación para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y* no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura."
   La Norma 7.3.7 regula los usos en la categoría de Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal (ZIP); pues bien, se incorporará un apartado con la siguiente redacción: "En esta categoría de suelo protegido, se evitará la instalación de antenas y cables de telecomunicación, salvo que sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura."

   Respecto al 7.4.3, 7.4.5 del Plan General, se ajustará para eliminar las referencias al Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones y el Plan Territorial.

4. En el artículo 3.1.7 (Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora) se considera acertada la redacción, ya que se especifica claramente que las antenas de telecomunicación puedan tener la condiciones que precisen en función de servicio a realizar, pero, lógicamente, tendrá que justificarse, sin que ello suponga ninguna restricción de parámetros y requerimientos técnicos "esenciales" necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas. La misma observación se extiende al artículo 3.2.7, que solo hace una remisión al artículo 3.1.7. No puede confundirse la necesidad de justificación con infracción de la LGT.
   Por ello, se propone desestimar este apartado de la alegación.

5. En el artículo 10.1.3 apartado 3 del POD, lo que dice es que "Con carácter general estas antenas se evitará ubicarlas en las fachadas". No se prohíbe, se solicita que se evite. Además, en otro punto del mismo apartado de dice. "Excepcionalmente, se admitirán la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

localización de antenas en fachada de edificios no catalogados para servicio de móviles de seguridad y de emergencias y telefonía móvil ……..”
En consecuencia, se propone desestimar este apartado.

Conclusión.
Se propone admitir aquellas consideraciones realizadas en la alegación conforme al análisis realizado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13662

Análisis.
La alegación plantea las siguientes cuestiones:

1. Los regímenes de uso establecidos en el Plan General para determinadas categorías de suelo rústico protegido y suelo rústico común no se ajustan a la legislación sectorial de telecomunicaciones. La autorización de infraestructuras relativas a redes y tendidos de telecomunicaciones se supedita a que hayan sido declaradas de utilidad pública y que además estén previstas por un Plan Territorial. (Artículo 34.6 de la Ley 912014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones).

2. En relación con el artículo 8.2.21 (Infraestructuras de los servicios de telecomunicaciones 5G y servicios radioeléctricos) propone que se revise el subapartado punto 3.d) que establece la obligación de conectar los cuadros de alumbrado y las arquetas principales de telecomunicaciones. A este respecto, habría que clarificar el destino que van a tener los conductos ya que en caso de ser de tipología eléctrica debe ajustarse a las distancias mínimas de separación entre las instalaciones de energía eléctrica y las de telecomunicaciones, establecidas por la normativa técnica de aplicación del apartado.4.3 de [a Norma UNE-133100-1:2002, "infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas".

3. En relación con el artículo 9.2.9 (infraestructura común de telecomunicaciones) punto 1. b) del POD en el que se establece la facultad de poder obligar a la instalación de una ICT en caso de que se considere peligrosa o antiestética la colocación de antenas individuales en un edificio, se propone que dicha instalación se adapte a lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, que establece las circunstancias en las que es obligatorio la instalación de una lCT.

4. Artículo 10.1.3. Condiciones generales de las instalaciones necesarias en edificaciones no catalogadas. Se recomienda revisar ya que prohíbe la instalación de antenas en fachadas, resultando contrario al art.34.5 de la LGTel.

Análisis.
1. Respecto a la primera alegación, hay que clarificar que el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (en relación con la regulación establecida en la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios) lo que viene es a sustituir la necesidad de licencia previa de instalación o funcionamiento por la declaración responsable en determinados supuestos (en función de tamaño y localización) para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas, en especial cuando ya previamente el operador ha presentado a la Administración competente un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

   Ahora bien, la regulación que incorpora el Título VII de las Normas del PG aprobado inicialmente no realiza pronunciamiento alguno respecto a si la implantación de esas instalaciones requiere licencia o, bien, declaración responsable. Lo que determina es que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en suelos rústicos protegidos las mismas deben ser conformes al Plan Director Sectorial de aplicación (o incluso, al Plan de Ordenación de Recursos Naturales, en espacios naturales protegidos), lo que es una regulación compatible con el contenido del artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

No obstante, se procederá a ajustar la normativa para eliminar la referencia a la necesidad de previa declaración de utilidad pública, pues si la actuación está prevista en un PDS, esta viene implícita; en los demás casos, la determinación si la implantación requiere declaración de interés general o no, deberá resolverse en función de la entidad y localización de la instalación conforme a las exigencias de la LUIB, el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

2. Respecto a la propuesta de revisar el artículo 8.2.21 (Infraestructuras de los servicios de telecomunicaciones 5G y servicios radioeléctricos) para incorporar la necesaria observación de las distancias mínimas de separación entre las instalaciones de energía eléctrica y las de telecomunicaciones, se considera acertada. Y, así, se propone incorporar al citado precepto, correspondiente al apartado d), de dicho artículo, la necesidad de respetar las distancias mínimas de separación entre las instalaciones de energía eléctrica y las de telecomunicaciones.

3. Por lo que respecta al artículo 9.2.9. punto 1 del POD, en relación a la preinstalación para disponer facilitar el acceso a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en las parcelas urbanísticas de nueva construcción, se considera que el artículo ya deja claro que ello es de acuerdo al Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, y también al posterior Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación

4. En el artículo 10.1.3 apartado 3 del POD, lo que dice es que “Con carácter general estas antenas se evitará ubicarlas en las fachadas”. No se prohíben, se solicita que se evite. Además, en otro punto del mismo apartado de dice. “Excepcionalmente, se admitirán la localización de antenas en fachada de edificios no catalogados para servicio de móviles de seguridad y de emergencias y telefonía móvil ……..”

Conclusión.
Las normas del PG y el POD en materia de telecomunicaciones se ajustarán de conformidad con el análisis que se hace de la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13693

Síntesis:
Solicita que se reconsidere la propuesta de tres sistemas generales de espacios libres incluidos en la actuación del ARI-PE/69-04, proponiendo como alternativa que se mantenga la calificación industrial de las parcelas sobre las que se proponen o se plantee su calificación como suelo residencial.

Análisis:
El ámbito objeto de alegación constituye un área de ordenación diferida (definida en la norma 2.1.4 del PGE), área que precisa de la futura formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación completa y detallada. Debe manifestarse, por tanto, que será dicho instrumento de desarrollo el que defina de manera concreta las determinaciones de ordenación de esta actuación. Ahora bien, la propuesta de aquellos elementos que conforman y definen el modelo de ordenación y su estructura, sí corresponde, tal y como establece el artículo 36 de la LUIB, al Plan General. Es precisamente el diseño y propuesta de los sistemas generales de espacios libres 69-08,69-09 y 69-10, incluidos en esta área de reforma interior, los que se cuestionan en la alegación.

La justificación del diseño y propuesta de los mismos se describe en la propia ficha urbanística del ARI-PE/69-04 de las Normas del Plan General, así como en la memoria justificativa del mismo (apartado 3.3.1.B). En relación a la afección sobre edificaciones existentes, debe recordarse que se trata de edificaciones traseras a la fachada a la que dan las parcelas sobre las que se erigen y que, en la actualidad, tienen un régimen de fuera de ordenación por levantarse en la zona de servidumbre y policía del torrente Na Bárbara con el que lindan. Es por ello, que incluso la denominación de estos tres sistemas generales toma el nombre del torrente, por cuanto tratan de recuperar un espacio asociado de forma natural, y como se ha expresado, jurídica, al cauce fluvial. Estos tres elementos forman a su vez parte del corredor ecológico también denominado Na Barbara, y pertenecen a la infraestructura vede prevista en el nuevo modelo de ordenación. El mantenimiento de la calificación de uso industrial o su alternativa a uso residencial en las parcelas objeto de alegación, no constituye una opción posible para el planeamiento general (ni para el de desarrollo que se pueda plantear) debido a la posición, localización y afección de las mismas en relación a la presencia del torrente Na Barbara.

Conclusión:
Por lo expuesto, se propone la desestimación de esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13716

Síntesis:
Solicita la creación de una nueva línea regular de autobuses o la ampliación de la actual línea 14 de la EMT hasta la urbanización Son Gual II, así como su conexión con centros escolares zonas D y E.

Análisis:
El Nuevo Plan general establece como uno de sus principales objetivos, el garantizar una movilidad eficiente y sostenible, objetivo que a su vez se basa, principalmente, en la potenciación y mejora del transporte colectivo y de los modos no motorizados, así como una adecuada localización de las nuevas actividades urbanas. Dicho esto, y si bien la solicitud de la parte alegante es congruente y alineada con las pretensiones del Nuevo Plan, no compete a éste el diseño y trazado de las líneas de transporte colectivo municipales, competencia que recae en la EMT. El nuevo Plan se limita a recomendar que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús, red que se caracteriza por una estructura centralista generadora de tiempos elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad. Para ello plantea de manera indicativa, por parte del nuevo Plan (página 141 y 146-147 de la memoria justificativa) una estructura de distribuidores (que no de líneas regulares de autobús) alternativa a la existente. Será por tanto el PMUS 2020-2030 el que deba establecer el trazado concreto de las líneas regulares que dan servicio al municipio de Palma.

No corresponde aceptar la propuesta en el marco del expediente de revisión del planeamiento general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13722

Síntesis
La ampliación del recorrido del carril bici y del corredor de capacidad baja con inclusión de variables ambientales hasta el centro de la Urbanización Son Gual II.

Análisis:
El Nuevo Plan dispone el trazado del recorrido de la red de carril bici y de corredores ambientales, apareciendo dicho trazado en el Plano O.10 señalado por la parte alegante, y también en otros planos y esquemas gráficos incorporados en la documentación del plan.

Detectado el error gráfico, se modificará el plano de ordenación O.10 en el sentido que indica el alegante.
Se propone, por lo tanto, estimar parcialmente la alegación presentada en los términos expresados en el informe.

.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13727

Síntesis:
Solicita la creación de una vía alternativa de conexión de Son Gual con el núcleo de San Jordi a través de suelo rústico de alta fragilidad ambiental.

Análisis:
La parte alegante propone la creación de un nuevo vial territorial, con un trazado previsto contrario al modelo de ordenación previsto por el Nuevo Plan. En efecto, la propuesta de la parte alegante incide en la estructura general del nuevo modelo de ordenación previsto, por cuanto supone afección por transcurrir sobre terrenos con una alta fragilidad ambiental (AANP y ANEI), no precisándose de una mejora de la accesibilidad en este núcleo que derive en la apertura de un nuevo vial, independientemente de que puedan acometerse mejoras en el trazado de curvas o asfaltado del acceso actual a la urbanización, competencias del Departamento de Infraestructura del Ayuntamiento u organismo sectorial competente. Se propone en este sentido desestimar la alegación presentada.

Se deberá proceder no obstante, en la siguiente fase de tramitación del Plan, al ajuste del trazado definitivo en los planos de ordenación de la red de conectores verdes y carril bici que discurre por este entorno a la red de caminos públicos existentes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13741

Síntesis:
Solicita que se proceda al ajuste de la calificación de la parcela situada en Marqués de la Romana 12, integrada en un Área de Planeamiento Incorporado.

Análisis:
La parcela objeto de alegación se regula por lo dispuesto en el Estudio de Detalle "*usos i construccions en la zona de servitud de protecció del tram de la façana maritima del Molinar (Desde el C/. Bartomeu Barceló Mir fins C/. Alferez Canals Aleman)*", aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de 25 de marzo de 2003 (BOIB Nº 65 de 10-05-2003) limitándose el Nuevo Plan a su integración en el área de planeamiento incorporado API/76-01.
La alegación solicita la subsanación de este estudio de detalle, motivada por un acto sobrevenido, en este caso, la modificación de la zona de servidumbre de protección (O.M. 31/12/2008).

A la vista de esta alegación se considera oportuno adoptar los siguientes criterios en el ámbito:
1) Evidentemente el Plan General y el POD transcribirán la delimitación del dominio público marítimo-terrestre y la zona de servidumbre de protección en este tramo de costas conforme al deslinde aprobado vigente.
2) El POD debe establecer la ordenación detallada completa en el ámbito del Estudio de Detalle antes citado. Por tanto, incorporará la calificación detallada de cada parcela.
3) En la zona que antes de la modificación del deslinde se incluía como servidumbre de protección y ya (después del nuevo deslinde) ha quedado excluida, el POD establecerá las calificaciones y alineaciones determinaciones que había incorporado el PGOU 1998.
4) No obstante, en las zonas que siguen siendo zona de servidumbre de protección en la actualidad se mantendrán las calificaciones, alineaciones y alturas establecidas en el Estudio de Detalle aprobado en 2003, porque este instrumento es el que legitima que pueda mantenerse la homogeneización de fachadas a menos de 20 metros de la línea de ribera.

Por tanto, dentro de la zona de servidumbre de protección no se incorporará alteración alguna de las previsiones del Estudio de Detalle; cualquier alteración pretendida deberá instrumentarse en el futuro mediante una adecuada justificación en la propuesta de innovación del propio instrumento asumido como API.

Se propone, por lo tanto, aceptar de manera parcial, en los términos expresados en este informe, la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13844

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano de una parcela clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico, en el borde urbano del núcleo de Génova.

Análisis:
La parcela objeto de alegación no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene servicios y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13870

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbanizable de una parcela en Son Rapinya-Son Xigala.

Análisis:
La propuesta de reclasificación de suelo rústico presentada es contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. La parcela además es parte de la Infraestructura Verde y Azul establecida en el nuevo Plan, estando en gran parte clasificada como un área de interés natural derivada del curso de un torrente que la atraviesa de oeste a este.

Conclusión:
Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13907

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13913

Síntesis:
Solicita que se reconsidere la propuesta de tres sistemas generales de espacios libres incluidos en la actuación del ARI-PE/69-04, proponiendo como alternativa que se mantenga la calificación industrial de las parcelas sobre las que se proponen o se plantee su calificación como suelo residencial.

Análisis:
El ámbito objeto de alegación constituye un área de ordenación diferida (definida en la norma 2.1.4 del PGE), área que precisa de la futura formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación completa y detallada. Debe manifestarse, por tanto, que será dicho instrumento de desarrollo el que defina de manera concreta las determinaciones de ordenación de esta actuación. Ahora bien, la propuesta de aquellos elementos que conforman y definen el modelo de ordenación y su estructura, sí corresponde, tal y como establece el artículo 36 de la LUIB, al Plan General. Es precisamente el diseño y propuesta de los sistemas generales de espacios libres 69-08,69-09 y 69-10, incluidos en esta área de reforma interior, los que se cuestionan en la alegación.

La justificación del diseño y propuesta de los mismos se describe en la propia ficha urbanística del ARI-PE/69-04 de las Normas del Plan General, así como en la memoria justificativa del mismo (apartado 3.3.1.B). En relación a la afección sobre edificaciones existentes, debe recordarse que se trata de edificaciones traseras a la fachada a la que dan las parcelas sobre las que se erigen y que, en la actualidad, tienen un régimen de fuera de ordenación por levantarse en la zona de servidumbre y policía del torrente Na Bárbara con el que lindan. Es por ello, que incluso la denominación de estos tres sistemas generales toma el nombre del torrente, por cuanto tratan de recuperar un espacio asociado de forma natural, y como se ha expresado, jurídica, al cauce fluvial. Estos tres elementos forman a su vez parte del corredor ecológico también denominado Na Barbara, y pertenecen a la infraestructura vede prevista en el nuevo modelo de ordenación. El mantenimiento de la calificación de uso industrial o su alternativa a uso residencial en las parcelas objeto de alegación, no constituye una opción posible para el planeamiento general (ni para el de desarrollo que se pueda plantear) debido a la posición, localización y afección de las mismas en relación a la presencia del torrente Na Barbara.

Conclusión: por lo expuesto, se propone la desestimación de esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13952

Síntesis.
El plan aprobado inicialmente incorpora la prohibición de construcción en suelo rústico en aquellas zonas calificadas como Áreas de Prevención de Riesgo, entre las que se encuentra el parcialmente el Núcleo Rural de Puntiró. Es completamente errónea su inclusión en el Plan.
El origen de la problemática se encuentra en el Decreto-ley 9120 y se pretende extender ahora al Plan General con lo que se dificultará la subsanación.
El Decreto-Ley 912020, según la Exposición de motivos, amplía" las prohibiciones de edificar en viviendas unifamiliares en las zonas de suelo rústico en el que parece claramente justificada la prohibición, como son las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR)", y ello por cuanto "estas áreas presentan por definición un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento". Concretamente, en su artículo 4, establece la prohibición de edificar en aquellos terrenos que estén incluidos en una APR, como es el caso de Puntiró, exceptuando únicamente las explotaciones agropecuarias.
Se prohíbe la edificación en todas estas áreas sin tener en cuenta que las APR coexisten con otra categoría de suelo rústico por lo que hay diversidad de zonas, situaciones y escenarios que deberían haberse valorado.
Que el Plan incorpore como propia la medida, lo que sería redundar en el error. Y lo hace en la Norma 7.3.8 apartado 3 que establece que no se admite la implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en la delimitación de las APR (erosión, desprendimiento, de incendio y de inundación.
La prohibición de edificación en zonas APR del Plan es innecesaria, por encontrarse éste jerárquicamente por debajo del Decreto que ya la prevé. Además provoca que cuando se modificara la ley (excluyendo de la limitación o prohibición de construcción a los núcleos rurales incluso afectados por APR), aun así, esta decisión no tendría aplicación directa en el término de Palma, por cuanto el Plan general puede resultar más restrictivo que esta norma general y con ello, bien mantenerse la prohibición, bien debería acometerse nuevamente la modificación del Plan General, lo que resultaría lento y gravemente perjudicial para los propietarios.
Por ello, tratándose de asentamientos ya edificados y de uso residencial no tiene sentido prohibir de manera generalizada su edificación en base a su calificación APR, asimilándolos a terrenos rústicos no edificados. Se solicita que se excluya de la prohibición de edificar viviendas unifamiliares en los núcleos rurales o, cuanto menos, que sea el planeamiento municipal o "el plan parcial el que realice una ordenación individualizada al respecto con exclusión de la aplicación genérica del Decreto ley".

Análisis.
El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01).
La Norma 7.3.8 apartado 3.2 de las Normas del PG aprobado inicialmente, no establece la prohíbe genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. Pero ello, no lo hace en una norma innecesaria. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones que no estén permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula. Si la legislación vigente se altera a este respecto y el Ayuntamiento considera oportuno que en zonas de riesgos y bajo determinadas condiciones se pudiera autorizar determinados usos y construcciones, no sería necesario realizar una revisión del Plan sino una simple modificación del mismo, que es un procedimiento más simplificado.
En cualquier caso, la tendencia de la legislación urbanística, ambiental y sectorial es de limitar o prohibir la implantación de nuevas edificaciones en zonas de riesgos, en especial en áreas del suelo en situación básica de suelo rural.
Como se ha expuesto, el núcleo rural es una categoría especial del suelo rústico, pero aún siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico (incluso con la categoría de núcleo rural) y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.
Pero la prohibición de la implantación de nuevas viviendas en NR que, al tiempo, se encuentren en APR no es contradictoria con la regulación del apartado 7 del artículo 6.4.1, apartado 7 del POD para los núcleos rurales (“que en las zonas de riesgos, se dispondrá obligatoriamente de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos”), porque lo que se prohíbe es la construcción de nuevas viviendas no de edificaciones auxiliares o destinadas a otros usos admitidos. No obstante, se perfeccionará la redacción de este apartado 7 para evitar dudas.

Conclusiones.
Se propone desestimar la alegación primera sobre eliminación de prohibición de edificar nuevas viviendas unifamiliares en APR.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13981

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13991

Síntesis
Catalogación de los diferentes elementos patrimoniales a la zona de Son Ferriol i el Pla de Sant Jordi y propuesta de corredores verdes.

Análisis
1. Hostal de Can Blau: se acepta la alegación procediendo a la catalogación de este elemento en el nivel C, dadas las características tipológicas así como el valor que aporta al conjunto escénico en este ámbito.
2. Habitatge tradicional: el entorno de la carretera de Manacor en la zona de Can Tunis fue analizado y las edificaciones que se encontraron se observaron muy alteradas. Solamente la 387 y la 381, que no son linderas, conservan sus rasgos estéticos. El resto ha vivido fuertes alteraciones que han llevado a menguar los valores de las citadas y a su descarte. Se trata de una zona que, como otras, tuvieron valores en los años de elaboración del plan anterior pero que actualmente son inexistentes. Solamente estarían motivadas las figuras de preservación por su continuidad visual, que no se da. Por ello se desestima la alegación en relación a la inclusión de las viviendas del entorno de Can Tunis en Son Ferriol.
3. Propuesta de corredor verde urbano Cami de Son Veri- Can Valent. En la siguiente fase del documento se valorará la posibilidad de incorporar estos corredores ecológicos una vez se constate con los servicios técnicos municipales la titularidad pública de los caminos por los que discurre y, en su caso, que su trazado no comporta nuevas expropiaciones. En todo caso, en los terrenos incluidos de la delimitación del Parque agrario (Pla de Sant Jordi), el Plan Especial que los desarrolle podrá proponer nuevos corredores verde no previstos en el Plan General, como el que se propone en este apartado de la alegación
4. Propuesta de corredor verde urbano camino de Cas Correu-Son Ametller. En el análisis que se ha realizado en el documento de Aprobación Inicial del Plan General no se han considerado todos los corredores verdes que puedan activarse sino sólo los de mayor valor a nivel estructural; no obstante, en la siguiente fase del documento se valorará la posibilidad de incorporar estos corredores ecológicos una vez se constate con los servicios técnicos municipales la titularidad pública de los caminos por los que discurre. En todo caso, al ser terrenos incluidos de la delimitación del Parque agrario (Pla de Sant Jordi), el Plan Especial que lo desarrolle podrá proponer nuevos corredores verde no previstos en el Plan General, como es este caso.
5. Catalogación C similar a Son Colt "Arquitectura civil. Casas de posesión Vivienda rural
Se documenta la originalidad de las edificaciones de la parcela 23, polígono 30, que se identifican como Cas Correu. A esta propuesta de la alegación se deben sumar las edificaciones de la parcela siguiente. Ambas datan de finales del siglo XIX, pero han tenido reformas en la segunda mitad del siglo XX. Ambas, en suelo rústico común, se considera interesantes, por ello se proponen catalogar mediante C incluyendo los molinos como parte de la finca. Se acepta la alegación en los términos expuestos.
6. Catálogo de las ruinas y posible uso por equipamiento educativo ambiental vinculado al parque agrario.
Desgraciadamente las edificaciones ruinosas son casos a los que la protección ha llegado tarde y cuya reconstrucción no es viable. Los valores arquitectónicos se han perdido. No obstante, los usos que se plantean si son admisibles dentro del ámbito rural en el que se encuentra la parcela y existen otras formas de poner en valor la significación de los hechos que la antigua escuela acumula. Se propone desestimar la alegación en este sentido.
7. Asegurar la protección de los restos arqueológicos e incorporar al catálogo de yacimientos.
Se asume la información, se consulta la bibliografía y el mapa y se procede a incluir en el catálogo dentro de la categoría de yacimientos sin declaración de BIC. Se propone estimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

8.Incluir en el catálogo, arquitectura militar y defensiva. Espacios de Memoria Histórica.

Se solicita incluir 6 plataformas de baterías datadas en la Guerra Civil por valor como sitio histórico. Se expone que eran parte del campamento de la sexta batería legionaria Son Orlandis. Esta, según se recoge en el libro de Jesús Rodríguez Saiz y Javier Rodríguez Amador titulado la defensa de Mallorca (2015), se levantó por un proyecto aprobado en noviembre de 1939 para cuatro piezas de 10 cm. La batería, en servicio desde 1940, es desartillada a finales de los años 50, siendo luego utilizadas sus instalaciones como almacenes de Intendencia.

Esos elementos se encuentran en un área de suelo rústico común e la categoría general y forman parte de la Parque Agrario (Pla de Sant Jordi), el cual se ordenará detalladamente mediante el Plan Especial de Ordenación. Las seis plataformas que se solicita catalogar podrán protegerse de este modo y ser acompañadas, como ahora también sucede, de algún proyecto de puesta en valor de la Memoria Histórica más amplio, a modo de ejemplo, el catálogo de Espacios e Itinerarios de Memoria y Reconocimiento Democrático de las Islas Baleares que se rige mediante Ley 2/2018, de 13 de abril, de memoria y reconocimiento democráticos de las Illes Balears.

Cabe destacar que estos elementos no puedan ser destruidas por ser unos terrenos sobre los que el Plan General no prevé su trasformación. Además, al no contar con cubiertas, forjados y/o materiales de fácil desaparición, se presupone, que no serán objeto de saqueos que puedan poner en peligro su permanencia. De hecho, su permanencia atestigua que el tipo de elemento se mantiene sin interferencias de momento.

No obstante, se acepta incluir la catalogación de las baterías antiaéreas.

9. Propuesta de corredor verde urbano camino de Muntanya-Son Joant. A pesar de ser un camino histórico cuya continuidad se ha visto cercenada por las instalaciones del actual aeródromo de Son Joan; en la siguiente fase del documento se valorará la posibilidad de incorporar este tramo como corredores ecológicos una vez se constate con los servicios técnicos municipales la titularidad pública de los caminos por los que discurre. En todo caso, al se terrenos incluidos de la delimitación del Parque agrario (Pla de Sant Jordi), el Plan Especial que lo desarrolle podrá proponer nuevos corredores verde no previstos en el Plan General. como el que se propone en este apartado de la alegación

10. Catalogar elementos de la arquitectura tradicional en la ruta de la trashumancia

La alegación solicita la adecuación de la inclusión de un aljibe como elemento de valor etnológico en Área de Interés Agrario dentro del parque Agrario, donde además como subcategoría se encuentra en un área de prevención de riesgos. Este elemento, registrado adecuadamente, se encuentra en el ámbito del Parque Agrario Pla de Sant Jordi, cuya ordenación pormenorizada se desarrollará mediante un Plan Especial, el cual se presenta como el instrumento más adecuado para la gestión del aljibe. Mientras, en la parcela en la que se encuentra se impiden obras que pongan en peligro este elemento, que, como otros, se reparten por el término de Palma formando parte del paisaje tradicional del ámbito agrario. Se propone desestimar la alegación.

11. Nuevo Corredor verde urbano en Son Ferriol.

En la siguiente fase del documento se valorará la posibilidad de incorporar este tramo como corredores ecológicos una vez se constate con los servicios técnicos municipales la titularidad pública de los caminos por los que discurre y que su continuidad se encuentra garantizada, (en la actualidad truncada por el trazado de la Ma-30). No obstante, se considera que la continuidad del Camí de la Muntanya encuentra dificultades por el recinto del aeropuerto, por ello, tiene mayor potencialidad el camí de la Milana- Camí nou Son Banya. En todo caso, al ser terrenos incluidos de la delimitación del Parque agrario (Pla de Sant Jordi), el Plan Especial que lo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

desarrolle podrá proponer nuevos corredores verde no previstos en el Plan General. como el que se propone en este apartado de la alegación.

12. Nuevo Corredor verde urbano Coll den Rabassa-- Son Gallard-son Llatzer.

En el análisis que se ha realizado en el documento de Aprobación Inicial del Plan General no se han considerado todos los corredores verdes que puedan activarse, sino sólo los de mayor valor a nivel estructural; no obstante, en la siguiente fase del documento se valorará la posibilidad de incorporar este tramo como corredores ecológicos una vez se constate con los servicios técnicos municipales la titularidad pública de los caminos por los que discurre y que su continuidad se encuentra garantizada. En todo caso, al ser terrenos incluidos de la delimitación del Parque agrario (Pla de Sant Jordi), el Plan Especial que lo desarrolle podrá proponer nuevos corredores verde no previstos en el Plan General. como el que se propone en este apartado de la alegación.

En base a lo expuesto se propone estimar parcialmente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14011

Síntesis.
La alegación formula una propuesta alternativa para el Proyecto Estratégico del frente Marítimo de Palma, que se sustenta en proponer el soterramiento de la Ma 19 con la finalidad de liberar más espacio para su configuración como un gran parque urbano abierto al mar.

Análisis.
El Plan General de Palma cuenta como un principio axiomático conseguir de Palma, UNA CIUDAD ABIERTA AL MAR, que pone en valor su fachada marítima en Lo que concierne a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos: Proyecto del Paseo Marítimo, ampliación a levante del Parque del Mar, regeneración y ampliación de las playas urbanas, etc. En el área de Playa de Palma, el objetivo es, de forma compatible con la gestión sostenible de la playa, diversificar la relación del entorno urbano con el frente litoral, favoreciendo un mayor contacto y proximidad y mejorando su imagen. Con este objetivo se diseñará el sistema natural de la playa, así como los nuevos frentes urbanos: los paseos marítimos de Can Pastilla y S'Arenal de Palma, las playas de la Ribera, el gran paseo marítimo de Las Maravillas y su prolongación hacia Son Verí y el Cap Enderrocat.

El Frente Marítimo de Palma -entre el Moll Vell y el Portixol- ha sido incorporado como uno de los Proyectos Estratégicos del Plan General. La futura transformación del nudo de son Bordoy -que va a permitir redireccionar la entrada a la ciudad-, la implantación del tranvía y la conexión de Joan Maragall con la Avenida de México, deben posibilitar una reducción sustancial de tráfico en primera línea disminuyendo a un solo carril por sentido el tramo del actual frente marítimo entre las Avenidas y el Palacio de Congresos.

Esta transformación, en consonancia con lo plateado en la alegación, puede permitir ocupar parte de la antigua autopista al objeto de que el conjunto se configure como un gran parque-playa desde Can Pere Antoni hasta el Parc del Mar. La propuesta del Plan General también contempla una posible ampliación de la playa dado que -según estudios del Imedeo- el desplazamiento de la arena en la Bahía se produce en dirección al Moll Vell lo que favorecería la extensión propuesta hasta un nuevo espigón situado a la salida del Parque del Mar.

Por otro lado, en el Estudio de movilidad del Plan General se incorpora un análisis detallado de las principales actuaciones del PG en un apartado denominado "Proyectos Clave de la Ciudad". Este apartado incluye un importante estudio del impacto en el tráfico que ocasionarán Proyectos Estratégicos del Plan General como los "Nudos del Cambio", la pacificación del tráfico en el paseo marítimo y las Avenidas y la reconfiguración que se plantea en la Vía de Cintura. Este estudio se ha realizado utilizando modelos de simulación que han permitido visualizar las modificaciones en la IMD (ganancias de tráfico en algunas arterias y pérdidas en otras) de los distribuidores viarios concernidos y la congruencia de las propuestas de diseño efectuadas por la propia OPG para los diferentes nudos del cambio.
Por último, indicar que la transformación del frente marítimo en un espacio público simbólico y referencial para la ciudadanía de Palma representa un argumento clave para catalizar un proceso de regeneración urbana integral orientado hacia la diversificación de la actividad económica de la fachada marítima de Palma fomentando, para ello, (a) la reprogramación urbanística de los suelos vacantes del Ensanche del Nou Llevant, al objeto de implantar el Distrito de Innovación de Levante-Fachada Marítima, y (b) la reordenación del Puerto de Palma, con la finalidad de posibilitar la integración urbana de parte de sus actuales instalaciones. Se trata, con ello, de convertir la fachada marítima de Palma en un distrito urbano de desarrollo científico y atracción de talento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La descripción del proyecto expuesta en los párrafos anteriores no contradice lo solicitado en la alegación. Simplemente responde a una propuesta que, fundada sobre similares objetivos, se considera más "posibilista" que el soterramiento de la autopista que se sustenta la reconfiguración completa del frente marítimo propuesta por el alegante. Es decir, el Plan General, a la hora de abordar la concepción de un proyecto tan complejo y con tan elevada repercusión como éste, ha tenido en cuenta la capacidad de concertación interadministrativa sin la cual cualquier intervención en el Frente Marítimo de Palma no pasaría del ámbito de "deseos bienintencionados, pero de imposible realización". Sobre todo, porque la solución definitiva corresponde adoptarla al Consell Insular de Mallorca, organismo que ejerce las competencias sobre la arteria viaria objeto de transformación (la Ma 19) y que, por consiguiente, ha de asumir, en gran medida, los compromisos inversores necesarios para llevar a cabo el proyecto. En este sentido, hay que destacar que este órgano ya tiene consignada en el Estudio Económico del Plan General una inversión cercana a los 100 millones de euros para desarrollar un conjunto de actuaciones entre las que se encuentra la transformación de la Ma 19 contemplada en el Plan General.

Finalmente, hay que hacer constar que la estrategia de pacificación de tráfico -reducción de carriles- contemplada en el Proyecto Estratégico del Plan no es incompatible con que, en un futuro, pueda plantearse el definitivo soterramiento entre la Avenidas y el Palacio de Congresos. La ejecución de esta obra no necesita que esté necesariamente prevista en el Plan General dado que se mantienen los usos públicos.

Conclusión.
Se desestima la propuesta de soterramiento de la Ma 19 a su paso por el frente marítimo de la ciudad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14018

Síntesis:
Solicita la clasificación de la parcela rústica con referencia catastral 07040A009001860000RU, situada en Camí de Sarrià, 21, en Establiments, sea clasificada como suelo urbano en el nuevo Plan General.

Análisis:
La parcela objeto de alegación se clasifica en el planeamiento vigente como suelo rústico. Al contrario de lo manifestado en la alegación, no cumple con la concurrencia de los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene todos los servicios y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14028

Síntesis:
Solicita la clasificación de la parcela rústica catastral 07040A011001910000R sita en Carretera Valldemossa, 85. Se argumenta que en la parcela se integra una vivienda (que se ve afectada por la presencia del Helipuerto de Son Espases) y que no tiene una vocación agrícola pese a estar incluida en el Parque Agrario de Poniente. Se indica su posible adecuación como residencia, co-housing o usos de equipamiento privado.

Análisis:
Por lo que respecta a la clasificación del suelo, la parcela objeto de alegación se clasifica en el planeamiento vigente como suelo rústico. No cumple con la concurrencia de los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene todos los servicios. No puede ser integrada al suelo urbano, ya que esta clase de suelo, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia (circunstancia que en cualquier caso, tampoco sería de aplicación ya que se encuentra en una posición aislada con respecto a la malla urbana). La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. En relación a la calificación del suelo, se podrán implantar las actividades reguladas en la Matriz de Uso que regula el Plan General (Norma 7.2.2). Se debe manifestar así mismo que. en cualquier caso, el Plan General prevé el desarrollo del Parque Agrario (en el que se integra la parcela objeto de alegación) a través de un preceptivo plan especial. Este documento a redactar deberá acometer una ordenación más detallada y precisa de este tipo de parcelas. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14032

Síntesis:
Solicita la creación de una nueva línea regular de autobuses o la ampliación de la actual línea 14 de la EMT hasta la urbanización Son Gual II, así como su conexión con centros escolares zonas D y E.

Análisis:
El Nuevo Plan general establece como uno de sus principales objetivos, el garantizar una movilidad eficiente y sostenible, objetivo que a su vez se basa, principalmente, en la potenciación y mejora del transporte colectivo y de los modos no motorizados, así como una adecuada localización de las nuevas actividades urbanas. Dicho esto, y si bien la solicitud de la parte alegante es congruente y alineada con las pretensiones del Nuevo Plan, no compete a éste el diseño y trazado de las líneas de transporte colectivo municipales, competencia que recae en la EMT. El nuevo Plan se limita a recomendar que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús, red que se caracteriza por una estructura centralista generadora de tiempos elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad. Para ello plantea de manera indicativa, por parte del nuevo Plan (página 141 y 146-147 de la memoria justificativa) una estructura de distribuidores (que no de líneas regulares de autobús) alternativa a la existente. Será por tanto el PMUS 2020-2030 el que deba establecer el trazado concreto de las líneas regulares que dan servicio al municipio de Palma.

No corresponde aceptar la propuesta en el marco del expediente de revisión del planeamiento general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14053

Síntesis.
Solicita la calificación de Núcleo Rural de la "Urbanización Can Valent" localizada en C/Ctra Sineu KM 6,100, de Son Ferriol. El ámbito dispone de calles pavimentadas, conectados a vía pública además de disponer de los servicios de luz y agua

Análisis.
Los terrenos objeto de la alegación se corresponde con un asentamiento ya reconocido como Zona de Regulación Específica en suelo rústico por el PGOU 1998.
Can Valent identificado con el código ZRE/87-05 PGOU 1998 cuenta con una superficie de 128.679 m2, contando con 76 parcelas catastrales, de las cuales están edificadas 70; representa un grado de consolidación del 95% y una densidad de 5,4 viviendas/hectárea.
Es necesario, recordar que la Norma 25 del PTIM exige que para poder delimitar un núcleo rural una serie de requisitos concurrentes: el ámbito debe estar consolidado por la edificación al menos en el 80%, que incluya, al menos 6 viviendas unifamiliares, y que el perímetro a delimitar no puede distanciarse en ningún caso más de 100 metros de viviendas existentes, trazando una línea perimetral a su alrededor.

No obstante, estos parámetros son mínimos, pudiendo el nuevo Plan General ser más restrictivo, en especial porque del artículo 26 de la LUIB refuerza la exigencia de que se trate de una agrupación de edificaciones.

Por ello, se ha considerado que solo pueden ser asentamiento las edificaciones agrupadas (de carácter residencial) aquellos que tengan un número mínimo de 20 viviendas en total y que al tiempo cuenten con una densidad mínima de 3 vivienda/ha y se encuentren consolidados por la edificación en al menos el 80% de las parcelas existentes (conforme exigencias PTIM) ; en otro caso, deben ser considerados como simples áreas de diseminado de edificaciones aisladas que no precisan dotaciones ni compleción infraestructural.

Pues bien, el asentamiento Can Valent cumple estos requisitos. Por lo tanto, el documento de Plan General y POD aprobado inicialmente reconocen expresamente (Norma 7.5.2 del Plan General) la clasificación de suelo rústico dentro de la categoría de Núcleo Rural al asentamiento de Can Valent con el Código "NR-87/05 Can Valent".
Conclusión: La solicitud de reconocimiento de Núcleo Rural de Can Valent, que se hace en la alegación ya se contiene en el documento aprobado inicialmente, sin necesidad de ser alterado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14074

Síntesis.
La Comunidad de Propietarios del Complejo Ca'n Granada, sito en Camí del Reis, está conformado por un conjunto de edificios destinados a asistencia sanitaria, hospitalaria, geriátrica, oficinas, alojamientos de tutelados, etc., en el marco de los usos permitidos por el actual PGOU 1998 y que ocupa la totalidad de la zona clasificada como Sistema General de Equipamiento Comunitario Asistencial 41-02P (SGEC/AS 41-02-P) del PGOU 1998. En este Plan, al suelo en el que se ubica el Complejo, se le confirió la calificación de suelo Rústico Común de Régimen Especial en Zona de Equipamiento General con función asistencial, según regulación dada por el artículo 318 del citado Plan Vigente.
En la propuesta de Revisión del Plan General y POD ("Plan en trámite"), el suelo pasará a tener la consideración Área de Suelo Rústico Común, sin que prevea la posible implantación de Sistema General alguno y sin prever ficha alguna.
Que a la vista de la calificación prevista en el Plan en Trámite al suelo en que se ubica el Complejo, resultaría inviable jurídicamente la realización de edificación alguna para destino asistencial, ni tampoco cabría agotar la edificabilidad prevista respecto a los edificios ya construidos. En caso de aprobarse definitivamente el Plan en trámite en los términos inicialmente propuestos, comportaría un gran perjuicio económico para los propietarios del Complejo, que verían conculcado un derecho adquirido conforme al PGOU vigente. Por el contrario, el mantenimiento de la calificación urbanística conforme al Plan vigente de 1998, no irrogaría perjuicio alguno a la ciudad de Palma, ni al Plan en trámite, y por supuesto, tampoco para los propietarios del Complejo. Solicita mantener la calificación de los terrenos y edificios ubicado en el Complejo de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente.

Análisis.
La calificación de Sistema General de Equipamiento para equipamientos de titularidad y uso privado (aunque sean de interés general) no puede mantenerse en el nuevo Plan General adaptado a la LUIB y al PTIM. Se considera que la naturaleza propia de los sistemas generales de equipamientos son terrenos con destino de uso y dominio público; por tanto, de otorgarse la calificación de sistema general significaría que se prevé un destino público y habría que gestionar la correspondiente expropiación de terrenos e instalaciones.
Por ello, no puede mantenerse la calificación de “Sistema General” para el Complejo Ca’n Granada porque es un equipamiento asistencial-sanitario de dominio privado que no se quiere alterar. El nuevo Plan en trámite pretende mantener este equipamiento (con su carácter de equipamiento privado) y además con la misma clasificación que tiene en el PGOU vigente de 1998.
De otra parte, el PGOU 1998 no tiene una adaptación al PTIM en materia de suelo rústico. Pues bien, de conformidad con la legislación urbanística vigente y planificación territorial no hay una categoría de suelo rústico de régimen especial. Ahora hay dos grandes categorías: suelo rústico protegido y suelo rústico común (además de la categoría especial de núcleo rural). Pues bien, dentro de la categoría de suelo rústico común, la que subcategoría con menores limitaciones se corresponde con la de régimen general, ello, sin perjuicio de que ya en el interior de esta categoría puedan diferenciarse zonas con regulación específica o especial.
Por tanto, en el PG en trámite a los terrenos del Complejo Ca’n Granada se mantienen con la clasificación de suelo rústico (igual que el PGOU 1998) y se le atribuye la categoría de rústico común, con adscripción a la subcategoría de régimen general.
No obstante, sí es lo cierto que, al desaparecer la calificación de Sistema General de Equipamiento Asistencial Privado, en el documento de PG y POD aprobado inicialmente el Complejo Ca’n Granada queda en régimen de inadecuación porque no se ha establecido una regulación específica quedando, así, los terrenos sujetos al régimen ordinario del suelo rústico común general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para evitar este efecto no deseado (porque el PG en trámite pretenden el normal funcionamiento y desarrollo del Complejo Ca'n Granada) se propone establecer como determinación complementaria a la clasificación de suelo rústico y categoría común de régimen general la adscripción a "Zona de Regulación Especial de Equipamientos Privados existentes en suelo rústico".

A tal fin, se propone que en la Norma 7.4.5 del PG (regulación del suelo rústico común de régimen general) incorporar un apartado con la siguiente redacción:

> *"Se identifica como Zona de Regulación Especial los terrenos e instalaciones que en el PGOU de 1998 tenían la calificación de Sistema General de Equipamientos Privados en suelo rústico y que, en este nuevo Plan General se identifican en suelo rústico de régimen general como "Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico". Los terrenos con esta calificación de "Zona de Regulación Especial de Equipamientos Privados existentes en suelo rústico" 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."*

De forma complementaria, se establecerá para los terrenos en los planos de ordenación el símbolo a la leyenda "Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico", con el código específico para el Complejo Ca'n Granada y, adicionalmente, se incorporará la Ficha de Equipamiento Privado específica con las mismas condiciones de uso y edificación del PGOU 1998 (sin perjuicio de la eliminación de la denominación de "sistema general").

Conclusión:

Se propone aceptar parcialmente la alegación formulada en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14099

Síntesis:
El colectivo Embat, solicita la conexión entre Son Gilbert(Palma) y Es Pinaret (Marratxi). Se argumenta que se trata de una iniciativa apoyada por el Distrito Municipal, por lo que solicita que se incluya en la documentación definitiva del Plan General conveniar con las administraciones públicas competentes para habilitar un paso sore el torrente que de continuidad al Carrer Son Giblert con Espinaret.

Análisis:
Entre la documentación del Plan General que se somete a información pública, ya se incluyen medidas para establecer la conexión pretendida. En efecto, tanto en la documentación gráfica (Plano O0.11.1 Modelo de Ciutat) como en la documentación escrita (Memoria Justificativa apartado 9.1.4). Se propone, no obstante, incidir en esta cuestión e incluir de una manera más concreta la referencia a la necesidad de establecer y mejorar las conexiones con Marratxí a través del corredor ecológico del Torrent Gros. Para ello, tal y como se solicita en la alegación, se deberán habilitarán pasos y conexiones entre Palma y Marratxí que, preferentemente se situarán entre las calles Carrer son Gilbert (Palma) y Carrer Urbanització Es Pinaret (Marratxí), así como en el SGEL/59-01-P, Y EN EL SGEL/58-06-P. Se incluirá en al apartado 9.1.4 de La Memoria Justificativa, que el Plan Especial que desarrolle el Área de Intervención Paisajística III. Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros, deberá detallar, en desarrollo de uno de sus objetivos prioritarios, los diseños para la conexión de los municipios de Palma y Marratxí a través del Torrent Gros. Se establecerá además en la ficha del sistema general de espacios libres SGEL/58-06-P y SGEL/59-01-P, que se localizan de manera tangencial en el límite con los términos municipales de Palma y Marratxí, en el apartado de observaciones, lo siguiente: “El proyecto de urbanización del sistema general deberá ser redactado atendiendo a lo dispuesto en el Plan Especial del Área de Interés Paisajístico AIP III. Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros, y deberá incluir, de manera detallada, el diseño de la conexión entre los municipios de Palma y Marratxí a través del Torrent Gros”. Se propone, por tanto, estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14105

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la clasificación de suelo (rústico) asignada por el Plan General a la parcela catastral 7560930DD6876B. Se argumenta que dicha parcela se encuentra incluida en el PERI Establiments que delimita el PGOU del 98, y que las parcelas adyacentes tienen establecida la ordenación directa con calificación J2h.

Análisis:
El Plan General que se somete a información pública, debe adaptarse a la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB en lo que respecta a ámbitos del suelo urbano del PGOU 1998 que no cuentan con infraestructuras y que presentan dificultades para su integración en el modelo de ordenación establecido. Entre la documentación integrante del Nuevo Plan General, se incorpora en la Memoria Justificativa (apartado 10.5.2.) una justificación muy detallada, de las razones por las que debe procederse a la desclasificación del entorno en el que se localiza la parcela objeto de alegación. Se estudian alternativas para el establecimiento de la clasificación de este suelo, concluyendo como solución más viable desde el punto de vista urbanístico, económico social y ambiental la desclasificación del mismo.

En resumen, el reconocimiento de suelo urbano que hizo en el PGOU de 1998 para la zona en que se integra la parcela queda cuestionado porque el ámbito ni contaba con el grado de consolidación de edificación de las 2/3 de las parcelas susceptibles de ser edificadas ni con el grado de consolidación de la urbanización. Ahora los requisitos para ser suelo urbano del artículo 19 de la LUIB, son incluso más exigentes. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14194

Síntesis:
Se dice propietario de una finca en Son Gual I, excluida del núcleo rural y calificada por el Plan General aprobado Inicialmente como AIN. La mencionada parcela (nº78) le fue asignada en el proyecto de compensación. La alegación requiere que la totalidad de los terrenos de Son Gual I se incluyan como núcleo rural o de no admitirse que se proceda a ampliar la delimitación contenida en el Plan General aprobado inicialmente a aquellas parcelas no edificadas que lindan con viarios existentes. Por todo ello, se solicita la incorporación de la parcela 78 al ámbito del Núcleo Rural de Son Gual I fijándose como condiciones de edificabilidad las propias del resto de parcelas no edificadas incluidas en el ámbito del Núcleo Rural delimitado en los planos de ordenación del Plan General en trámite.

Análisis
El Plan Parcial de Son Gual (Fase I) es del año 1975 y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos. Ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM).
De otra parte, se recuerda que las obras de urbanización del ámbito del Son Gual 1 (SUP-86-01) no han sido finalizadas y las realizadas aún no han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Palma, después de haber transcurridos más de dos décadas desde que se aprobara el proyecto de urbanización original (marzo del 1979). Asimismo, cabe destacar que con fecha 11 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Municipal acordó la caducidad del proyecto de urbanización. Posteriormente, el 25 de abril de 2019, el ayuntamiento pleno resuelve la suspensión del planeamiento, así como, adoptar los acuerdos necesarios para la modificación del PGOU.
En efecto, en la actualidad, el Ayuntamiento de Palma está tramitando una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de Son Gual (fase I), que tiene por objeto la clasificación como suelo rústico de todo el sector de suelo urbanizable (SUP/86-01 Son Gual I) del PGOU del 1998 y la delimitación de parte del suelo como núcleo rural (PL-NR Son Gual II). La referida modificación se encuentra aprobada inicialmente con fecha 28 de mayo de 2020 y fue redactada por los técnicos municipales a petición de la Gerencia de Urbanismo, lógicamente debe contar con la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General.
En base a lo expuesto y a los antecedentes administrativos existentes sobre el ámbito, el Plan General aprobado inicialmente clasifica los suelos incluidos dentro del antiguo sector de Son Gual 1 como rústico y delimita un núcleo rural que incluye sólo una parte del sector del suelo urbanizable originario, asumiendo la delimitación que establece la Modificación del 2020 en tramitación.
En cuanto al proyecto de compensación del 2006 el Ayuntamiento tiene previsto eliminar sus efectos, mediante una reparcelación inversa, de conformidad con lo establecido en la Modificación del 2020.
El nuevo Plan General aprobado inicialmente establece un régimen transitorio para el ámbito de Son Gual I (Norma 7.5.3).
De otra parte, la parcela 78 (no edificada) no se encuentra incluida en la delimitación de Núcleo Rural propuesta por la Modificación del PGOU 2020 y, por ello, tampoco en la delimitación que hace el nuevo Plan General, que finalmente adoptará la delimitación de núcleo rural que resulte del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU por tratarse un expediente específico que tiene por objeto exclusivo esta cuestión.
La extensión de la delimitación del núcleo rural a todas las parcelas del Proyecto de Reparcelación de 2006, sería extender de manera improcedente el asentamiento al conjunto del sector original del SUP 86-01, permitiendo edificar a todas las parcelas no edificadas, lo que provocaría que el ámbito (por el incremento de la densidad) precise las actuaciones

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

complementarias de urbanización que son precisamente las que no se han ejecutado durante 45 años.
Por ello, se desestima la petición, proponiendo mantener la calificación asignada en el documento aprobado inicialmente (SR-AIN-PG).
No obstante, se recomienda que copia de la alegación sea remitida al Departamento de Planeamiento, que como se ha adelantado tiene como función la tramitación del expediente específico de la Modificación del PGOU en el ámbito de Son Gual con la finalidad que también analice la propuesta subsidiaria de reconocer la inclusión en el núcleo rural a parcelas que dan frente a viario y se localizan en la colindancia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14289

Síntesis:
Solicita que se reconsidere la propuesta de tres sistemas generales de espacios libres incluidos en la actuación del ARI-PE/69-04, proponiendo como alternativa su ubicación en otras zonas más apropiadas dentro de la propia actuación. Solicita que se presente el Plan Especial en el plazo lo más corto posible. Solicita que se puedan conceder licencias de obras y uso para el solar objeto de alegación (parcela catastral 2506103DD7820F).

Análisis:
El ámbito objeto de alegación constituye un área de ordenación diferida (definida en la norma 2.1.4 del PGE), área que precisa de la futura formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación completa y detallada. Debe manifestarse, por tanto, que será dicho instrumento de desarrollo el que defina de manera concreta las determinaciones de ordenación de esta actuación. Ahora bien, la propuesta de aquellos elementos que conforman y definen el modelo de ordenación y su estructura, sí corresponde, tal y como establece el artículo 36 de la LUIB, al Plan General. Es precisamente el diseño y propuesta de los sistemas generales de espacios libres 69-08,69-09 y 69-10, incluidos en esta área de reforma interior, los que se cuestionan en la alegación.

La justificación del diseño y propuesta de los mismos se describe en la propia ficha urbanística del ARI-PE/69-04 de las Normas del Plan General, así como en la memoria justificativa del mismo (apartado 3.3.1.B). En relación a la afección sobre edificaciones existentes, debe recordarse que se trata de edificaciones traseras a la fachada a la que dan las parcelas sobre las que se erigen y que, en la actualidad, tienen un régimen de fuera de ordenación (o de inadecuación) por levantarse en la zona de servidumbre y policía del torrente Na Bárbara con el que lindan. Es por ello, que incluso la denominación de estos tres sistemas generales toma el nombre del torrente, por cuanto tratan de recuperar un espacio asociado de forma natural, y como se ha expresado, jurídica, al cauce fluvial. Estos tres elementos forman a su vez parte del corredor ecológico también denominado Na Barbara, y pertenecen a la infraestructura vede prevista en el nuevo modelo de ordenación. El mantenimiento de la calificación de uso industrial o su alternativa a uso residencial en las parcelas objeto de alegación, no constituye una opción posible para el planeamiento general (ni para el de desarrollo que se pueda plantear) debido a la posición, localización y afección de las mismas en relación a la presencia del torrente Na Barbara. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

En relación a la presentación del Plan Especial en el plazo más corto posible, el Plan General no establece programación para el desarrollo de la misma, pudiéndose en cualquier momento, una vez aprobado definitivamente el Plan General, proceder a la tramitación del Plan Especial.

El Plan General, en tramitación, no establece programación precisa porque la ejecución de esta actuación requiere de una concertación interadministrativa (Consell de Mallorca y Ayuntamiento) y que, al tiempo, se formule y apruebe (artículo 13.bis LOT 2000) el Plan Especial de Ordenación Territorial previsto en el PTIM para el desarrollo del ART. Con el acuerdo de colaboración se podrá elaborar de manera simultánea el Pla Especial de Ordenación Territorial y el PERI previsto por el nuevo Plan General. Por tanto, por aplicación del PTIM y la LOT 2000 no se dispone de un plazo concreto de programación; no obstante, por la naturaleza de esta actuación, se considera prioritaria para el interés general y lo único que puede incorporarse es la recomendación de que se formule el Plan Especial en el primer cuatrienio.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cuanto a la modulación del régimen de suspensión de licencias para permitir la solicitud de licencias de obra y uso para el solar objeto de alegación, y el perjuicio económico que en la alegación se esgrime de dicha circunstancia, cabe señalar, que no se puede evitar la aplicación del artículo 51 de la LUIB que establece un mandato de suspensión de licencia vinculado al acuerdo de aprobación inicial cuando se propone (como ocurre en este caso) una alteración sustantiva de la ordenación del ámbito. De otra parte, se debe poner en consideración que ha transcurrido casi una década desde la fecha de recepción de obras de urbanización de la unidad de ejecución 69-02 en la que se localizaba el solar objeto de alegación, sin que se haya procedido durante este tiempo a cumplimentar el deber de edificación por parte de la propiedad.

Conclusión.
Por los motivos expuestos, se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14299

Síntesis.
Sa Creueta. parcela 17 del polígono 40. En la aprobación inicial la parcela está clasificada como suelo rustico de régimen general (SRG) y en parte calificada como sistema general de comunicaciones (SGC/TP_IT. Código 84-12 y denominación "Ampliación EMT"). Se pretende su clasificación como suelo urbanizable directamente ordenado para usos industriales y terciarios.

Análisis.
La parcela objeto de este escrito está clasificada como suelo rústico y calificada como área de interés agrario (AIA). Como antecedente consta que se pretendió la clasificación solicitada mediante una modificación puntual del PGOU 98, siendo informada negativamente.
Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo urbanizable, no puede estar fundamentada en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. Ni el suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite.
Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos de carácter residencial (y no se incluyen en las áreas de armonización de crecimiento del PTIM). Tampoco es necesario aumentar el suelo urbanizable para otros usos: la oferta de servicios terciarios o industriales prevista en el nuevo Plan en otras zonas de mejor localización, es suficiente (como se acredita en la Memoria de Ordenación y en el Estudio de Sostenibilidad Económica) para la evolución del municipio en los próximos 20 años. Por ello, la consideración de estos terrenos como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos.

La propuesta de clasificación de suelo urbanizable de estos terrenos ya fue denegada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28.09.2017.

Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14348

Se solicita.

1. Retrotraer el expediente a la fase de avance de Planeamiento y convertir las actuales alegaciones en sugerencias, recogiendo la opinión de los ciudadanos respecto al "nuevo modelo de ciudad" y haciendo participe del mismo a las entidades ciudadanas.

2. La creación de una metodología específica y un impreso para la presentación y organización de las alegaciones, ya que no caben en el impreso municipal de solicitud genérica dificultando con ello la presentación de alegaciones.

3. Repetición del número 1 anterior.

4. Se revisen los trámites efectivos del proceso de participación ciudadana ya que la respuesta del nuevo planeamiento no obedece a deseos o necesidades de los ciudadanos, sino a “axiomas" políticos muy alejados de las necesidades reales de los ciudadanos de Palma.

5. Se propone que desde la misma Gerencia se cree un servicio o departamento de seguimiento del Plan, basado en la digitalización racional del nuevo plan (y del resto de expedientes) y su mantenimiento y se dote de recursos humanos y tecnológicos suficientes, tanto para el momento actual de exposición pública ya que es difícil su interpretación como en el futuro.

6. Sa Faxina. Se propone la catalogación de este elemento de acuerdo con los fundamentos jurídicos de la sentencia que señaló sus valores históricos y patrimoniales.

7. Se cuestiona la viabilidad financiera de Plan, por no tener en cuenta los costes de mantenimiento de las operaciones urbanísticas futuras y las existentes.

8. Se propone una organización racional de las normas, con conceptos y definiciones claras, basadas en la experiencia de los técnicos urbanistas, internos y externos, que no se han tenido en cuenta en su redacción.

9 y 10. Normativa del POD. Se dice que las normas están llenas de conceptos normativos arbitrarios, indefinidos, contradictorios e indeterminados, que darán lugar a múltiples interpretaciones por parte de técnicos externos e internos, generando inseguridad jurídica a lo hora de redactar un proyecto. Igualmente, se afirma que la normativa introduce sugerencias no normas, lo que implica fa introducción continua de diferentes interpretaciones ya sea por el funcionario municipal o por el proyectista del proyecto, generando arbitrariedad e inseguridad jurídica, la norma debe ser clara y no dar lugar a la libre interpretación. Se pone el ejemplo del artículo 7.6.2.1.5.

11. Consideran que en la normativa de los Núcleos Urbanos Tradicionales existen contradicciones de la norma, que vuelven a generar indefensión y dudas a la hora de redactar un proyecto arquitectónico o asesorar sobre la ordenanza de aplicación, debidas a un malentendido exceso de celo en la protección ambiental de estas zonas.

12. Oposición al contenido del artículo 7.6.2.2.2. relativo a los Núcleos Urbanos Tradicionales.

13. Normativa POD. Se solicita se eliminen todos aquellos párrafos de la norma que hacen referencias externas o explicaciones sin carácter normativo o reglado y en su caso

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

pasarlo a una memoria justificativa específica para la interpretación del articulado de las normas.

14. Normativa POD. Señala que quedan sin regulación, igual que en el plan actual, normas específicas para las solicitudes de licencias de parcelación, como líneas quebradas o curvas, sensiblemente perpendicular a la fachada, estrangulamientos, formas trapezoidales, etc.,

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

16. Se propone la organización, mucho más racional del articulado por artículos ordinales, más fáciles de recordar que la actual numeración más compleja e impropia de un documento jurídico.

17. Se propone sintetizar y reducir las múltiples zonificaciones ya que añaden más complejidad a la interpretación de la norma, sin que la casuística edificatoria sea tan extensa. Se indica que algunas zonificaciones son únicas para una sola parcela, lo que supone una verdadera reserva de dispensación expresamente prohibida por la LOUS.

18. Solo se hace una relación de los Núcleos Urbanos Tradicionales (artículo 7.6.1).

19. Artículo 7.6.2. Se propone una revisión de los conceptos arquitectónicos más elementales, utilizando el lenguaje, las definiciones y los conceptos técnicos adecuados, ampliando el artículo de definiciones que deberían de coincidir con los estándares urbanísticos actuales y no denominar el mismo concepto con diferentes nombres.

20. Se muestra una disconformidad general, no precisada, sobre la normativa de suelo rústico.

21. Se indica que el modelo administrativo es un mal modelo para aquellos que quieran promover alguna construcción, ya que es el modelo de la más absoluta anarquía y arbitrariedad, así como del concepto jurídico indeterminado.

22. Se expresan opiniones negativas sobre la Comisión del Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano, considerando que ha destacado a lo largo de los años, precisamente por su carácter arbitrario y contradictorio, en el que además no participan personas con la capacitación profesional suficiente, sino que aprueban a sentimiento incumpliendo claramente el carácter reglado del otorgamiento de una licencia que ha de tener garantías jurídicas.

23. Opina que falta una justificación detallada de las necesidades de equipamientos.

24. Como no hay administración pública (sanidad, educación, etc.) que haga planes a 20 años, se considera que las propuestas del nuevo planeamiento no se encuentran justificadas en las informaciones de las distintas administraciones competentes.

25. Indica que se han convertido solares vacantes en nuevos equipamientos, en la zona de Pérez Galdós, Ricardo Ankerman, etc., sin ninguna justificación, simplemente porque son solares vacantes, cuando se deberían destinar a vivienda ya sea libre o protegida.

26. Mantenimiento de la zona verde delante de GESA.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27. Un tema fundamental como el de la vivienda social, continúa sin resolverse. El problema está en la ausencia de suelo. No se ha sido capaz de generar un suelo que permitiera la promoción de vivienda barata, tanto para promoción pública como privada.

28. Propone suprimir el índice que limita el número máximo de viviendas (índice de intensidad de uso residencial). Se considera que esto permitiría que muchos solares que hoy están fuera de mercado, porque las viviendas que se permiten salen demasiado caras, pasaran a aumentar el parque de viviendas más pequeñas y por tanto de menor coste y precio.

29. Artículo 93. Con relación a cuerpos y elementos salientes sobre la vía pública o espacio libre público, al poner una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera y 4 metros sobre la rasante de la vía cuando esta carezca de aceras, obliga a que la planta baja sea 30 cm más alta.

Análisis.

1 y 3. 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".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.*
2. *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.

2. La solicitud realizada no constituye una alegación al documento sometido a exposición pública, sino que se trata de una petición para la mejora de la administración digital y la formalización de la presentación de las alegaciones al mismo. Se trata en cualquier caso de una cuestión que deberá ser tenida en cuenta por la administración de cara a su posible mejora e implementación. Queda acreditada en cualquier caso la operatividad del proceso habilitado (siempre mejorable en cualquier circunstancia) por cuanto se ha producido el registro y tramitación de la propia alegación.

4. No puede admitirse la revisión del proceso de participación ciudadana tal y como se solicita en la alegación, por considerarse que no se ha atendido a las necesidades expuestas por los ciudadanos a partir de los procesos de participación ciudadana. Esta solicitud se basa en la consideración injustificada y subjetiva de la expresión del nuevo modelo territorial incluida en la memoria justificativa del Nuevo Plan, como una innovación documental basada en "axiomas políticos" que se consideran alejados de las necesidades reales de los ciudadanos. No se justifica en la alegación estas afirmaciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Los principios y criterios que han permitido la definición del Nuevo Modelo Territorial, se han basado en los objetivos establecidos tanto por la LUIB como por el TRLSRU 2015 para guiar la ordenación urbanística; igualmente se han asumidos objetivos incluidos en documento institucionales (Agenda Urbana Española 2030) que han sido deducidos del marco jurídico del desarrollo urbano sostenible. Este marco tiene en cuenta y da respuesta a las necesidades de la ciudadanía en relación al interés general.

De otro lado, y en relación a las necesidades (más particularizadas) expresadas por los ciudadanos de manera concreta, ya al documento de avance aprobado en noviembre de 2014 se produjeron unas doscientas alegaciones (se abrieron varios períodos de exposición pública), que han sido respondidas en la Memoria de Participación y que expresan en gran medida la voluntad de los ciudadanos interesados en la revisión del Plan. Sí se tiene en este sentido en cuenta (al contrario de lo expresado en la alegación), la voluntad de la ciudadanía y sus necesidades.

En cualquier caso, debe señalarse que el Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, a través de la Gerencia de Urbanismo activó diversas iniciativas de participación con posterioridad al proceso de información público del Avance, además de las señaladas en la alegación. Desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir en el máximo posible de colectivos de la ciudad al proceso que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo Ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras por nuestra ciudad. El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública al salón de actos de Palma Activa llamada “Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los proyectos estratégicos de modelo de ciudad” con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso como se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas. Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas que fuero agrupadas en 7 estrategias globales que se describen de forma detallada en el citado apartado 4 de la Memoria de Participación del Plan General.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

De otra parte, el plazo de información pública para poder formular alegaciones ha sido mucho más amplio que el exigido legalmente, aproximándose al periodo de 3 meses solicitado en la alegación. Pues se inicia con la publicación en el BOIB del día 18 de noviembre de 2021 y finaliza el día 15 de febrero de 2022. Sólo han faltado 3 días para los 3 meses.

No puede negarse, por tanto, la implicación de la ciudadanía en la formalización del documento. Por todo ello, debe ser desestimada la alegación presentada en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

5. La solicitud realizada no constituye una alegación al documento sometido a exposición pública, sino que se trata de una petición para la mejora de la administración digital y la formalización del seguimiento del Plan, con dotación de personal y tecnología para su conformación. Se trata en cualquier caso de una cuestión que deberá ser tenida en cuenta por la administración de cara a su posible mejora e implementación. En relación al seguimiento del Plan, debe recordarse que ya en la Norma 1.3.2 del Plan General sometido a información pública se regula la elaboración de forma bianual de un informe de Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano en clave ambiental y económica, sobre el que se podría implementar la solicitud planteada en este apartado.

6. Respecto al monolito de Sa Feixina, es lo cierto que la Sentencia de la Sala de lo Contenciosos del Tribunal Superior de Justicia 481/2021, de 26 de junio de 2021, confirmó la sentencia nº 94/2020 de 27-02-2020 del Juzgado nº 3 de lo contencioso-administrativo de Palma que anula el acuerdo del Consell denegando la catalogación como Bien del Patrimonio Histórico de les Illes Balears; la sentencia obliga al Consell a realizar la declaración de Bien perteneciente al Patrimonio Histórico. La sentencia de primera instancia ya impedía la demolición del Monolito decretada por la Administración en aplicación de la legislación de Memoria Histórica y considera que el mismo cuenta con valores merecedores de protección (teniendo presente los informes de la Real Academia de la Historia y la de Bellas Artes de San Fernando y la asociación internacional de monumentos Icomos para defender los valores del monumento). Igualmente considera que con la modificación de 2010 se eliminaron los vestigios ideológicos que requiere la legislación de Memoria Histórica.

   La información que se ha traslado por la Oficina del Plan es que el Consell presentó recurso de casación, por lo que hasta su resolución no puede considerarse la sentencia firme y vinculante.

   En el caso de que el Tribunal Supremo confirme la sentencia y proceda el Consell a cumplimentarla, la declaración de Monumento del Monolito automáticamente provocará que la protección derivada de ese reconocimiento como Bien del Patrimonio Histórico Insular sea prevalente -así como su régimen jurídico- a las determinaciones del Plan General, de modo el Monolito será considerado con el Nivel A. Igualmente, a partir de ese momento podrá iniciarse el procedimiento de innovación del Catálogo del POD para la inclusión formal del Monolito como bien catalogado.

   A tal se propone incorporar un apartado 2 en el artículo 7.4.11 del POD con la siguiente redacción: "*Los bienes que después de la entrada en vigor de este Plan sean declarados por el Consell Bienes de Interés Cultural e inscritos en el Registro Insular se les aplicará automáticamente el régimen general establecido para el Nivel A1 en los artículos siguientes sin perjuicio de la aplicación prevalente de las condiciones específicas de la declaración que formule el Consell.*

   En el caso, de que los inmuebles declarados por el Consell como Bien de Interés Cultural no estuvieran catalogado, genera la obligación de proceder a la iniciación en el plazo máximo de 6 meses de expediente de ampliación del presente Catálogo para la inclusión del bien de conformidad con su declaración. En todo caso, será de aplicación automática lo establecido en el párrafo anterior a los efectos de su inmediata consideración con el Nivel A1."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En el caso, de que se deje sin efecto la sentencia recurrida, será vinculante la resolución del Consell relativa a la inexistencia de valores de patrimonio histórico y corresponderá a las Administraciones competentes que deben velar por el cumplimiento de la legislación de Memoria Histórico tomar la decisión ajustada en derecho que corresponda.

7. Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

De otra parte, no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

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

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

8. Las normas tienen una organización racional, aunque lógicamente pueden suponer una relativa novedad habida cuenta de la división legal establecida por la nueva legislación urbanística balear entre Plan General y Plan de Ordenación Detallada.

9 y 10. Los conceptos normativos del POD no son ni arbitrarios, ni indefinidos, ni contradictorios, ni indeterminados. Es más, se ha procurado que en la medida de lo posible no hubiera una alteración importante sobre la normativa relativa a zonas de ordenanzas y condiciones de edificación, usos, etc. del PGOU 98, más allá de la distribución de contenidos entre el Plan General y el POD, las adaptaciones necesarias a la multitud de cambios legislativos acontecidos desde 1998 y de las mejoras técnicas que pretenden solucionar dudas o lagunas que han puesto de manifiesto de la aplicación de las normas de 1998.

11. Considerar que respecto al tratamiento de los Núcleos Urbanos Tradicionales existe desde el Plan "un exceso de celo en la protección ambiental de estas zonas" es una opinión no fundamentada. El POD trata de dar respuesta al mandato del Plan Territorial sobre la adopción de medidas de protección de los Núcleos Urbanos Tradicionales.

12. No se explicita la oposición al contenido del artículo 7.6.2.2.2. relativo a los Núcleos Urbanos Tradicionales. El apartado 2.2 establece una excepción para poder edificar en pared medianera cuando ya el colindante así ha edificado; en otro caso, se exige el acuerdo entre las personas propietarias.

13. No se concreta donde existen párrafos de la norma que hacen referencias externas o explicaciones sin carácter normativo o reglado. No obstante, se realizará una revisión del texto, para realizar mejorar la redacción y, de existir, alguna redacción sin contenido normativo, trasladarla al contenido de la Memoria de Ordenación. En cualquier caso, debe aclararse que las determinaciones de la normativa pueden tener diferente naturaleza: normas, directrices y recomendaciones; todas tienen alcance normativo.

14. Están reguladas todas las posibilidades que puedan surgir respecto a las solicitudes de parcelación, porque lo que se regula es un método de control, que lógicamente hay que comprobar en cada caso. No obstante, hubiera sido de interés en este apartado que la alegación hubiese realizado alguna propuesta concreta de redacción de las regulaciones que se dicen que suponen lagunas normativas.

15. No se explicita la oposición a la redacción del artículo 7.6.2.1.4.

16. La relación de los artículos se ha pretendido mucho más intuitiva y para una rápida localización. Primero el número del título, después el número del capítulo, seguido del número de orden del artículo en el capítulo, y por fin el numeral dentro del artículo.

17. El mayor número de zonas proviene de la integración en el suelo urbano de múltiples zonas de ordenación desarrolladas por el planeamiento parcial (zonas nuevas, por tanto en relación a las que contemplaba el PGOU 1998) que proviene del año 1998, para lo que estaba habilitado.

18. No se entiende la alegación, efectivamente en el artículo 7.6.1 se hace una relación de los Núcleos Urbanos Tradicionales; la justificación de estos Núcleos se hace en la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Memoria de Ordenación. La regulación se completa con las condiciones del artículo 7.6.2.

19. Artículo 7.6.2. se refiere al régimen en los ámbitos de los Núcleos Urbanos Tradicionales. La alegación se limita a expresar una opinión no fundamentada, pues considera la falta de valor de estos núcleos. No puede aceptarse esta posición.

20. La disconformidad general sobre el tratamiento del suelo rústico, se trata, otra vez, de una opinión no fundamentada en ninguna argumentación. Y no se realiza propuesta alternativa alguna.

21. No se entiende a que se refiere con "modelo administrativo" en lo concerniente a la regulación del suelo rústico.

22. La existencia de la Comisión del Centro Histórico, etc., no constituye una forma de "dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones, además de la de Centro Histórico, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno. En este sentido, se precisa de un órgano de técnico, compuesto de profesionales diversos, que permita concretar en el caso concreto la aplicación de conceptos formulados de forma abierta. En todo caso, las decisiones de estos órganos deben estar fundamentadas en las normas del propio Plan.

23. En relación a la falta de justificación de las necesidades de equipamientos, no se justifica la afirmación vertida en la alegación. Se remite en este sentido al apartado 7 de la memoria social del Plan sometido a exposición pública, "Una ciudad para los ciudadanos: unidades funcionales y estrategias operacionales para revertir las carencias detectadas", en el que se realiza y detalla toda una justificación de las necesidades dotacionales (equipamientos y espacios libres) del municipio, analizándose para ello la situación existente y contrastándola con la propuesta en el Plan. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada en este apartado.

24. El Plan tiene en cuenta las necesidades que, en materia educativa y sanitaria, tienen las distintas administraciones con competencias en dicha materia. Debe señalarse que estas administraciones han sido integradas en el proceso de configuración del Nuevo Plan, habiéndosele remitido cartas de participación específica, creándose mesas de trabajo de educación y sanidad (con participación de la Concejalía de Educación, Familia, igualdad y mayores, la Dirección General de Planificación, Ministerio de Educación , Universidad de las Islas Baleares, área de sanidad y consumo del propio Ayuntamiento, del Ib-Salud, de la Dirección General de Salud Pública y Consumo), habiéndose producido de manera previa a la redacción del documento de aprobación inicial, informes en los que la administración se ha pronunciado (el último el día 2 de septiembre de 2020 por parte de la Consellería de salud y consumo y de). De otro lado, se deberá tener en cuenta de manera previa a la aprobación definitiva del plan los informes que en esta materia deban ser emitidos, teniéndose así en cuenta las necesidades de la administración sanitaria en este sentido.

25. Tal y como se ha manifestado en el apartado 23 de esta alegación, se incluye en la documentación del Plan General, en la Memoria Social, en su apartado 7, toda una justificación de las necesidades de equipamientos. En dicho apartado, el área funcional

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en la que se incluye Foners (zona en la que se localiza el Carrer Pérez Galdós y Ricardo Ankerman) queda señalada como una de las zonas con mayores déficits de todo el municipio en materia de equipamiento, justificándose por ello la necesidad de incluir en solares vacantes selectivamente localizados este tipo de usos, no por su mera condición de solar vacante. De otro lado, el uso señalado, el de vivienda protegida podría ser desarrollado en estas piezas dotacionales ya que se podrían implantar en los mismos alojamientos dotacionales al quedar este tipo de usos incluido entre los usos compatibles permitidos para la categoría de equipamiento prevista. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

26. No se detalla en la alegación la formalización de la zona verde de GESA pretendida. Debe manifestarse, en cualquier caso, que el Nuevo Plan asume la ordenación para este ámbito establecida en la Modificación del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima, redactada por los servicios técnicos municipales aprobada por acuerdo de pleno PLE_20210225_01_020 en febrero de 2021 (BOIB Nº 34 de 11 de marzo de 2021). Así mismo, se grafía en la zona de enfrente al edificio de GESA una zona verde que queda integrada en el Parque de Fachada Marítima, no apreciándose discontinuidad ni pérdida de funcionalidad del parque con la ordenación asumida. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

27. Tanto la LUIB como el TRLSRU 2015 establecen que sólo puede ser objeto de transformación urbanística el suelo estrictamente necesario para las necesidades de la sociedad. Igualmente, la Norma 6 del PTIM establece la limitación del crecimiento urbanístico. Estas regulaciones se imponen al Plan General no pueden ser desconocidas. Clasificar más suelo como urbanizable no es la solución para conseguir bajar los precios de la vivienda, influyendo en cambio de forma negativa en la ciudad, que quedaría entregada a motivaciones exclusivamente economicistas, apoyadas en aparentes argumentos que, por otra parte, se han demostrado como falaces. Es preciso distinguir:
    a. La disponibilidad física de suelo no es lo mismo que oferta en el mercado: el suelo ofrecido a un precio determinado es inferior al existente porque los propietarios retienen una parte en espera de mayores alzas en el futuro.
    b. La oferta no es el suelo clasificado sino el suelo perfectamente disponible para construir.
    c. El valor lo fija el precio que podrán pagar los distintos tipos de usuarios de los productos inmobiliarios.
    d. La propiedad del suelo calcula la repercusión de éste en el producto final y lo utiliza como precio de referencia a alcanzar. Si este precio de referencia coincide con el precio asumible por los usuarios, el mercado funciona; si el precio expectante es más alto el suelo no entrará en el mercado.
    e. El exceso de suelo clasificado no abarata los precios de mercado, tan sólo permite que los promotores puedan desarrollar los lugares más alejados, baratos y fácil de gestión, incluso a precios asumibles por los segmentos de las demandas intermedios. No obstante, este crecimiento a saltos supone serios costes para los usuarios y las Administraciones, y, en cualquier caso, tampoco sirve para satisfacer las necesidades de los segmentos de peor nivel económico.
    f. La retención del suelo sin edificar tiene costes financieros reducidos comparados con las plusvalías que se pueden alcanzar.
    g. La retención de suelo con precios expectantes deja fuera del mercado a muchas actividades que no pueden pagar el precio ofertado.
    h. Una política generalizada de exceso de oferta potencial (suelo clasificado) es muy compleja y costosa en comparación con los resultados que puede lograr; sí puede ser más efectiva una política de exceso de oferta sobre segmentos específicos y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

lugares estratégicos que impulse un modelo territorial tendente a romper los procesos congestivos que tenga la ciudad.

i. Para conseguir un precio normalizado para los usos más débiles es preciso una política pública de adquisición anticipada de terrenos.

Dicho esto, es necesario recordar que, la oferta de viviendas contemplada en el Plan General, integra tres supuestos.

a. En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma. La metodología para determinar la máxima capacidad residencial de las ZOUs se describe en la Memoria: "*para calcular la capacidad máxima de población, se parte del dato de la población existente (por consulta a los datos del Departamento de Población), se aporta el dato del número de viviendas existentes (por consulta a Catastro), y se calcula el número de nuevas viviendas resultantes de actuaciones de transformación, de nuevas viviendas posibles en solares vacantes e incluso la capacidad teórica de nuevas viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente (que previsiblemente puedan sustituir y aprovechar mejor la densidad fijada); estos valores permiten calcular la capacidad de nuevas viviendas; y de este dato, calcular directamente la nueva población teórica que puede alojarse en ellas.*"

b. La oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

c. Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

No obstante, es lo cierto que no se puede esperar del Plan General que sea el único "bálsamo" para a un problema tan complejo como el habilitar el acceso a la vivienda, en especial de las clases más desfavorecidas. Son necesarias medidas complementarias desde los poderes públicos, como ha venido diciendo, el Banco de España.

- Es necesaria una regulación que limite los precios del alquiler de vivienda, ya que se trata de una medida eficaz para generar bienestar social en el corto plazo en aquellos ámbitos o ciudades donde se sufre con mayor intensidad la subida de precios. Esta medida debe ser necesariamente acompañada de otras, que a continuación se exponen, que hagan de contrapeso de posibles 'efectos adversos' no perseguidos como la traslación de la subida de precios a otros territorios o la detracción de viviendas en alquiler para su venta.
- Imprescindible es aumentar el parque público de viviendas en alquiler, como alquiler social, toda vez que se constata que hay sectores de población que tiene serias dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre. Estas viviendas deben estar destinadas a los hogares con menos recursos y/o en riesgo de exclusión social. Obviamente esto supondrá un incremento del presupuesto público destinado a las políticas de vivienda.
- Se precisa crear un parque de viviendas de alquiler a precio asequible, dirigido a sectores concretos como los jóvenes y a personas trabajadoras con ingresos moderados, sobre los que se comprueba que actualmente destinan más del 50% de su salario a la renta de alquiler de vivienda, cuando destinar hasta el 30% supone ya un gran esfuerzo. Fórmulas en este sentido hay muchas, algunas ya iniciadas en ciudades como Barcelona o Sevilla, y con la imprescindible colaboración de la iniciativa privada, una vez verificado que hay margen de negocio para inversor y promotor al tiempo que se consigue generar un parque de vivienda con renta limitada y por tanto en mercado libre, aunque con beneficio también limitado.
- Hay que establecer un régimen normativo equilibrado entre los derechos y deberes de los propietarios e inquilinos de las viviendas, con el objetivo de generar seguridad jurídica de un lado y estabilidad y control de subidas abusivas de precios por otro. En este sentido basta con imaginar algo parecido a las regulaciones de países como Alemania, Suecia, Países Bajos o Dinamarca, donde las garantías para ambas partes quedan configuradas de forma amplia.
- Hay que promover y apostar por las políticas que incentiven la rehabilitación del parque residencial existente mediante incentivos fiscales, eliminación de tasas, subvenciones, etc., vinculando su acción a incrementar la oferta de viviendas en alquiler, mejorando la imagen de las ciudades al tiempo que se optimiza el grado de ocupación del parque residencial disponible.
- Es necesaria una reforma de carácter fiscal, en los diferentes niveles administrativos implicados, que incorpore beneficios fiscales y deducciones, para hacer atractivo para los propietarios alquilar su vivienda y facilitar a la persona inquilina el acceso a la misma.
- Hay que recuperar líneas de financiación o subvención para la urbanización de suelo, en el caso de que la vivienda prevista en esos ámbitos de planeamiento sea mayoritariamente de precio regulado, a través de fórmulas de colaboración público-privada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28. El índice que limita el número máximo de viviendas (índice de intensidad de uso residencial) controla la densidad en el suelo urbano, su supresión podría originar micro viviendas, aparte de impedir la aparición de otros usos tan necesarios para la vida ciudadana.

29. Se propone no aceptar la alegación en contra de la reforma que propone el POD de la regulación de la altura de los cuerpos y elementos salientes sobre la vía pública. La experiencia práctica manifestada por los servicios técnicos aconseja este incremento de altura (con respecto a la normativa del PGOU) para que existan el mínimo de interferencia con las actividades que se desarrollan en la vía pública, en especial porque se impide el crecimiento del arbolado existente en la vía publica

Conclusión. Se propone desestimar en términos generales la presente alegación, excepto en las cuestiones puntuales expresamente admitidas en el análisis.

.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14364

Síntesis.
Se opone a la decisión de desclasificar el Sector SUP 87-0I Puntiró, que proviene del PGOU de 1973.
Considera la alegación que la medida de desclasificación es manifiestamente arbitraria, alejada de la realidad, sin justificación y desproporcionada. Medida que genere un supuesto de responsabilidad patrimonial. En el análisis se hace un mayor detalle de los argumentos de la alegación.
Finaliza la alegación que se reconsidere la decisión de desclasificar el Sector SUP 87-0I Puntiró, de tal forma que se suprima esta medida en el texto definitivo de la Revisión del PGOU que se vaya a aprobar con carácter definitivo. Y, subsidiariamente, si no se atendiera a lo solicitado, se tenga por anunciada la responsabilidad patrimonial en la que incurrirá el Ayuntamiento.

Análisis.
¿Cómo puede considerarse una decisión alejada de la realidad, sin justificación y desproporcionada que el nuevo Plan General proponga revisar (en 2021) una decisión de adoptada hace casi 50 años (por el PGOU 1973) de clasificar como urbanizable unos terrenos con valores forestales y alejados del núcleo urbano y cuya obra de urbanización no empezó hasta 1998 y que quedó paralizada y que no es posible culminarla en los términos en que fue aprobada?

1. La realidad y situación jurídica de los terrenos.
   El sector Puntiró proviene del Plan General de 1973; a pesar de contar con la clasificación de suelo urbanizable desde hace 49 años, todavía no se ha llegado a ejecutar.
   El Plan Parcial "Es Voltor de Puntiró" fue aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 1979 con una superficie total de 575.400 m2 y con destino a uso residencial de viviendas unifamiliares.
   La clasificación de Suelo Urbanizable Programado se mantuvo en el Plan General de 1985, pero con una importante alteración sustancial; más de 10 hectáreas pasaron a suelo rústico, quedando el Sector con la superficie de 446.151,28 m2. Esta alteración se hace antes de que se aprobara el proyecto de urbanización y de que se iniciaran las obras de urbanización.
   Esta alteración supuso una incidencia sustantiva en la ordenación y vigencia del Plan Parcial de 1979: alteró la delimitación con pérdida de superficie y el sector se quedó sin los terrenos dotacionales (las superficies excluidas eran las destinadas a espacio libre público y aparcamiento en el Plan Parcial de 1979).
   La Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN), que entra en vigor el 10-03-1991, delimitó una superficie del sector como Área Natural de Especial Interés (ANEI); coincidiendo con la propuesta del Plan General de 1985, de tal forma que el ANEI incluyó la parte del Sector que había sido excluida por el Plan General de 1985.
   Por tanto, desde 1991 parte de los terrenos que habían integrado el sector original del PGOU 1973, pero que ya fueron excluidos por el PGOU 1985, quedaron como suelos rústicos protegidos por la ley de espacios naturales.
   El Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en 1992 es un proyecto que no se ajusta al planeamiento general vigente en ese momento (PGOU 1985) ni a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (LEN)
   Ya el 20-03-2000, el Servicio de Tramitación de Planes y Proyectos del Ayuntamiento emitió un Informe en el que se concluyó sobre la imposibilidad de continuar con la ejecución del Proyecto de Urbanización por ser necesaria la modificación del Plan Parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No obstante, es cierto, que poco después, el 5-12-2000 se aprueba definitivamente el Proyecto de Compensación. En cualquier caso, la aprobación de este Proyecto de Compensación de 2000 tiene (igual que el proyecto de urbanización de 1992) vicios de nulidad absoluta: la reparcelación que hace se corresponde con un Plan Parcial desplazado por el PGOU 1985, no se corresponde la delimitación del sector con la que tiene el PGOU 1998 y realiza las cesiones del sistema de espacios libres en terrenos que tienen la clasificación de suelo rústico.

En efecto, la modificación que hace el PGOU 1985 supuso una incidencia sustantiva en la ordenación y vigencia del Plan Parcial de 1979; no sólo por la alteración de la delimitación y pérdida de superficie, sino porque, además, el sector se quedó sin los terrenos dotacionales; pues las superficies excluidas eran las destinadas a espacio libre público y aparcamiento en el Plan Parcial de 1979. Ello hace que el Plan Parcial de 1979 quede invalidado por ineficaz, debiendo ser objeto de una nueva formulación de Plan Parcial para el establecimiento de una nueva ordenación detallada.

Igualmente, desde la aprobación del PGOU 1998, tampoco ha existido iniciativa alguna de la propiedad del Sector para formular y presentar al trámite administrativo una revisión del Plan Parcial de 1979 y ajustar su delimitación y ordenación detallada al ámbito del sector vigente.

Únicamente, se presenta y obtiene la aprobación inicial el 15-09-2004 una Modificación del Proyecto de Urbanización, que tenía por objeto la sustitución de una estación depuradora de aguas residuales. Este proyecto de modificación no fue aprobado definitivamente. Y no lo fue porque era de imposible aprobación, porque no se ajusta al sector redelimitado.

Se presenta un nuevo proyecto de urbanización, que es sometido a trámite de información (por acuerdo de aprobación inicial 14-11-2007) que tenía por objeto alterar la solución de depuración (pretendiendo la conducción de aguas residuales desde el sector a S'Hostalot) y la previsión del trazado de línea subterránea de AT a 15 KV para dotar de energía eléctrica al Sector.

Este proyecto no es aprobado. Y no lo fue porque era de imposible aprobación: no se ajusta al planeamiento urbanístico vigente, que no es el Plan Parcial de 1979, este quedó derogado o desplazado por el PGOU 1985 y ratificado por la LEN 1991.

Ante la inactividad de la Junta de Compensación, en octubre de 2017, el Ayuntamiento de Palma requiere modificar el Proyecto de Urbanización con el fin de conectar el Sector con las redes generales de servicios y, además, y con carácter previo alterar el Plan Parcial.

El Ayuntamiento ratifica el día 6 de junio de 2018 en reunión con la propiedad (tras recibir el informe de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en el que se pronuncia en sentido desfavorable a la modificación de la LEN para ajustar la delimitación del ANEI que afecta al Sector) que deberá reordenarse el sector, disminuyendo su superficie y que mientras no se reordene, es imposible aprobar el Proyecto de Urbanización “por cuanto no cumple con las determinaciones impuestas en la declaración de la LEN y la necesidad de redistribuir los espacios para cumplir estándares dentro del nuevo sector reducido”.

Por tanto, se trata de un sector de suelo urbanizable del PGOU 1998 sin Plan Parcial vigente porque el aprobado en 1979 fue derogado por el PGOU 1985; derogación ratificada por la LEN 1991.

Y, como se ha expuesto, desde la aprobación del PGOU 1998, tampoco ha existido iniciativa alguna de la propiedad del Sector para presentar una revisión del Plan Parcial 1979 y ajustar su delimitación y ordenación detallada al ámbito del sector vigente.

Esta es la verdadera situación jurídica actual de los terrenos del sector Puntiró del PGOU 1998.

2. El estado de inejecución.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No puede aceptarse la afirmación de que el Sector se encuentra en un grado de urbanización muy avanzado y que "resulta contrario a la realidad de los hechos asignar una clasificación de Suelo No Urbanizable a un suelo que, precisamente, se encuentra prácticamente urbanizado".

La manifestación que hace la alegación de que la urbanización "se encuentra al 80%" no está acreditada, como luego se explicará; y esta evaluación sí es arbitraria; ni la LUIB ni el TRLSRU reconocen la situación jurídica de "prácticamente urbanizado". Los terrenos del sector están en situación básica de suelo rural. La urbanización no ha culminado y están sin resolver dos elementos infraestructurales básicos, como es la red de saneamiento y la conexión eléctrica. En todo caso, no tiene ejecutada la EDAR ni conexión a red eléctrica prevista en el Proyecto de Urbanización aprobado.

En la Memoria se describe la situación de inejecución:

"El sector sólo tiene ejecutado el viario que presenta graves deficiencias y afectado por la progresiva recuperación de la naturaleza del suelo transformado. La red de calles construidas del SUP supone la existencia de 3.500 m. lineales de viales, de los cuales 3.060 lineales corresponden a calles interiores del SUP y 440 metros corresponden a la calle que conecta la carretera de Sineu (MA-3011) con la PL Núcleo rural de Puntiró. La urbanización ejecutada, además de ser insuficiente, se encuentra en pésimo estado de conservación, siendo ineficiente (sin realizar obras de adecuación) para su uso."

No es sólo un problema de inejecución, sino que las soluciones de conexión a las redes generales en materia de saneamiento y de soterramiento de la línea de alta tensión no están habilitadas. Ni siquiera son válidas las soluciones del proyecto de urbanización aprobado definitivamente en 1992.

Según la propia alegación las Obras ejecutadas ascienden a un importe de 8.520.339,30 € y que las obras pendientes internas suman un importe de 519,549,97 € y las obras pendientes externas de 1.451.295,4 €. Por tanto, las obras totales ascenderían, según la propia alegación, a 10.491.184,6 €, de las que se han ejecutado 8.520.339. 30 €.

Pero no se clarifica cuál es el Proyecto de Urbanización tomado como referente para hacer esa evaluación de las obras pendientes; de una parte, el Proyecto de Urbanización aprobado en 1992 se encuentra desfasado, pero los intentos para su modificación han fracasado porque no asumen la reordenación del sector. Ni el proyecto de urbanización de 1992 ni los modificados (no aprobados) se adaptan al planeamiento vigente como se ha explicado de manera reiterada. Por ello, no es aceptable que se presente como valor de la obra pendiente de saneamiento el de 1.007.914 € porque este importe corresponde a la propuesta de conexión a la red de aguas residuales que llega a S'Hostalot, cuando la previsión del Proyecto de Urbanización de 1992 era la ejecución de una EDAR propia (la conexión a la red existente en S'Hostalot es una propuesta de una modificación no aprobada).

Por ello, el valor de construcción de la EDAR propia (prevista en el único Proyecto de Urbanización aprobado) es mucho mayor que la alternativa no aprobada.

Y si se pretende realizar la valoración con una reforma de las soluciones, se constata que en el cálculo de las obras pendientes (Anexo IV de la alegación) ni siquiera es congruente con la propuesta de ajustes en la obra urbanizadora que hace la alegación en el Anexo II. En efecto, entre las obras internas pendientes de ejecutar (del Anexo IV) no se han presupuestado la ejecución de la planta solar fotovoltaica (para el alumbrado de las calles) que en el Anexo II se considera necesaria para la activación del sector, ni el coste de urbanizar los jardines y zonas deportivas de la parcela nº139, de 50.376 m2 (en el Plan Parcial de 1979 destinada a tipología de vivienda agrupada plurifamiliar en planta baja+2) y que se supone que sería el nuevo suelo con destino a sistema de espacios libres y dotaciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Además, tampoco están presupuestadas las obras necesarias de mejora de la urbanización ejecutada hace más de 20 años (se inician en 1998) que requiere de una actualización para su puesta en funcionamiento y recepción.

3. La justificación de la decisión de desclasificación adoptada en el documento de Aprobación Inicial del PG 2021.

Con carácter previo hay que señalar que no es una decisión sorpresa. Con fecha 27 de noviembre de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de Palma aprobó el documento de Avance de la Revisión, en la que se propone la desclasificación del sector que pasaría a suelo rústico.

Ahora en el documento completo del nuevo Plan General (fase de Aprobación Inicial 2021) y después de examinar diversas alternativas se propone la desclasificación completa del sector como suelo urbanizable para pasar a tener la clasificación de suelo rústico.

No es una decisión arbitraria como afirma la alegación: La justificación de la decisión adoptada está expuesta en la Memoria Justificativa, capítulo 10 (LA ALTERACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES QUE HACE LA REVISIÓN RESPECTO AL PGOU 1998), apartado 10.1.1.C, páginas 483 a 487). Este epígrafe analiza los antecedentes, la situación actual, las diversas alternativas que se pueden adoptar, con la incidencia en cada uno de los aspectos que deben valorarse (desde el punto de vista ambiental natural; desde el punto de vista de sostenibilidad urbana-territorial, desde el punto de vista urbanístico y desde la perspectiva económica social).

La decisión no desconoce la realidad fáctica. La situación real se expone en la Memoria Justificativa y viene a coincidir con la situación expuesta en el apartado 1.

Es la alegación quien desconoce la realidad fáctica de los terrenos. La Memoria Justificativa del nuevo Plan General describe la realidad ambiental de los terrenos:

> *"Es un ámbito con importantes valores ambientales y con zonas con restricciones de usos por condiciones topográficas y por presencia de servidumbres legales. El sector se localiza en una zona forestal con el hàbitat Cneo tricocci Ceratonietum y se integran en la cuenca hidrológica del Torrent del Comellar de Ses Coves Llargues. La LEN 1991 reconoció el valor natural y ambiental de los cerros y barrancos de la zona y delimitó la ANEI número 46 Barrancos de Son Gual y Xorrigo. Además, la banda norte del ANEI se ha protegido mediante la aprobación del ZEC ES5310102 Xorrigo. De otra parte, la LEN incluye una parte de los terrenos del sector (el ámbito de la zona verde y el aparcamiento) dentro del ANEI 46."*

En la alegación se indica que la situación ambiental y paisajística no ha variado en los últimos años y concluye que los valores naturales destacables a proteger ya concurrían cuando el planeamiento vigente clasificó el Sector como Suelo Urbanizable Programado.

Se olvida por la alegante que la clasificación de suelo urbanizable es de un Plan General de 1973 que no tenía evaluación ambiental, igual que los sucesivos planes generales.

De otra parte, no puede aceptarse la argumentación de que la "*La experiencia demuestra que la prohibición absoluta de toda edificación supone un mayor riesgo de abandono y descuido de los terrenos en cuestión, aumentando peligros como el de incendios o el de contaminación".* De aceptarse esta argumentación supondría que cualquier decisión de clasificación de suelo rústico estaría injustificada; de modo que todo el territorio municipal debería ser suelo urbano o suelo urbanizable. Evidentemente esta argumentación es contraria a los fines de ordenación urbanística sostenible que impone la obligación de clasificar como desarrollo de nuevo crecimiento el estrictamente necesario.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En la Memoria Justificativa del PG (aprobado inicialmente en 2021) se señala que, desde un punto de vista de sostenibilidad urbana-territorial, procede la desclasificación del Sector por considerar que se trata de un ámbito aislado y desconectado de la trama urbana.

En la alegación se manifiesta: "No obstante, la realidad es que el viario que conecta las viviendas del Sector con el núcleo urbano del municipio ya se encuentra ejecutado; es más, la propia Memoria Justificativa reconoce que existen 440 metros que se corresponden con la calle que conecta la carretera de Sineu (MA-301l) con la PL Núcleo rural de Puntiró. De esta manera las conexiones al conjunto urbano, así como a los sistemas generales, están garantizados a través del viario existente."

No puede considerarse que una conexión con núcleo rural y que, por tanto, se encuentra en suelo clasificado como suelo rústico, hace que Puntiró esté integrado en la malla urbana; si acaso, está integrado en el suelo rústico.

4. Sobre la incidencia del Decreto 9/2020 de 25 de marzo.

En la alegación se hace un esfuerzo por argumentar que el sector no se encuentra en el supuesto de hecho del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo de medidas urgentes de protección del territorio de Illes Balears.

Debe aclararse que el documento de aprobación inicial del Plan General no ha motivado en la Memoria Justificativa la desclasificación del Sector Puntiró en la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo y en la incidencia del artículo 3.

En cualquier caso, y en contra de lo argumentado en la alegación, podría afirmarse que en el sector concurren diversas circunstancias a las que se refiere el artículo 3 en el apartado 1.b) (la concurrencia de las mismas es la que permitiría concluir que la desclasificación de suelo urbanizable hubiera operado de manera automática):

1ª) Ninguno de los Planes Generales que han habilitado el desarrollo urbanístico de Puntiró se encuentra adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable del Plan Territorial insular (PTIM).

En este sentido el sector Puntiró no cumple con la Norma 9 de contar con una superficie de sistemas generales de al menos el 20%.

2ª) Resulta evidente que han transcurrido los plazos establecidos en el planeamiento para hacer efectiva la ejecución de la actuación.

De otra parte, la responsabilidad de presentar la reforma del Plan Parcial surge desde la aprobación definitiva del Plan General de 1985 y, en todo caso, desde la aprobación de la LEN 1991.

Como se ha argumentado, estamos en presencia de un sector sin ordenación detallada aprobada (dado que la del Plan Parcial de 1979 fue derogada por la incidencia tanto del PGOU 1985 como de la LEN 1991).

Por tanto, su situación jurídica, es idéntica a la de un sector sin Plan Parcial aprobado, lo que hace que, conforme el apartado 3.2.a) del DL 9/2020, debe considerarse vencido el plazo a los efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de la actuación porque en el momento en que entra en vigor el Decreto ya han transcurrido más de 8 años desde la aprobación definitiva del PGOU 1998 sin la presentación del nuevo Plan Parcial (que venga a establecer la ordenación detallada de la que carecen los terrenos desde hace más de 37 años).

De otra parte, el único requisito cuya concurrencia a los efectos de determinar la desclasificación automática se puede discutir es el correspondiente al apartado 2.b. ii) del artículo 3 del Decreto 9/2020: "Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística".

Y es que la ejecución de la actuación material de nueva urbanización sí se llegó a iniciar (sobre la base de un Proyecto de Urbanización aprobado por la Administración, aunque con vicios de nulidad).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, desde una interpretación estricta de este apartado 2.b. ii) del artículo 3 del Decreto 9/2020 no puede concluirse en que ha acontecido una desclasificación automática el día 25 de mayo de 2020 del Sector Puntiró.
Evidentemente si hubiera acontecido esa desclasificación automática, el nuevo Plan General no tendría que justificar el cambio de clasificación.
Ahora bien, que no concurran los requisitos (interpretados de manera restrictiva) del artículo 3 del Decreto 9/2020, ello no significa que el nuevo Plan General no esté legitimado para proponer (como hace) la desclasificación como suelo urbanizable y su paso a suelo rústico.

5. Las razones para la desclasificación se expresan en la Memoria Justificativa del Plan.
La alternativa de mantener la clasificación de suelo urbanizable (conforme a lo expresado en la Memoria justificativa del Plan General, apartado 10.1.3.C) cuenta con la siguiente valoración de los diversos aspectos a considerar:
Desde el punto de vista ambiental:

- Supone un fuerte impacto ambiental y paisajístico al prever la edificación de 287 viviendas en zona forestal y con incidencia en el torrente.
- El mantenimiento de la clasificación de suelo urbanizable supondría una presión sobre el ámbito colindante de ANEI.
- Supone el incremento de riesgos de incendios.

Desde el análisis de sostenibilidad urbana-territorial:

- Mantener el sector de urbanizable de 44,6 Ha, supone crear un núcleo urbano de población aislado con una capacidad de 287 viviendas ubicado a un extremo del municipio. Esta alternativa es contraria al mandato del artículo 5 y 6 del RGLOUSIM.
- Cuenta con una eficiencia territorial nula: es un desarrollo residencial de muy baja densidad y que para generar 287 parcelas edificables precisa transformar 44,7 hectáreas; supone una ratio de consumo de suelo de 1.559 m2 por cada vivienda.
- El nivel de diversidad es bajo: En el Plan Parcial vigente el uso dominante es el residencial.
- Nivel muy bajo en materia de movilidad sostenible: su desconexión lo hace dependiente del uso del automóvil privado.

Respecto, al análisis de viabilidad urbanística:

- La ordenación detallada del Plan Parcial aprobado definitivamente es inviable técnicamente: las principales dotaciones (espacios libres) y zonas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial han quedado fuera del sector.
- La opción de restringir el sector al ámbito (no incorporando los terrenos incluidos en la ANEI y en el Catálogo), resulta inviable técnica y legalmente porque sería un sector de suelo urbanizable de una gran superficie que no cumpliría las reservas de espacios libres y de equipamientos exigidas por la legislación vigente.
- La actual ordenación establecida en el Plan Parcial de 1979 tampoco respeta el elemento catalogado como CIC 87 (32-37).

Desde la perspectiva económico y social:

- Dada la posición e intensidad de usos, el coste de mantenimiento de los servicios

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

públicos, una vez sea ejecutada la urbanización, es excesivamente alto en proporción a los ingresos por recursos ordinarios.

- El coste de implantación de infraestructuras también se estima elevado. Las acciones para dotarlo de una EDAR o de conexión a la misma, han resultado inviables.
- Los usos previstos son residenciales de carácter predominante unifamiliar y con una edificación media de 325 m2t por vivienda en parcela unifamiliar de gran tamaño; lo que representa una tipología inadecuada para servir a usos de primera residencia (por distancia a núcleo principal y tamaño de edificación).
- No incorpora usos diversificados que contribuyan a la creación de empleo, al establecer el monopolio del uso residencial.

De otra parte, la alternativa de desclasificar el sector como urbanizable y atribución de la clasificación de suelo rústico según las características del terreno y de su entorno, resulta:
Desde el punto de vista ambiental, la desclasificación como urbanizable para pasar a tener la clasificación de suelo rústico es una alternativa congruente con las características naturales de los terrenos:

- La morfología del terreno presenta un desnivel de hasta 70 metros, lo que le da el carácter de montañoso con valores paisajísticos.
- Los terrenos tienen la condición de forestales. Los valores ambientales de la zona no se restringen a la zona delimitada como ANEI sino que se extiende a la mayor parte que cuenta con elementos forestales importantes como el acebuchal**.**
- Según el artículo 11 de la LEN, las zonas de acebuchal dentro de ANEI son merecedores del máximo nivel protección.
- Igualmente, los requerimientos de protección por motivos de patrimonio histórico-natural, del elemento catalogado CIC 87 (32-37) se obtendría con la categorización como suelo rústico, al desaparecer las calificaciones de parcelas edificables que en la actualidad inciden sobre parte del elemento catalogado.

Desde el punto de vista de sostenibilidad urbana-territorial:

- La alternativa de clasificar el ámbito como rústico supone evitar la generación de un nuevo núcleo de población en posición aislada.
- El mantenimiento de la zona forestal asegura la conectividad de los diversos hábitats que configuran la red de infraestructura verde del territorio de Palma. En especial con el suelo rústico protegido colindante que cuenta con la máxima protección (ANEI, ahora ANNP)

Análisis de la viabilidad urbanística:

- Los terrenos al no ejecutarse las previsiones del PGOU de 1998 no están urbanizados, están en situación básica de suelo rural.
- La clasificación de suelo rústico es congruente tanto con las condiciones naturales de los terrenos -que tienen naturaleza forestal-, como con la posición que tienen en relación con la estructura general del territorio, en la medida que es un ámbito aislado desconectado de la trama urbana.

Perspectiva económico y social:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- La pérdida de una oferta residencial de baja densidad con una edificabilidad desajustada no supone ningún impacto negativo en la satisfacción de la demanda de vivienda de primera residencia.
- "Como consecuencia del incumplimiento de la obligación de urbanizar en los plazos otorgados por su Plan Parcial y el PGOU de 1998, no existe responsabilidad patrimonial de la Administración ni, correlativamente, derecho a la indemnización de los propietarios por la pérdida de la facultad de transformar que se derivaría del cambio de clasificación a rústico (artículos 4.1 y 48 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU, 6 de la LUIB y artículos 39 y 322 del RGLOUSIM)"

Esta última cuestión, será analizada con mayor detalle a continuación.

Por tanto, la Memoria Justificativa argumenta que la desclasificación del Sector es una alternativa congruente con las características de los terrenos; es un ámbito con valores naturales destacables, encontrándose en áreas de prevención de riesgos asociados a incendios, erosión y vulnerabilidad de acuíferos. Además de ser un ámbito desconectado de la estructura general de la ciudad, y como se ha descrito en la Memoria Justificativa del PG, los suelos cuentan con importantes valores ambientales, que devienen de sus características forestales (acebuchales) y ecosistémicas, situándose, además, en colindancia con el área natural ANEI 46. En su interior se localizan también cuevas naturales, que se encuentra catalogadas (CIC 87-32-37) Puntiró.

6. Sobre la responsabilidad patrimonial.

Es precisos aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones). Uno de estos requisitos para ello es (apartado 1.c) que si la disposición que impida el ejercicio se produce después del vencimiento de los plazos establecidos, que la inejecución no sea por causas imputables a la Administración. Difícilmente puede imputarse que la Administración haya impedido la ejecución de un Plan Parcial aprobado en 1979, cuando en este tiempo se han desarrollado múltiples sectores en el municipio.

Pues bien, en este caso, el Plan Parcial Puntiró es de 1979 y, como se ha adelantado, sus plazos de ejecución fueron repetidamente incumplidos.

Hay que indicar que, en realidad el Proyecto de Urbanización que se aprueba en 1992 se corresponde con el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente el 29-09-1983 y que tras su trámite de información pública, se requirió por parte del Ayuntamiento la presentación de aval por importe del 6% de las obras de urbanización, que conforme a la legislación vigente debió presentarse para la publicación de la aprobación del Plan Parcial de 1979; se requiere, dado el tiempo transcurrido, presentar nuevo presupuesto actualizado. Y por ello, tras la presentación del aval, se aprueba. Por tanto, ya existe un primer incumplimiento de más de 13 años (desde la aprobación del Plan Parcial 1979 a la aprobación del Proyecto de Urbanización de 1992). Posteriormente desde 1992, fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, las obras no se inician hasta el año 1998.

Pero es que, además, existe un incumplimiento, si se quiere de mayor trascendencia: el sector no cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente. Como se ha expuesto, estamos en presencia de un sector sin ordenación detallada aprobada (dado que la del Plan Parcial de 1979 fue derogada por la incidencia tanto del PGOU 1985 como de la LEN 1991).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En síntesis, un Sector (redelimitado) que fue clasificado como urbanizable del PGOU 1998 por sus antecedentes pero que no cuentan con Plan Parcial vigente porque el Plan Parcial aprobado en 1979 fue derogado por el PGOU 1985 al alterar la delimitación del sector y requerir una nueva ordenación detallada al desaparecer los terrenos de dotación. Y que, como se ha expuesto, desde la aprobación del PGOU 1998, tampoco ha existido iniciativa alguna de la propiedad del Sector para presentar una revisión del Plan Parcial 1979 (derogado implícitamente desde la aprobación del PGOU 1985) y ajustar su delimitación y ordenación detallada al ámbito del sector vigente.

Ello significa que ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM) para que una alteración pueda considerarse anticipada a efectos indemnizatorios.

En todo caso, con la aprobación del PGOU 1985, la ratificación de la LEN 1991 y la posterior confirmación de la redelimitación del Sector en el PGOU 1998, decayó la legitimación para la actividad de ejecución de la actuación de nueva urbanización y, por tanto, no se cumplimentan los requisitos del artículo 38 del TRLS 2015.

Debe recordarse que para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización deben darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación "y se den los requisitos exigidos para iniciarla". Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Plan Parcial.

Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (Cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014 planteada en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015. Pues bien, la STC 218/2015 declara: "Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."

Por tanto, al no contar con Plan Parcial adaptado al PGOU 1998 y Proyecto de Urbanización igualmente adaptado, no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador.

En este caso, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a) del TRLSRU 2015, dado el incumplimiento de plazos que para la aprobación del Plan Parcial y ejecución de la urbanización se establecieron en los Planes Generales de 1985 y 1998.

Por tanto, estamos en presencia de un ámbito sin Plan Parcial ni Proyecto de Urbanización habilitados. En el que se iniciaron unas obras de urbanización que no se culminaron sobre la base de un Proyecto de Urbanización inválido y cuyo contenido se ha revelado desfasado; la previsión de ejecución de EDAR no se ha materializado.

Así mismo, el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

En consecuencia, la decisión de desclasificación de este sector de suelo urbanizable se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derechos indemnizatorios alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015).

Finalmente hay que indicar que la indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 39 TRLSRU 2015 cuando devengan inútiles determinados gastos y costes para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, en realidad no corresponde a la decisión del nuevo Plan General.

La decisión que hace que los gastos incurridos en la elaboración del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación, así como de las obras acometidas y otros costes, devengan inútiles se vinculan a la resolución de aprobación definitiva del PGOU 1985 de alteración de la delimitación del sector. Es la que provoca la disminución en 10 hectáreas del sector, la que hace que la ordenación detallada sea ineficaz.

No procede analizar si la decisión del PGOU 1985 de alterar la delimitación del sector con Plan Parcial aprobado generaba indemnización o responsabilidad patrimonial a la que se refiere el artículo 39 TRLSRU 2015 y, no procede, porque en este caso la acción de responsabilidad ya prescribió hace décadas. Además, es necesario recordar que cuando el PGOU 1985 redelimita no hay proyecto de urbanización aprobado ni aval presentado para habilitar la publicación del Plan Parcial.

Por lo expuesto se propone la desestimación de la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14638

Síntesis.
La alegación solicita la exclusión de la parcela sita en la calle Aragón nº 130 de la delimitación del ARI-PE/ 63-01 "Calle Aragón" prevista en el Plan General de Palma recuperando, para ello, la ordenación establecida en el Plan General vigente.

Análisis.
La parcela no está incluida en ninguna unidad de ejecución en el PGOU 1998. La alegación señala que tenía previsto realizar la cesión gratuita prevista de la ampliación de la calle. En este sentido, es cierto que la zona destinada a viario público se encuentra ya liberada de edificación y, además, aparece catastralmente como parcela independiente. De otra parte, el resto de la parcela tiene viabilidad por superficie y configuración para poder edificar según la calificación otorgada por el PGOU 1998. Teniendo en cuenta estas circunstancias, la exclusión de la parcela en cuestión del ámbito del ARI puede ser atendida al resultar de aplicación el artículo 29 2 de la LUIB, por entender que nos encontramos en un supuesto de "compleción de la urbanización" lo cual implica que la propiedad deberá asumir no sólo las obras de conexión de la parcela a las instalaciones existentes sino, también, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viales; en este caso concreto, a la ampliación de la calle Aragón.

No obstante, se propone establecer la previsión que, si la cesión no se encuentra ejecutada en un plazo de dos años, se facultará al Plan Especial para ajustar su delimitación y, así poder integrar la parcela para asegurar el objetivo de la ejecución de la ampliación de la sección de la calle Aragón.

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

En segundo lugar, Igualmente, el ámbito del Plan Especial será ajustado excluyendo a aquellas parcelas que en el citado plazo de dos años en las que la persona titular de la misma haya realizado la cesión del espacio público delimitado por la alineación del Carrer de Aragó y procedido al cumplimiento de los deberes de compleción de la urbanización del espacio público, quedando legitimada en este caso para edificar según las condiciones del PGOU 1998 de forma transitoria.

Conclusión.
Se acepta la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14767

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14794

Síntesis:
Se solicita la clasificación como suelo urbano de una serie de parcelas, entre las que se encuentra la que es objeto de alegación (5190217DD6759A), en el entorno de Génova. Solicitan así mismo que se incluyan las parcela sen una actuación aislada con el fin de completar la trama urbana en parte ejecutada y dotarla de servicios necesarios para que alcancen la condición de solar.

Análisis:
Los terrenos objeto de alegación se clasifican en el PGOU de 1998 como suelo urbanizable no programado SUNP/18-01 Génova. En el Nuevo Plan General, los suelos se clasifican como suelo rústico. Una justificación detallada de la desclasificación del sector de Génova previsto en el PGOU 98, puede encontrarse en el apartado 5.2. de la Memoria Justificativa del Plan General sometido a información pública (página 332), así como en el apartado 10 de la misma (página 480). En este sentido, los terrenos del SUNP-18 Génova del PGOU 1998 representan un ámbito con fuertes desniveles y con valores forestales de interés, ubicado en zonas con riesgos asociados a incendios. Además, cuenta con cuevas naturales que precisan ser protegidas. La escasa capacidad de los terrenos para fines urbanísticos hace que no se justifique la necesidad de prever una actuación de transformación de nueva urbanización para densidades muy bajas, que tampoco permitiría obtener una tipología adecuada para las reservas de VP. En consecuencia, el nivel de eficiencia territorial del ámbito como urbanizable es muy bajo o nulo. Por otro lado, la parcela objeto de alegación (junto con las colindantes para las que se propone en la alegación su clasificación como suelo urbano e integración en una actuación de transformación urbanística) no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene suficientes servicios y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14831

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14852

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14873

Síntesis.
La alegación plantea que con ocasión a la consulta del visor ha constatado que su parcela no es independiente según el parcelario catastral (Calle Barrera nº 53 y 55 en Son Espanyol) y que ha solicitado a la Oficina de catastro de su corrección.

Análisis.
No es propiamente una alegación sino la comunicación del inicio de un procedimiento ante la Gerencia Regional de Catastro para el reconocimiento de la segregación de una parcela. La cartografía del Plan se apoya en la información catastral sin que tenga capacidad de alterar las parcelas catastrales.

Conclusión:
Al no ser una alegación, no cabe pronunciamiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14883

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14887

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14891

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14895

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.

Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14899

Síntesis

Propietario de una finca de 6758 m2 que cuenta con una vivienda de 504 m2t, de 1950 y que ha sido incluida en el SUB 52-03 (Sa Indioteria Sud). La alegación plantea las siguientes cuestiones: a.) que se clarifique que el actual camino público no forma parte de la reparcelación y que no debe generar aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento, b) en la ficha debería figurar la modalidad de la reparcelación, no se especifica a qué calificación hace referencia RP c.) El estudio económico no refleja la realidad del coste de desarrollo del sector, se incluyen los costes de ejecución de los equipamientos y el suelo lucrativo es escaso, se supera la superficie de espacios libres que marca la LUIB: No se aplica de la Modificación 3 del PTIM sobre la superficie de parcela ajardinada y e.) permitir las edificaciones existentes anteriores al 1956.

Análisis

En relación con el requerimiento de la alegación sobre el esclarecimiento de que la superficie (2321 m2s) del actual camino público incluido en el sector de suelo urbanizable no forma parte de la reparcelación. Efectivamente, si se constata, que se trata de un suelo afecto al dominio público que no ha sido obtenido por expropiación o adquirido de forma onerosa, éste no participará en el reparto de beneficios y cargas (artículo 217 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca y así se reconoce en el apartado 4 de la Norma 3.5.51 del Plan General de Palma aprobado Inicialmente). No obstante, esta determinación corresponderá aplicarla en el momento de la ejecución del planeamiento.

En la ficha del sector de suelo urbanizable (SUB 52-03) del Documento Aprobado Inicialmente, sólo se establece el sistema de actuación (el sistema de reparcelación). No es determinación necesaria que se determine en el Plan la modalidad del sistema. Cuando el planeamiento no contemple el sistema de actuación/modalidad, se puede determinar de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley 12/2017 (LUIB). No siendo por ello, preceptivo su determinación en el marco del Plan General. Por defecto, la legislación actual en materia de urbanismo determina que se hará preferentemente por compensación.

En relación con la determinación de las zonas de ordenanzas a aplicar en el sector, es preciso recordar que, en el ámbito del suelo urbanizable, el objeto de un Plan General es, establecer la ordenación estructural, y la delimitación de los sectores, así como el establecimiento de los parámetros estructurales, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 36 y 37 de la LUIB. Entre los parámetros estructurales se encuentra el señalamiento del uso global o característico. En nuestro caso el uso global es el residencial, como puede comprobarse en la ficha urbanística de dicho sector. El sector objeto de la alegación no ha sido ordenado pormenorizadamente por el Plan General y su ordenación detallada se deriva a la formulación de un Plan Parcial. La ordenación detallada del suelo urbanizable es una determinación potestativa del Plan de Ordenación Detallada (POD), no del Plan General. En cualquier caso, no existe razón específica para que el POD establezca la ordenación detallada de este sector. El POD únicamente reconoce la ordenación detallada de sectores en los que se mantiene la ordenación detallada ya aprobada.

En relación con la viabilidad económica del sector es necesario indicar que es un ámbito territorial de reducidas dimensiones (1,7 hectáreas) y que, a la vista del Informe del Consell, en el que se constata que una parte del mismo se encuentra afectado por suelo de transición de armonización según el PTIM y otra parte se encuentra limitada por Área de Protección Territorial (APT), lo que obligaría a reducir más esa superficie, provocando que -finalmente- sea un sector

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

inviable técnicamente (para incorporar el conjunto de reservas dotacionales exigidas por la LUIB al urbanizable); por lo expuesto, se propone eliminar la propuesta de delimitación del sector de suelo urbanizable SUB 52-03.

Conclusión.
La propuesta de eliminar el sector de 1,7 hectáreas en Sa Indioteria Sud, hace que la alegación sea estimada parcialmente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14904

Síntesis.
La persona que alega es propietaria de parcela de 2.042 m2 situada entre el Camí dels Reis y el carrer de Son Serra Parera. Es una pequeña parcela resultante de la expropiación para ampliar el Camí dels Reis y que posteriormente fue excluida del suelo urbanizable de Son Serra Parera y que, luego, fue incluida en el Área de Interés Paisajístico Entorno de La Real (PTIM).
La pequeña superficie hace la parcela inviable para usos agrícolas. Y que la tanto el carrer Son Serra Parera como el camí dels Reis cuentan con servicios. Solicita el reconocimiento como suelo urbano.

Análisis.
Efectivamente, la situación de la parcela objeto de la sugerencia es singular: se encuentra dando frente al Camí dels Reis, cerca de la urbanización (suelo urbano) de Secar de la Real y de Serra Parera (urbanizable en PGOU 1998, que cuenta con condición de urbano por ejecución). No obstante, esta situación no sólo se presenta en esta parcela, hay otra colindante en las mismas circunstancias.
Además, conforme al PTIM se encuentra en un ámbito de suelo rústico de transición en la categoría de armonización. Por tanto, no es un área de crecimiento por lo que su clasificación como urbanizable se ve dificultada, especialmente porque también se encuentra en el AIP Entornos del Monasterio de la Real y la parcela no tiene dimensión suficiente para ser objeto de un sector (sin que pueda adicionarse a terrenos colindantes para ello). Finalmente, no queda acreditado que la parcela cuente con todos los servicios básicos para su reconocimiento como suelo urbano (tal como exige el artículo 19 LUIB). En cualquier caso, la integración en el Área de Interés Paisajística Entornos del Monasterio de la Real, aconseja evitar cualquier propuesta de transformación. Por tanto, la única solución posible es la atribución de la clasificación de suelo rustico.
La imposibilidad de utilización agrícola que alega es una cuestión que debió ser planteada, y en su caso, resuelta en el expediente de expropiación para ampliar el Camí dels Reis.

Conclusión.
Se propone desestimar por las razones expuestas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14910

Síntesis:
La AA.VV. Tramuntana de Can Capiscol y Son Busquets manifiesta su conformidad y apoyo a los criterios y objetivos de ordenación previstos por el PG para el ARI-PE/45-01 Son Busquets, incardinados con la preservación y mantenimiento de una serie de edificios y naves en el interior ámbito. Se solicita que la actuación prevea el desarrollo de un centro sanitario, un centro deportivo, un casal de barrio y que las viviendas de protección sean de alquiler.

Análisis:
En la ordenación del área de reforma interior se asegurará que se dispongan de equipamientos suficientes para resolver las demandas del barrio; igualmente el conjunto de la oferta de vivienda será a precio asequible.
Se propone incluir en la ficha urbanística de la actuación, en el apartado de observaciones lo siguiente: **"**Se deberá establecer de manera preferente la reserva para un equipamiento sanitario, en coordinación con el desarrollo urbanístico de la unidad funcional en la que se integra y con la administración competente en la materia, a fin de optimizar la localización y suficiencia de este tipo de reserva para el entorno urbano en el momento en el que se produzca el desarrollo del mismo. Será preferente la reserva de equipamiento para un nuevo casal de barrio así como un nuevo centro deportivo."

Se propone estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14923

Síntesis.
La EMT plantea la ampliación del sistema general de comunicaciones de transporte SGC/TP-IT 84 12-P, pasando de 34.204 m2² a sumar 90.000 m2 de la parcela colindantes. Se justifica por la necesidad de ampliación de la cochera por el crecimiento de la flota y la incorporación de nuevas energías y nuevo parque fotovoltaico.
De otra parte, pretende la calificación de sistema de comunicaciones de 900 m2 en el la parcela 8 del polígono 19 de Sa Garriga (Camí de Passatemps- camí del Destre) para normalizar la parada final y lugar de maniobras de la línea de bus de sa Garriga

Análisis.
Ya en el documento de aprobación inicial se prevé la ampliación de las instalaciones de las cocheras en la superficie de 3.,4 hectáreas que se consideraba suficiente por ser una superficie algo superior al doble de las instalaciones actuales. La alegación realizada por la empresa municipal de ampliación del sistema general de comunicaciones de transporte SGC/TP-IT 84- 12 para pasar a contar con una superficie total de 124.204 m2. Esta propuesta no se acompaña de un análisis justificativo y de viabilidad pues supondría una ampliación de tres veces las instalaciones actuales.

Esta propuesta supone detraer 9 hectáreas al parque agrario (que es una medida del nuevo plan de carácter estructural) para otros usos, lo que refuerza la necesidad de justificar cualquier propuesta que suponga la transformación del suelo rústico para usos no ordinarios.
Por ello, antes de proceder a la aceptación, debe verificarse si las necesidades de ampliación no pueden ser solucionadas con la ampliación de 3,4 hectáreas y en la misma parcela actual de las cocheras (mediante la construcción del parque fotovoltaico en las cubiertas de las cocheras y, en su caso, la construcción de una segunda planta en parte de la actual parcela para destinarlo a las necesidades de aparcamientos de los vehículos más ligeros y de las personas trabajadoras).
Por ello, como medida inmediata se propone ajustar la ficha específica del sistema general para habilitar la construcción de hasta 2 plantas de alturas (PB+1) y permitir en la cubierta la construcción de parque fotovoltaico.
De considerarse insuficiente la propuesta de ampliación de las 3,4 hectáreas y del mejor aprovechamiento de la actual parcela de las cocheras, puede plantearse la ampliación en otras grandes parcelas municipales ya existentes en el entorno.
En caso, de que en el futuro efectivamente estas posibilidades de crecimiento se verifiquen insuficientes, se podría autorizar como uso de infraestructuras en el suelo rústico común.
De otra parte, se propone aceptar la propuesta de calificación de sistema de comunicaciones de 900 m2 en el la parcela 8 del polígono 19 de Sa Garriga (Camí de Passatemps- camí del Destre) para normalizar la parada final y lugar de maniobras de la línea de bus de sa Garriga

Conclusión;
Se propone aceptar parcialmente las alegaciones de EMT en los términos expuestos, es decir, con la corrección ficha de SGC/TP-IT 84 12 para permitir la ampliación de la edificación y prever nuevo sistema general de 900 m2 para maniobras del bus de Sa Garriga.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

14945

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con las determinaciones de ordenación establecidas por el PG para el ámbito de Sometimes (parcelas al noreste del SUP/81-01 Acces P. Meravelles.). Se argumenta que se trata de un ámbito con elevado impacto visual al localizarse en la entrada a Platja de Palma desde la Autopista Palma-Santanyí, debiéndose ser tratado como medidas especiales. Se solicita que se dé una solución urbanística para que la calle Miguel Pellicer se termine de forma adecuada, la mejora de la imagen de los terrenos y que tanto administración como comunidad puedan ser beneficiados de dicha solución con la participación de los propietarios.

Análisis:
Debe manifestarse en primer lugar, y en relación a la clasificación de suelo asignada, el deber de considerar los terrenos objeto de alegación adscritos a la clase de suelo rústico. Efectivamente los terrenos no cumplen con la concurrencia de requisitos requeridos por la LUIB para su clasificación como suelo urbano y tampoco podría ser establecida la clasificación de los mismos como suelo urbanizable, al ser esta determinación contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. El Plan General que ha sido sometido a exposición pública, establece por tanto para estos suelos su clasificación como suelo rústico.
En segundo lugar, el Plan establece las propuestas viarias que garantizan los accesos a Platja Palma.
En tercer lugar, los terrenos, aunque deben ser clasificados como suelo rústico, se categorizan como suelo rústico en la categoría de transición. En estos terrenos, por su posición colindante al suelo urbano y urbanizable de Platja de Palma-Can Pastilla, están en la zona de transición, por ello, además de los usos admitidos conforme a la Matriz de actividades, se posibilita (Norma 4.2.3 del Plan General y 2.3.4 del POD) que se destinen a un centro de equipamiento deportivo o centro de turismo activo y cultural conforme al régimen del artículo del Plan de Intervención en ámbitos Turísticos de Mallorca. La regulación del PIAT no exige una superficie mínima de 7 hectáreas (como parece deducir, erróneamente, la alegación). Establece que la superficie edificada sea inferior al 3% y una superficie ocupada inferior al 4% de la superficie de la parcela, un volumen construido inferior a 3.000 m3 y una superficie de transformación de parcela para este uso inferior a una hectárea.

Conclusión.
Por las razones expuestas, se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

14958

Síntesis

El PGOU 1998, incluye una ficha según la cual los terrenos denominados Can Granada, de una extensión de 83.649 m2, fueron clasificados como suelo rustico, pero calificados como Sistema General de Equipamiento Asistencial (SGE/AS código 47-02-P), fijando unos parámetros urbanísticos para su desarrollo. En cambio, en el PG aprobado inicialmente se mantiene como suelo rústico en la categoría común de régimen general, olvidando la situación previa del Complejo.

Si el PGOU de 1998 permite que los terrenos de Can Granada soporten el desarrollo de una sistema general de las características previstas y éste ha sido debidamente ejecutado, con todos los servicios urbanísticos, estos terrenos han terminado siendo excluidos del suelo rustico, pues mantener dicha clasificación contradice cualquier preservación no solo paisajística, sino agraria, ganadera o forestal, y al estar integrados por la vía de hecho en la trama urbana, con la que mantiene una evidente solución de continuidad, deben ser clasificados como suelo urbano.

Teniendo presente que no hay suelo urbano que antes no haya sido rústico, y que el paso de rústico a urbanizable es una cuestión de necesidad, no de ética ni estética, las leyes urbanísticas concluyen que, si un proyecto se presenta como oportuno, beneficioso e irrenunciable; si se comprueba que no cabe en el suelo urbano consolidado; ni se dispone del suelo urbanizable adecuado, hay que evitar que se tenga que esperar a una revisión, modificación o nuevo planeamiento para conseguir -a fin de cuentas- el mismo resultado, para una vez ejecutado, incluirlo en la clase de suelo que corresponda de acuerdo con las características propias.

Solicita la clasificación de suelo urbano con la calificación de sistema general de equipamiento asistencial y ordenarlos como EQ4b.

Análisis

No puede aceptarse el razonamiento que hace la alegación para reivindicar el carácter de suelo urbano de los terrenos.

Se olvida que en el PGOU (aún vigente) de 1998 los terrenos tenían y merecían la clasificación de suelo rústico. Y en esta categoría de suelo rústico previó, además su calificación de Sistema General de Equipamiento Privado Asistencial.

No puede ahora decirse que la ejecución del denominado “Sistema General” en suelo rústico desemboca en el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano. En primer lugar, el ordenamiento jurídico urbanístico vigente en el que se desarrolla la construcción del Complejo Ca’n Granada no legitima que, por la ejecución de una previsión en suelo rústico, los terrenos deban merecer la clasificación de suelo urbano. El reconocimiento legal de suelo urbano por ejecución de previsiones del Plan se hace desde la clasificación de suelo urbanizable, no desde la clasificación de suelo rústico. Porque el suelo rústico, por definición, no puede ser objeto de actuaciones de transformación urbanística y, menos aún, de actuaciones de nueva urbanización y edificación.

Así se deduce del artículo 19.1 de la LUIB que dispone que “constituyen el suelo urbano: a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluya de manera expresa en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos. b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcancen el grado de urbanización que este determina”

En este sentido, los terrenos de Ca’n Granada (aunque cuentan con instalaciones y edificaciones legales) no han sido “legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano” y tampoco son terrenos que, en ejecución del planeamiento, han alcanzado el grado de urbanización que este determinaba, por la sencilla razón que el PGOU 1998 no previó que los terrenos pasaran, por ejecución de sus previsiones, a tener la condición de suelo urbano. Para ello, debió de clasificarlos como suelo urbanizable, lo que no hizo el PGOU 1998.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por otra parte, permitir que la implantación de un uso extraordinario en suelo rústico (como es el caso, de un equipamiento privado asistencial) pasa a ser directamente en el proceso de revisión de un planeamiento general un suelo urbano con usos privativos (asistencial y sanitario de carácter privado) supondría un incremento de aprovechamiento considerable, además, exonerado de todas las obligaciones de cesión de reservas de espacios libres y en concepto de recuperación de plusvalías que se imponen a las actuaciones de transformación (que parten de la situación básica de suelo rural). Por tanto, admitir un cambio de clasificación a suelo urbano, supondría un claro supuesto de enriquecimiento injusto porque tendría un contenido urbanístico mucho mayor que el derivado del PGOU 1998 sin compensación alguna por los beneficiarios.

Igualmente olvida la alegación que los terrenos colindantes al Complejo Ca'n Granada tienen una clasificación diversa: hay terrenos urbanos y terrenos rústico. No pudiendo la delimitación del suelo urbano avanzar por colindancia con otros terrenos urbanos como si fuera mancha de aceite, sino que este aumento del suelo urbanizado debe estar previsto por el propio Plan General.

De otra parte, cabe recordar que los terrenos del Complejo sanitario de Son Espases es un sistema general en suelo rústico.

No obstante, la calificación de Sistema General de Equipamiento para equipamientos de titularidad y uso privado (aunque sean de interés general) no puede mantenerse en el nuevo Plan General adaptado a la LUIB y al PTIM. Se considera que la naturaleza propia de los sistemas generales de equipamientos son terrenos con destino de uso y dominio público; por tanto, de otorgarse la calificación de sistema general significaría que se prevé un destino público y habría que gestionar la correspondiente expropiación de terrenos e instalaciones.

Por ello, no puede mantenerse la calificación de "Sistema General" para el Complejo Ca'n Granada porque es un equipamiento asistencial-sanitario de dominio privado que no se quiere alterar. El nuevo Plan en trámite pretende mantener este equipamiento (con su carácter de equipamiento privado) y además con la misma clasificación de suelo rústico que tiene en el PGOU vigente de 1998 (por las razones ya expresadas).

Por tanto, en el PG en trámite a los terrenos del Complejo Ca'n Granada se mantienen con la clasificación de suelo rústico (igual que el PGOU 1998) y se le atribuye la categoría de rústico común, con adscripción a la subcategoría de régimen general (conforme a las categorías y subcategorías de suelo rústico previstas en la legislación vigente y el PTIM)

No obstante, sí es lo cierto que, al desaparecer la calificación de Sistema General de Equipamiento Asistencial Privado, en el documento de PG y POD aprobado inicialmente el Complejo Ca'n Granada queda en régimen de inadecuación porque no se ha establecido una regulación específica quedando, así, los terrenos sujetos al régimen ordinario del suelo rústico común general.

Para evitar este efecto no deseado (porque el PG en trámite pretenden el normal funcionamiento y desarrollo del Complejo Ca'n Granada) se propone establecer como determinación complementaria a la clasificación de suelo rústico y categoría común de régimen general la adscripción a "Zona de Regulación Especial de Equipamientos Privados existentes en suelo rústico".

A tal fin, se propone que en la Norma 7.4.5 del PG (regulación del suelo rústico común de régimen general) incorporar un apartado con la siguiente redacción:

> *"Se identifica como Zona de Regulación Especial los terrenos e instalaciones que en el PGOU de 1998 tenían la calificación de Sistema General de Equipamientos Privados en suelo rústico y que, en este nuevo Plan General se identifican en suelo rústico de régimen general como "Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico". Los terrenos con esta calificación de "Zona de Regulación Especial de Equipamientos Privados existentes en suelo rústico" se ajustarán en cuanto a su régimen de usos y condiciones particulares de edificación a las que se establecen en la ficha*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

respectiva en el Anexo del POD y que asumen las que ya establecía la ficha específica en el PGOU 1998. Para evitar su transformación, no se admitirán nuevas segregaciones."

De forma complementaria, se establecerá para los terrenos en los planos de ordenación el símbolo a la leyenda "Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico", con el código específico para el Complejo Ca'n Granada y, adicionalmente, se incorporará la Ficha de Equipamiento Privado específica con las mismas condiciones de uso y edificación del PGOU 1998 (sin perjuicio de la eliminación de la denominación de "sistema general").

Conclusión:

Se propone desestimar la alegación formulada en lo concerniente a la clasificación de suelo, sin perjuicio de aceptar que las condiciones de edificación y uso sean idénticas a la ficha del PGOU 1998 conforme a la solución propuesta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15032

Síntesis.
Solicita información sobre la afección de la ordenación detallada del sector SUB 53-01 SA BOMBA a las parcelas propiedad del alegante, así como de las consecuencias urbanísticas y económicas causadas por el Plan General.

Análisis
En primer término, hay que reseñar que la finalidad de las ordenaciones orientativas realizadas por el Plan General en los sectores de suelo urbanizable es, simplemente, orientar la formulación de los preceptivos planes parciales ayudando a:

- Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto ensamblaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
- Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
- Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

En síntesis, el ensayo de ordenación detallada incluido en la ficha de la actuación no tiene carácter vinculante, sino instrumental para deducir los parámetros básicos de cada sector e identificar los elementos estructurantes de la ordenación. Por tanto, sólo cuenta con carácter vinculantes los parámetros (máximos o mínimos) relativo a las determinaciones estructurales (densidad, edificabilidad, uso global, aprovechamiento medio, reserva de vivienda protegida) y las directrices de ordenación expresamente descritas en la ficha.

Por otra parte, según regula el artículo 43 de la LUIB, los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable. A estos efectos, los planes parciales:

- Calificarán el suelo.
- Regularán los usos detallados y los parámetros de la edificación mediante la atribución de índices de edificabilidad neta aplicables a cada parcela.
- Señalarán las alineaciones y las rasantes.
- Definirán los parámetros básicos de la parcelación y de la ordenación de volúmenes, mediante el establecimiento de la ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas y alturas de la edificación y retranqueos de linderos.
- Preverán la localización concreta de los terrenos donde se materializará, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública.

En base a estas determinaciones que definen el nivel de resolución exigible a la ordenación urbanística a establecer por los planes parciales, la cuestión expuesta en la alegación puede ser contemplada al resultar compatible con las determinaciones de la ordenación estructural adoptadas por el Plan General para el Sector de Sa Bomba. Es decir, el Plan Parcial puede promover una ordenación detallada que compatibilice el desarrollo urbanístico de este sector con el mantenimiento de la edificación del alegante.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación con las consecuencias económicas y urbanísticas que, para la propiedad, genera la ordenación estructural del Plan General, se estará a lo dispuesto en el artículo 30 de la LUIB donde se regulan los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable. Este precepto asegura una distribución equitativa de beneficios y cargas de la actuación. En el estudio económico del Plan, no se contempla indemnización de edificaciones residenciales existentes porque se consideran que las mismas son susceptibles de quedar integrado.

En cualquier caso, en la ficha de la actuación se incorporará la directriz de que el Plan Parcial en el desarrollo de la ordenación detallada debe procurar integrar las edificaciones residenciales existentes.

Conclusión.
Se estima la presente alegación, en los términos expuestos en el análisis,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15057

Se solicita.
Se prevea por el Plan General un campo de golf para desarrollar un sistema de colaboración público/privado para su desarrollo y explotación, con ubicación idónea para el desarrollo de esta actividad, y que dichos terrenos, de unos 80.000 m2, puedan ser aportados por parte del Consistorio o diferentes instituciones autonómicas.

Análisis.
Con carácter condicionado, los equipamientos sin construcción se admiten en suelo rústico común, en especial en las áreas de suelo rústico de régimen general.

No obstante, debe indicarse que no se cuenta con una parcela municipal de 8 hectáreas para ser destinada a campo de golf. Igualmente, la implantación de nuevos campos de golf en suelo rústico no está previsto en el nuevo Plan General tanto por la reducción de importantes superficies agrícolas como por suponer actividades que requieren una adecuada gestión de recursos hídricos.
Por todo ello, se propone desestimar esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15169

Síntesis
La Asociación Profesional de Detallistas del Mercado municipal de Santa Catalina se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos.

Respuesta
En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Santa Catalina tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.
Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio “y son espacios de referencia”.
En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que “los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible”. Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,
De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una “ciudad de distancias cortas” como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso al mercado de Santa Catalina (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.
De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción; este instrumento es el que debe estudiar la viabilidad y repercusión de la concreta propuesta de ampliación del actual aparcamiento de Paseo Mallorca hacia el parque de Sa Feixina.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El Plan Especial de Santa Catalina ha tenido una amplia participación y ha sido aprobado recientemente, por lo que sus propuestas están plenamente vigentes, y deben asumirse. Mencionar que en el Plan Especial de Santa Catalina se prevé la creación de un gran aparcamiento público debajo de la Plaza Progreso situada a poco más de 100 metros del mercado y que complementaría al ya existente en Paseo Mallorca que está situado a unos 250 metros del mercado.

En relación a la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesario porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto a Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el PMUS en proceso de revisión

Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.
En cuanto al desarrollo e impulso de estos ámbitos el PECMA prevé otros instrumentos de intervención distintas del Plan General como, por ejemplo, los planes de centros comerciales urbanos, la iniciativa de los cuales se puede llevar a cabo por la Administración o por un agrupación de establecimientos comerciales.

En conclusión:
Se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la “ciudad de las distancias cortas”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15176.

Síntesis
La alegación plantea la reordenación del espacio de calle comprendido entre la plaza de Santa Magdalena y la Rampla para dar prioridad a los peatones, ampliando la acera sureste de la calle del Jardín Botánico y dotar de árboles de sombra.

Análisis.
El desarrollo de una estrategia de movilidad sostenible eficaz se impone la necesidad de romper la tradicional vinculación existente entre la red de calles de la ciudad y el tráfico motorizado. Y, para ello, resulta trascendental adoptar una nueva célula organizativa de la movilidad —la denominada "supermanzana"— como elemento conformador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano. La supermanzana no es una zona peatonal en sentido estricto. Es un espacio en el que el tráfico interior se restringe al demandado por el residente; por ello, la calle se puede diseñar con plataforma única, puesto que la velocidad del desplazamiento motorizado se acomoda a la del peatón. Es, por consiguiente, el ecosistema urbano que maximiza la liberación de espacio público: con esta nueva estrategia organizativa, las proporciones entre el espacio ocupado por el vehículo y por el resto de usos se invierten.
La ampliación de las plataformas peatonales y reurbanización propuesta en la alegación para la calle del Jardín Botánico es conforme con los criterios de movilidad sostenible adoptados por el nuevo Plan General y que debe concretarse en el marco de implementación progresiva del modelo de supermanzanas que deberá quedar refrendado en el Nuevo PMUS que se encuentra en formulación.

No obstante, como la alegación es un tema propiamente de movilidad, requiere que la concreta propuesta debe ser valorada por el departamento municipal competente y su aceptación valorada por en la revisión del PMUS.

Conclusión.
Se informa favorablemente, si bien su aceptación debe ser decidida por el Departamento competente en materia de movilidad del Ayuntamiento en el marco del proceso de revisión del PMUS.

.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15185

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15187

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15197

Síntesis
La sociedad gestora Mercat de Santa Catalina se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos.

Respuesta´
En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Santa Catalina tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.
Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio “y son espacios de referencia”.
En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que “los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible”. Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,
De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una “ciudad de distancias cortas” como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso al mercado de Santa Catalina (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.
De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción; este instrumento es el que debe estudiar la viabilidad y repercusión de la concreta propuesta de ampliación del actual aparcamiento de Paseo Mallorca hacia el parque de Sa Feixina.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El Plan Especial de Santa Catalina ha tenido una amplia participación y ha sido aprobado recientemente, por lo que sus propuestas están plenamente vigentes, y deben asumirse. Mencionar que en el Plan Especial de Santa Catalina se prevé la creación de un gran aparcamiento público debajo la Plaza Progreso situada a poco más de 100 metros del mercado y que complementaría al ya existente en Paseo Mallorca que está situado a unos 250 metros del mercado.

En relación a la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesario porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto a Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el PMUS en proceso de revisión

Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.
En cuanto al desarrollo e impulso de estos ámbitos el PECMA prevé otros instrumentos de intervención distintas del Plan General como, por ejemplo, los planes de centros comerciales urbanos, la iniciativa de los cuales se puede llevar a cabo por la Administración o por una agrupación de establecimientos comerciales.

En conclusión:
Se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la “ciudad de las distancias cortas”.

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.
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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15228

Síntesis:
Que tienen la vivienda habitual en el diseminado can Ds 5802,8, Son Cladera. Que el nuevo PG no cambia de uso, sin embargo, gran parte del mismo es declarado zona inundable (58-06-P), al limitar con el torrent gros. Y que en la parte delantera de la vivienda se cambia el uso a zona verde (SGEL/PJ-P 58-02-9), solicitando se asegure el acceso a la vivienda.

Análisis:

La delimitación del sector 58-01 ha sido cuestionada por diversas alegaciones, por lo que será objeto de ajuste.
En cualquier caso, en el momento de ejecución del nuevo parque fluvial del Torrent Gros deberá el proyecto asegurar el mantenimiento del acceso a las viviendas existentes localizadas en la colindancia de la delimitación del parque.

De otra parte, la determinación de las zonas de riesgo de inundabilidad no es una decisión arbitraria sino que el PG se limita a asumir la delimitación que hace la Administración competente de las zonas de riesgos. De otra parte, las viviendas existentes en zonas de riesgos (excepto cuando son ilegales) pueden realizar obras de conservación y consolidación.

Conclusión:
Se acepta parcialmente la alegación en los términos expresados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15231

Síntesis
La Federación de Mercados Permanentes de Mallorca se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Solicita ampliar en 500 plazas de aparcamiento de superficie (ORA) para el barrio de Pere Garau y su mercado. Igualmente, para el Mercat de Llevant, la dotación de un aparcamiento en superficie para uso exclusivo de clientes y la implantación de la ORA en toda la zona. Considera que para el Mercat de l'Olivar no puede restringirse más en la zona el tránsito rodado ni plantearse la supresión del carril para coches de la Plaza de España. La implantación de una línea de tranvía en las Avenidas como se plantea generará dificultades de acceso. El plan aprobado recientemente para el barrio de Santa Catalina pone seriamente en peligro la supervivencia de su mercado, al preverse la conversión en ACIRE de la mayoría de las calles adyacentes al Mercado.
Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos.

Respuesta
En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Santa Catalina tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.
Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales com el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".
En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,
De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.
El Plan General sigue las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales), puesto que entre otras indicaciones prevé que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio. En cuanto al desarrollo e impulso de estos ámbitos el PECMA prevé otros instrumentos de intervención distintas del Plan General como, por ejemplo, los planes de centros comerciales urbanos, la iniciativa de los cuales se puede llevar a cabo por la administración o por asociaciones de establecimientos comerciales.
De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción; este instrumento es el que debe estudiar la viabilidad y repercusión de la concreta propuesta de ampliación del actual aparcamiento de Paseo Mallorca hacia el parque de Sa Feixina. En principio, la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesaria porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto en Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el nuevo PMUS.
La ampliación de las plazas de aparcamientos de ORA solicitados para Pere Garau y el Mercat Llevant es una cuestión a decidir al Área de Movilidad del Ayuntamiento de conformidad con los criterios del PMUS. Además, en cuando al Mercado de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ya se hizo una propuesta (resultado de un concurso de anteproyectos) para poder renovar completamente la Plaza y el mercado de Pere Garau haciendo debajo un gran aparcamiento público que complementaría el ya existente. Esta posibilidad siempre está habilitada por el planeamiento (tanto el vigente como la revisión en tramitación) puesto que se trata de un espacio de titularidad pública, pero en todo caso tiene que ser la revisión del PMUS con su proceso de participación correspondiente el que determinen esta actuación.
El Plan Especial de Santa Catalina ha tenido una amplia participación y ha sido aprobado recientemente, por lo que sus propuestas están plenamente vigentes, y deben asumirse. Mencionar que en el Plan Especial de Santa Catalina se prevé la creación de un gran aparcamiento público debajo la Plaza Progreso situada a poco más de 100 metros del mercado y que complementaría al ya existente en Paseo Mallorca que está situado a unos 250 metros del mercado.

En relación a la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesario porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto a Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el PMUS en proceso de revisión

El diseño del trazado del tranvía por la Plaza de España está siendo estudiado con profundidad. En todo caso, la ejecución del tranvía será un elemento de fortalecimiento del centro y, por ello, del Mercat de l'Olivar.
Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

En conclusión:
Se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la "ciudad de las distancias cortas".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15239

Síntesis.
Se presenta un denominado “estudio de detalle” de la delimitación del suelo rústico en dos entornos de la finca ''Son Gual'' donde se cuestionan las zonificaciones propuestas por el Plan General, proponiéndose nuevas zonificaciones de menor protección: Suelo Rústico General

Análisis.
La zonificación propuesta por el PG en su documento de aprobación se considera ajustada a los condicionantes derivados de la LOT, la legislación de suelo rústico y la legislación de protección ambiental. En este caso, se ha vuelto a analizar en detalle el IV Plan General contra incendios de las Illes Balearse y se comprueba que en esta zona se ha recogido con precisión la APR de conformidad con las zonas de alto riesgo (ZAR) del citado instrumento de planificación sectorial.

Por tanto, se desestima la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15295

Síntesis:
Solicita la delimitación de una unidad de ejecución sobre el cami del Pou Comú 29, para el establecimiento de servicios del vial que da acceso a varias parcelas (que conformarían dicha unidad de ejecución) al noroeste de Establiments. Solicita así mismo la clasificación como suelo urbano de varias parcelas de este entorno clasificadas en el Nuevo Plan General como suelo rústico.

Análisis:
En relación a la alegación sobre, el Camí del Pou Comú 29, este vial ya se identifica en los planos de ordenación del POD aprobado inicialmente (hoja F8 a escala 1:1.000) como de Carencia de Infraestructuras (sombreado rayado de color marrón). La carencia de infraestructuras se define (artículo 1.4.2) como aquel vial que no tiene ejecutado todos los servicios urbanísticos básicos identificados en el artículo 22 de la LUIB, por lo que las parcelas que tienen como fachada al mismo, no tienen la condición de solar. Se da cumplimiento así en el documento del POD a la solicitud planteada en la alegación, sin que deba establecerse unidad de ejecución y/o actuación de transformación urbanística para ello. Se debe además manifestar que, en este caso, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.1.4 del POD en relación al deber de compleción de la urbanización en las actuaciones edificatorias en suelo urbano. Este precepto es conforme con la previsión del artículo 29.2 de la LUIB que impone a las personas titulares de parcelas ceder el suelo necesario para ser destinado a vial (en este caso ampliación del camino) y la ejecución de las obras necesarias de compleción para que las parcelas merezcan la condición de solar.

En el apartado 5 del artículo 5.1.4 del POD se prevé que si la persona titular justifica que la exigencia de cesión (con destinado a viario) resulta desproporcionada, en atención al aprovechamiento urbanístico resultando en la parcela, puede solicitar la delimitación de una unidad de actuación para su compensación cuando existan otras personas beneficiadas por el cumplimiento de las exigencias. Hasta que, se resuelva la solicitud de delimitación de unidad de actuación, el procedimiento de otorgamiento de licencias quedará en suspenso.

De otra parte, no puede olvidarse que, en este caso, el trazado del camino ya está materializado en la realidad física, lo que permite que tengan acceso parcelas segregadas. Pues bien, además de la vía del artículo 29.2 de la LUIB el Ayuntamiento podría activar (alternativamente) el acceso al registro de la propiedad mediante certificación administrativa de titularidad municipal por aplicación del del artículo 30.2 del Decreto 1093/ 1997, de 4 julio (desarrollo reglamentario de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística) que establece: *"2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente."*

A tal fin, se recomienda que el Ayuntamiento inicie con carácter preferente el procedimiento previsto en el artículo 31 en conexión con el apartado 2 del artículo 30 del citado Decreto 1093/1997. No obstante, si en el trámite de este expediente se pone de relieve que la persona titular registral de los terrenos con destino a viario público es un tercer adquirente de buena fe (y que, por tanto, no es el titular que realizó la parcelación irregular) podrá incoarse el expediente para la delimitación de la unidad de actuación del artículo 73 de la LUIB en coherencia con la regulación establecida en el apartado 5 del artículo 5.1.4 del POD antes referido, con la finalidad de que el coste de adquisición del viario sea y el de la ejecución se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

financie por los beneficiarios (los titulares de las parcelas edificables que pueden acceder a la condición de solar).

En relación con la clasificación como suelo urbano de las parcelas señaladas en la alegación, debe informarse que no se cumplen los condicionantes requeridos por la LUIB para su integración en esta clase de suelo. Se recuerda que la clasificación de suelo urbano es un acto reglado, no discrecional, no cumpliendo estas parcelas con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. El suelo urbano no puede crecer por colindancia como mancha de aceite al suelo ya así delimitado. Se propone estimar de manera parcial la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15306

Síntesis.
La alegación plantea reorganizar el tráfico en el ámbito de la ciudad de Palma delimitado por las Avenidas y las calles San Miguel, Oms y Baró de Pinopar con la finalidad de evitar los problemas causados por el aparcamiento subterráneo de la Plaza dels Patins.

Análisis.
En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).
Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en la ciudad es función propia y específica del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los PMUS determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Entre las medidas adoptadas por el Plan General destaca, en la línea de lo solicitado en la presente alegación, la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuyo desarrollo e identificación explícita debe formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en por el Plan General revisado. La supermanzana representa, por tanto, una táctica innovadora, trasversal e integradora de ordenación urbana que tiene por objeto recuperar el espacio público para las personas, reducir el transporte motorizado, promover los estilos de vida activos, lograr que las ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático.

El ámbito cuyo tráfico propone reordenar la alegación se encuentra incluido en una de las supermanzanas definidas orientativamente por el Plan General. Sin embargo, la organización del tráfico reclamada en la alegación deberá ser refrendada en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.

Conclusión.
La aportación realizada por la alegación se considera de gran interés. No obstante, no corresponde al Plan General y al POU asignar sentidos de tráfico en la red de calles de Palma por resultar una decisión que excede el nivel de resolución exigible a un instrumento de ordenación urbanística de estas características. Por ello, formalmente se propone desestimar esta

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

alegación; no obstante, por su interés se sugiere que la Gerencia de Urbanismo traslade la misma al Departamento de Movilidad para su consideración y posible implementación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15348

Síntesis

La sociedad gestora Mergrau se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos. Considera que los graves problemas de accesibilidad y aparcamiento que sufre el barrio de **Pere Garau** y su Mercado, agravados por la reciente peatonalización de la calle Nuredunna, solo pueden paliarse con la conversión de aproximadamente 500 plazas de aparcamiento en superficie de zona ORA, la construcción de aparcamientos subterráneos (uno de ellos bajo el propio mercado).

Anàlisis

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Pere Garau tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.

Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".

En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad.

De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios o la previsión de un aparcamiento subterráneo en el Mercado de Pere Garau es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción. En la legislatura 2007-2011 ya se hizo una propuesta (resultado de un concurso de anteproyectos) para poder renovar completamente la Plaza y el mercado de Pere Garau haciendo debajo un gran aparcamiento público que complementaría el ya existente. Esta posibilidad siempre se puede ejecutar con las previsiones del planeamiento vigente y el que está en tramitación, puesto que se trata de un espacio de titularidad pública, pero en todo caso tiene que ser el PMUS con sus procesos de participación correspondientes el que determine esta actuación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La ampliación de las plazas de aparcamientos de ORA solicitados para Pere Garau es una cuestión a decidir al Área de Movilidad del Ayuntamiento de conformidad con los criterios del PMUS.
Para la mejora del barrio Pere Garau el Plan General ha previsto la elaboración de un Programa de Revitalización y Mejora de Barrio.
Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

En conclusión:
Se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la “ciudad de las distancias cortas”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15355

Síntesis.
Parcela de 1,2 hectárea en la finca Son Serra Perera Polígono 11 Parcela 219, clasificada como suelo rústico protegido por interés paisajístico. Que considera que los terrenos deben tener un destino para desarrollo urbano, porque la edificación en la parcela no tendía impacto en el entorno del Monasterio de La Real. No tiene superficie para parcela mínimo de cultivo, que está rodeado de edificios. Que se considere con posibilidades para implantar un aparcamiento por la proximidad de Son Espases.

Análisis.
La situación de la parcela objeto de la sugerencia es singular: se encuentra dando frente al Camí dels Reis, cerca de la urbanización (suelo urbano) de Es Secar de la Real y de Serra Parera (urbanizable en PGOU 1998, que cuenta con condición de urbano por ejecución). No obstante, esta situación no sólo se presenta en esta parcela, hay otra colindante en las mismas circunstancias.
Además, conforme al PTIM se encuentra en un ámbito de suelo rústico de transición en la categoría de armonización. Por tanto, no es un área de crecimiento por lo que su clasificación como urbanizable se ve dificultada y la parcela no tiene dimensión suficiente para ser objeto de un sector y además se encuentra en el entorno del Monasterio de la Real. Por tanto, la única solución posible es la atribución de la clasificación de suelo rustico y, consecuencia de la cercanía a la del Monasterio, se categorizado como protegido por interés paisajístico.
Las necesidades de aparcamientos del hospital Son Espases quedan resueltas en los propios terrenos de sistema general sanitario. La posibilidad de ser destinados a aparcamiento disuasorio desde una perspectiva más general deberá ser decidido por la futura revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. El nuevo Plan ha previsto las reservas de aparcamientos disuasorios del PMUS vigente.

Conclusión.
Se propone, desestimar la alegación por las razones expuestas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15365

Síntesis.
Se muestra contrario a la UA-16 Acceso Paseo Meravelles prevista en la zona del PRI de Playa de Palma, aduciendo que el contexto de emergencia climática abre un escenario diferente a cuando se aprobó el PRI. En realidad, esta actuación se corresponde con el SUB 4 del PRI aprobado definitivamente el 24-04-2015 por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Se propone que dicho espacio se mantenga como un trozo de tierra sin transformar. Se recuerda una alegación realizada en su día a la tramitación del PRI de Playa de Palma en el mismo sentido.

Análisis.
Este POD de Palma asume íntegramente las determinaciones de la ordenación detallada del SUP 4 previsto en el PRI de Playa de Palma, teniendo presente que esta actuación, denominada como SUB 81-01 en el Plan General y el POD, cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 20 de julio de 2020. Su desclasificación comportaría derechos indemnizatorios a satisfacer por el Ayuntamiento de Palma, que deben ser evitados cuando no existen argumentos evidentes para la alteración de la clasificación. En este caso, no se dan razones para alterar la clasificación como suelo urbanizable; esta clasificación queda justificada por suponer un vacío (que se aprovecha como aparcamiento de vehículos) que queda insertado en la estructura urbana y que tiene previsto un nivel dotacional adecuado a los usos y edificabilidad que se atribuyen. Las medidas para mitigar el efecto del cambio climático se adoptan en las exigencias del nuevo planeamiento general respecto a la inclusión de medidas que eviten la impermeabilización del suelo y en favor de la energía renovable en los procesos de transformación urbanística, entre otras.

En cuanto al aparcamiento disuasorio previsto en este urbanizable señalar que el PRI, de forma estratégica, para reducir los desplazamientos de veraneantes por el sector, propone aparcamientos en las entradas principales desde la autopista, pensados para poder intervenir al reconvertir las calles de la Playa de Palma. Por otro lado, en esta Revisión de PG y POD, se establecen una serie de condicionantes de arbolado y placas solares en los grandes aparcamientos que buscan mejorar su estética, reducir el efecto de isla de calor y trabajar por la eficiencia energética, que garantizan un espacio de calidad urbana adecuado.
Por todo lo expuesto, se propone desestimar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15439

Síntesis.
La Asociación formula observaciones en las siguientes cuestiones:
1º) Pretende que tanto en la Matriz de usos como en las Normas que regulan las diversas categorías, se establezcan una regulación de usos agrícolas y actividades complementarias conforme al Decreto Ley 1/2016 y conforme al artículo 106.a) de la LAIB 2019. La descripción más detallada de cada de una de las observaciones que realiza la Asociación se hace con ocasión del análisis de cada una de ellas.
2º) Solicita la corrección de determinados apartados de artículos del Título VI del POD relacionados con parámetros establecidos como condiciones de edificación de instalaciones necesarias para las actividades agrarias.
3º) Sobre el Parque Agrario.

Análisis.
A. En primer lugar, se aborda el análisis de las alegaciones que tiene por objeto las Normas del PG; a continuación, se expresa en el sentido de la alegación e inmediatamente su análisis.
1. Se expresa que la Norma 7.1.4 apartado 4 del PG clarifique que las segregaciones agrarias vienen definidas por el artículo 107 y 108 LA 2019.
Hay que indicar que la finalidad del apartado 4 de la Norma 7.1.4 del PG no era regular las segregaciones agrarias, dado que esto es materia de la legislación agraria, sino establecer limitaciones a las parcelaciones que pudieran considerarse urbanísticas. No obstante, es necesario aclarar la regulación, aceptando el sentido de la alegación, por ello se propone que este apartado 4 de la Norma 7.1.4 quede del siguiente tenor:

> *"En suelo rústico las segregaciones agrarias se autorizarán siempre que cumplan la normativa agraria y previo informe vinculante de la Consellería de Agricultura.*
> *Para autorizar edificaciones en las parcelas rústicas deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el planeamiento de conformidad con la legislación urbanística y agraria."*

2. Que en la Norma 7.2.2 (Matriz de ordenación de actividades) se han establecido limitaciones que van en contra del desarrollo del sector primario, como es condicionar al interés general las actividades agrarias en ARIP o exigir el interés general a las actividades complementarias de la agricultura en todo tipo de suelo no protegido. Propone que, en el caso de los usos del sector primario, se asuman íntegramente la matriz de usos aprobada en el DL 1/2016 y que en el caso de la nueva categoría municipal de AIN se equipare a la categoría de ARIP.
Respecto a esta cuestión, se asume la necesidad de ajustar la matriz de usos en lo concerniente a las actividades del sector primario al Anexo I vigente de la LDOT (que ha sido modificado, entre otros por el DL 1/2016, la LAIB 2019 y la Ley de Cambio Climático de IB). Por tanto, no es exactamente la matriz de uso que aparece en el Anexo del DL 1/2016 la vigente, pues debe tenerse presente la regulación posterior.
En consecuencia, se propone a eliminar de la relación de usos condicionados, la actividad agrícola intensiva en el suelo rústico protegido correspondiente a las categorías de Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal ZIP), Áreas de prevención de riesgos (APR) y Áreas de protección territorial (APT), si bien estas dos últimas deben considerarse que quedarán, en última instancia, sujetas a la legislación sectorial de directa aplicación. En los niveles de protección más altos (AANP, ANEI, ARIP, AIN) la actividad agraria intensiva se considera que debe ser un uso condicionado.
Igualmente, se asume que en los suelos rústicos no protegidos, debe considerarse uso admitido (no condicionado) a las actividades complementarias de conformidad con la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB (los planeamientos cuando regulen las actividades agrarias o complementarias, *"deberán cumplir las directrices y criterios de ordenación que prevé esta ley,*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en particular, entre otros: a) Establecer, con carácter general, el carácter de uso admitido de los usos agrarios en el suelo rústico, sin perjuicio de las condiciones o limitaciones que, por motivos ambientales u otros debidamente motivados, se prevean para el ejercicio de estos, en especial en lo referente a las construcciones y las actividades complementaria."

3. La Asociación considera que en la Norma 7.2.4 apartado 2.c) hay un error en la calificación de venta directa. El PTIM ha quedado desfasado (pues considera la venta directa como actividad complementaria), cuando en la LAIB 2019 considera esta actividad como agraria. Por ello, propone revisar las referencias al PTIM para las condiciones de las actividades complementarias y excluir la venta directa como actividad complementaria.

Respecto a esta cuestión hay que indicar que no la referencia de la alegación a la Norma 7.2.4 apartado 2.c) del PG es inexacta, porque no hay Norma 7.2.4. La referencia correcta es la Norma 7.2.1.

La regulación de venta directa que hace el PG se ha adoptado la correspondiente a la Disposición final primera de la Ley Agraria que tiene por objeto la Modificación de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias. Esta establece como Actividad complementaria, la venta directa de los productos de la propia explotación agraria.

Por tanto, se propone rechazar esta alegación

4. La asociación considera que la Norma 7.3.4, apartado 3.3.b). relativa a la prohibición de invernaderos en ANEI debe eliminarse, porque el invernadero no es un uso, es una instalación vinculada a una actividad agraria intensiva, que es un uso condicionado; por ello, si se supera el trámite de interés general no hay motivo para su prohibición.

Es cierto que el invernadero no es un uso determinado, sino una instalación vinculada a un uso (la actividad agraria intensiva) que es un uso condicionado. Por ello, se acepta, la apreciación.

5. La asociación indica que en la Norma 7.3.5 apartado 3.4 que regula el suelo protegido interés natural AIN-ZB y AIN-AA, se ha de tener en cuenta que muchas de estas zonas eran antiguos campos de cultivo o zonas de pasto y que se tiene que favorecer su recuperación para usos agrarios. También son zonas donde se tiene que facilitar la explotación forestal sostenible de los bosques tal como se regula a la LAIB (artículos 67-92). Propone que en caso de explotaciones agrarias estas puedan desarrollar sus actividades tan extensivas como intensivas, así como todas las complementarias como un uso admitido al igual que está establecido para las calificaciones de ARIP en el DL 1/2016.

Se considera adecuado que se recoja como uso admitido la actividad agraria extensiva; no obstante, las actividades complementarias deben mantenerse como usos condicionados teniendo presente que son terrenos frágiles y con relevantes valores naturales (aunque no esté declarados como espacios naturales por legislación específica). Debe tenerse presente que los usos condicionados no son usos prohibidos y que la regulación de las actividades complementarias en esta categoría de suelo es muy amplia.

Por ello, se propone aceptar parcialmente esta alegación.

6. La Asociación considera en relación con la Norma 7.3.6 apartado 3.2 Usos agrarios en ARIP, que se debe tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los usos de agricultura intensiva y actividad complementaría de transformación tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Propone adoptar lo establecido en el DL 1/2016 para las actividades referidas, así como también para las de protección y educación ambiental.

En relación con esta alegación hay que reconocer que la regulación propuesta en el documento del PG aprobado inicialmente se fundamentaba en el PTIM, que en este apartado cuenta con una regulación que ya no se adapta al Anexo de la DOTIB vigente. Y si bien, es cierto que la Matriz de este Anexo se debe respetar como límite, pero que se pueden establecer limitaciones más exigentes, también es verdad que siguiendo la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB 2019, no existe obstáculo para establecer como usos admitidos en ARIP tanto la actividad agraria intensiva como aquellos usos complementarios relacionados con la venta directa de productos de explotación y la actividad de protección y educación ambiental; no obstante, el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

resto de actividades complementarias deben quedar como condicionadas (como también lo están en la Matriz de la DOTIB vigentes). Por ello, se propone aceptar en los términos expresados.

7. La Asociación considera que la Norma 7.3.7 apartado 3.2 (Usos agrarios en ZIP), debe tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los usos de agricultura intensiva y actividad complementaría de transformación tenían la consideración de admitidos en ARIP. La asociación considera que esta categoría municipal (ZIP) está por debajo de los valores de las ARIP's, por lo tanto, se tendría que aplicar las mismas condiciones.

Respecto a esta alegación, se hacen las mismas consideraciones que en el apartado anterior. La Matriz vigente del Anexo se debe respetar como límite, pero se pueden establecer limitaciones más exigentes. No obstante, es verdad que siguiendo la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB, no existe obstáculo para establecer como usos admitidos en Zonas de interés Paisajístico (por planeamiento municipal) tanto la actividad agraria intensiva como aquellos usos complementarios relacionados con la venta directa de productos de explotación y la actividad de protección y educación ambiental; no obstante, el resto de actividades complementarias deben quedar como condicionadas.

8. La asociación considera en relación a la Norma 7.4.3 apartado 3.2 (Usos agrarios en áreas de interés agrario-AIA), que el D-L 1/2016 estableció que todas las actividades complementarias tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Por ello, debe adaptarse la Norma a esta regulación.

En relación con esta alegación, teniendo presente la directriz del artículo 106 apartado a) de la LAIB 2019, se admite que los usos complementarios de la actividad agraria se implanten en suelo rústico de interés agrario.

9. La asociación considera en relación a la Norma 7.4.5-3.2 (Usos agrarios en Suelo rústico común de régimen general SR6), que el D-L 1/2016 estableció que los todas las actividades complementarías tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Por ello, debe adaptarse la Norma a esta regulación.

En relación con esta alegación, teniendo presente la directriz del artículo 106 apartado a) de la LAIB 2019, se admite que los usos complementarios de la actividad agraria se implanten en suelo rústico de interés agrario.

10. Respecto del Parque Agrario, la Asociación considera que debe mejorarse la regulación de la Norma 7.6.2- apartado 2 (objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario. Manifiesta que gran parte futuro parque agrario se encuentra incluida dentro de las zonas de regadío con aguas depuradas. En estos casos difícilmente las explotaciones podrán adquirir la condición de ecológicas puesto que los reglamentos ponen graves trabas a la utilización de estas aguas. Por ello, proponen sustituir “agroecológicas” por "de agricultura sostenible con especial atención a los sistemas de agricultura ecológica allá donde sea viable" . Además, en el apartado j), se ha considerar no sólo los tractores sino las cosechadoras y otra maquinaria de grandes dimensiones.

Respecto a estas mejoras en la redacción de los objetivos, se propone aceptarlas.

De otra parte, indicar que respecto a las actividades complementarias a la actividad agraria, debe entenderse incluidas entre los objetivos del apartado f) del Plan Especial, en la medida que también son usos agrarios.

B. En segundo lugar, el análisis de las observaciones a las normas del POD del Título VI sobre condiciones de edificación en el suelo rústico es el siguiente:

11. En relación con el apartado 1 del artículo 6.1.12 (relativo a la exigencia de proyectos de integración paisajística), considera la Asociación que esta exigencia proviene del DL 9/2020, pero en este quedan expresamente excluidas de su cumplimiento las vinculada a explotación agrarias que se regulan por su normativa propia.

Efectivamente el artículo 6 del DL 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de les Illes Balears, excluye de la exigencia de proyecto de integración paisajística a las actividades vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

específica. Por ello, se propone ajustar la redacción del artículo 6.1.12 de la normativa del POD en el sentido indicado.

12. En relación con el artículo 6.1.4 (condiciones estéticas y composición de las edificaciones), considera la Asociación que las edificaciones agrarias en muchos casos tienen técnicas constructivas sencillas y baratas. Si bien es cierto que algún tipo de explotación podrán demandar la exoneración del cumplimiento (las preferentes), muchas otras no, que se verán perjudicadas. Que se tenga en cuenta la publicidad o señalización que las explotaciones agrarias realizan de la venta de productos.

Respecto a esta cuestión, es cierto que la redacción del artículo 6.1.4 del POD establece unas condiciones estéticas y de composición de las edificaciones de carácter general y que, en ocasiones, el cumplimiento para las instalaciones de la actividad agropecuaria puede encontrar dificultades por los requerimientos propios que aseguren su funcionalidad. De otra parte, es cierto que el artículo 114 de la LAIB permite la exoneración de las condiciones estéticas y constructivas que establezca el planeamiento para las explotaciones agrarias. Sin embargo, es preferible que ya en el propio Plan se tengan presente estas particularidades de las construcciones agrarias. Por ello, se propone incorporar un apartado final en este artículo 6.1.4 del POD con la siguiente redacción: "*Las condiciones estéticas y de composición de las instalaciones y construcciones propias de las explotaciones agrarias serán proporcionales a sus necesidades y adecuadas para asegurar su funcionalidad. Con carácter general se ajustarán a las soluciones constructivas tradicionales, salvo que por exigencias técnicas justificadas requieran soluciones diferenciadas que no causen impactos en elementos relevantes del paisaje protegido".*

De otra parte, no se considera necesario establece una singularidad de las dimensiones máximas de las señalizaciones admitidas para el caso de publicidad de venta de productos de la explotación.

13. En relación con el artículo 6.1. 5. (Volúmenes, plantas y cubiertas) considera la Asociación que debe aclararse que el mismo no se tiene que aplicar a las edificaciones agrarias de forma general por el mismo motivo que el descrito en el punto anterior. Valga de ejemplo que en muchos de casos la construcción agraria es un porche en su totalidad puesto que su función es la de guarecer forrajes, por ejemplo. Tanto en este punto como en el 2, entran en contradicción con el artículo 6.1 .8. que es lo referido explícitamente a construcciones agrarias.

En relación, con esta alegación, es cierto que para seguridad jurídica debe clarificarse que no son aplicables las condiciones de volumen, planta y cubiertas del artículo 6.1.5 a las construcciones e instalaciones de la explotación agraria que se regulan específicamente por el artículo 6.1.8.

14. Igualmente, la Asociación considera que el artículo 6.1.6, que regula las condiciones de fachada y cubierta no se han de aplicar a las edificaciones agrarias de forma general por los motivos expuestos.

Se propone aceptar la alegación, por las particularidades de las edificaciones agrarias que no pueden contar como criterio general con las condiciones de fachada y cubierta reguladas en el artículo 6.1.6.

15. En relación con el artículo 6.1.8 (construcciones que tienen relación con la naturaleza y el destino de la finca), la Asociación indica que se comete un error conceptual en el momento que se habla de finca. La finca es un espacio físico que puede coincidir con una explotación agraria totalmente o formar parte de una explotación agraria junto con otras fincas. Las construcciones agrarias tienen un sentido en relación con la naturaleza de la explotación agraria en su conjunto y así es como se considera a la LAIB 2019.

Respecto a esta parte de la alegación, se acepta la precisión y así se expresará en el artículo.

En el mismo artículo la Asociación manifiesta que se reduce significativamente y edificabilidad y la ocupación. El PTM prevé una ocupación del 4% y una edificabilidad del 3% en SRG y un 3% y 2% en el resto de suelo rústico. En la propuesta de PGOU se reduce a un 0,8% tanto en ocupación como en edificabilidad; ello implica que únicamente las explotaciones agrarias preferentes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

podrán optar vía la exoneración de parámetros y que para explotaciones de 14.000 m2 son dimensiones ineficaces; lo que no favorece a los pequeños agricultores. igualmente se reduce la altura máxima que permite el PTM de 8m a solo 6m (una cosechadora de cereal no podrá entrar) En su punto 2.2. de este artículo se limita la altura de los invernaderos a 3,5m. Ello impide la implantación de instalaciones modernas adaptadas a los cultivos intensivos y con alta eficiencia energética que mejoran la productividad y calidad de los cultivos La altura bajo canal de estas infraestructuras tiene que ser como mínimo de 7m. La Asociación propone mantener los parámetros edificatorios que recoge el PTM de forma general para las construcciones agrarias.

Respecto a esta parte de la alegación, es necesario clarificar que los parámetros que propone el POD aprobado inicialmente en el artículo 6.1.8 (construcciones que tienen relación con la naturaleza y el destino de la finca) no suponen ninguna modificación respecto a la regulación del PGOU 1998, vigente, que establece dichos parámetros y que se han aplicado sin presentarse disfunciones que hayan requerido su alteración.

Igualmente es significativo que en este apartado de la alegación se reclame la aplicación de los parámetros del PTIM, cuando de forma generalizado se ha criticado su inadecuación a la LAIB. Y, además, debe tenerse presente que el PTIM establece una normativa que en este caso tiene el carácter de máximo; es decir, que no admite que el planeamiento pueda superar los porcentajes máximos de edificabilidad y ocupación establece, pero sí admite que establezca el Plan otros inferiores.

De otra parte, debe recordarse que en los casos puntuales en que la aplicación de estos parámetros pueda representar la imposibilidad de ejecución de instalaciones necesarias para la explotación agraria, el artículo 114.3.a) permite la exoneración de las condiciones de edificación e instalación: la superficie construible, la ocupación, la altura, el volumen y las características tipológicas, estéticas y constructivas.

No obstante, con la finalidad de ajustar la regulación para las pequeñas explotaciones (que pueden tener dificultad de acceder a la condición de preferente) se propone incorporar un ajuste de detalle en la regulación las siguientes precisiones:

- Coeficiente de edificabilidad: en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En los terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una edificabilidad máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una edificabilidad máxima de hasta el 2,0% .
- Altura máxima: 6 m. No obstante, las naves para guarda de cosechadoras podrá alcanzar hasta 8 metros.
- Ocupación máxima de parcela en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una ocupación máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una ocupación máxima de hasta el 2,0%.

Por ello, se acepta parcialmente en los términos expresados esta alegación.

15. En relación con el artículo 6.1.9 (relativo a aguas residuales y recogida de aguas pluviales) considera la Asociación que las obligaciones de disponer de sistemas de tratamiento de aguas o aprovechamiento de aguas grises, solo se tiene que aplicar si hay una generación de aguas residuales. La mayoría de construcciones agrarias no generan aguas residuales. En el caso de aguas pluviales, por su reutilización, en el caso de almacenes agrícolas no hay una posibilidad de reutilización en la mayoría de casos o los volúmenes recogidos su insignificantes respecto al total de consumo de una explotación agraria. Por otra parte la obligación legal de establecer estos sistemas de recogida de aguas viene impuestas por el DL 9/2O2O, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las lB que lo regula en su artículo 7. No obstante el en DL quedan expresamente excluidas de su cumplimiento las vinculadas a explotaciones agrarias que se regularán por la su propia normativa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación con esta alegación, es cierto que el artículo 7 del DL 9/2020, de mayo, establece la excepción de las explotaciones agrarias que quedan sujeta a su legislación específica. Se propone aceptar esta alegación.

16. En relación con el artículo 6.1.10 del POD, considera la Asociación que los movimientos de tierras para mejorar las condiciones de cultivo de las parcelas agrícola, siempre que no perjudiquen la circulación de las aguas de escorrentía, se tienen que poder permitir con los informes pertinentes de la autoridad agraria y ambiental.
Se procede a clarificar la admisibilidad para fines de mejora agrícola y sin que suponga impacto ambiental o paisajístico.
17. Relativo al artículo 6.1.11 del POD que regula los elementos constructivos diferentes de la edificación, indica la Asociación que en las explotaciones agrarias puede haber elementos no constructivos de dimensiones superiores a 1,5m (depósitos de agua, silos, torres de regadío) que se tienen que exonerar de la aplicación de este artículo.
Este precepto se encuentra redactado igual que en el PGOU de 1998. No obstante, se procede a aclarar que en las instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, de forma justificada por razones de funcionalidad y exigencias técnicas ineludibles, podrán quedar exoneradas de esta exigencia.
18. En relación con la exigencia establecida en el artículo 6.1 .15 de que en los caminos rurales se utilicen exclusivamente materiales permeables, considera la Asociación que los caminos rurales en algunos casos soporten un fuerte tránsito de maquinaria agrícola y por motivos de seguridad y mantenimiento tienen que ser pavimentados. Otros tienen tramos con pendientes superiores al 5% que favorece la erosión y degradación del camino. La limitación a la utilización exclusiva de materiales permeables y la prohibición exprés de hormigón y asfalto va en contra d ele utilización de estos caminos por maquinaría agraria, Solicitan que en caso de caminos rurales que den servicio a explotaciones agrarias sí se puedan pavimentar con materiales resistentes que aguanten el paso de tractores, remolques y otra maquinaría agraria.
En relación con esta cuestión, hay que indicar que la medida que se establece es para la apertura de nuevos caminos o bien, para aquellos que no están asfaltado en la actualidad. Ello significa que los caminos asfaltados existentes se respetan. De otra parte, el hecho de que los caminos rurales destinados a explotaciones agrícolas que en la actualidad no se encuentran asfaltados expresa que no ha sido necesario el mismo. En cualquier caso, en la actualidad existen pavimentos filtrantes que resisten el paso de tractores. Por ello, se propone desestimar esta alegación.
19. Respecto al artículo 6.2.2 que regula las condiciones edificatorias en AANP, la Asociación alega que se establece unas condiciones para las explotaciones agrarias idénticas que para otros usos y que el agrario sólo se puede desarrollar en edificaciones existentes; de otra parte, considera que no se puede establecer superficie de parcela a efectos agrarios.

Hay que indicar las AANP son las áreas naturales con el nivel de protección más alto. El POD remite en primer lugar a lo que disponga el PORN y el PRUG de cada espacio natural, de no existir previsión específica dispone una normativa de preservación. No obstante, se propone corregirla, disponiendo como superficie mínima la establecida en la legislación agraria y se procede a ajustar las condiciones de edificación, si bien asegurando la preservación de los terrenos.
20. En relación a los artículos 6.2.3. y 6.2.4, condiciones ANEI y AIN Se impone una parcela mínima de 50.000m2 y una edificabilidad del 0,5% y ocupación máxima del 0,45% por todo tipo de construcción. Se trata igual a las edificaciones agrarias que tienen una consideración de permitidas y no condicionadas. En las zonas ANEI se puede desarrollar actividad ganadera y forestal que necesita de las infraestructuras propias. En esta propuesta se reduce todavía más el que se ha estipulado en el artículo 6.1.8 perjudicando gravemente el desarrollo de las actividades del sector primario. La parcela mínima establecida por la LAIB en todo tipo de suelo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

es de 14.000 m2 a la que se añade la justificación de 0,5 Unidades de trabajo agrícola a la explotación agraria.

A la vista de estas alegaciones se propone ajustar la regulación de ambos artículos, estableciendo como superficie mínima, la exigida por la legislación agraria, y se ajusta las edificabilidades y ocupaciones; no obstante, se establece una graduación de los volúmenes edificables en función de los valores existentes en cada categoría de suelo, además de admitir la rehabilitación de edificaciones para destinarlas a usos vinculados a la explotación. De otra parte, ha de significarse que la mayor parte de los terrenos categorizados como ANEI o AIN son parcelas de grandes dimensiones por ser terrenos forestales; otra buena parte, son terrenos de dominio público natural (torrentes, el Parc Bellver) y zonas húmedas en las que la actividad de explotación agraria es inexistente. Por ello, se propone una aceptación parcial de esta alegación.

21. En relación a los artículos 6.2.5 (Condiciones ARIP) y 6.2.6 (Condiciones Zonas de interés Paisajístico) la Asociación reitera que las condiciones de las construcciones e instalaciones agrarias no se tienen que reducir respecto a lo determinado por la legislación general definida en la LAIB y el PTM.

Es necesario indicar que el artículo 5 del DL 5/2020 de 25 de mayo no autoriza una edificabilidad máxima de 1% y una ocupación máxima de 1,5% en ARIP. Pues bien, se propone ajustar la regulación del POD para que las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria tengan una edificabilidad máxima de 0,8% y una ocupación máxima de 1,00%. En los otros usos de posible implantación admitido, se establece una edificabilidad máxima de 0,2% y ocupación máxima de 0,4%. La ocupación máxima en el conjunto de la parcela con edificaciones e instalaciones correspondientes a los usos permitidos o condicionados no será superior al 1,10%.

Para las ZIP se propone que las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria tengan una edificabilidad máxima de 0,9% y una ocupación máxima de 1,10%. La ocupación máxima en el conjunto de la parcela con edificaciones e instalaciones correspondientes a los usos permitidos o condicionados no será superior al 1,30% .

22. En relación a los artículo 6.3.2 (condiciones AIA), 6.3.3 (SRG) y 6.3.5 (cuadro resumen), la Asociación reitera que las condiciones de las construcciones e instalaciones agrarias no se tienen que reducir respecto a lo determinado por la legislación general definida en la LA y el PTM (parcela mínima de 14.000m2, edificabilidad del 3% y Ocupación máxima del 4%.

En primer lugar, es necesario recordar que el artículo 5 del DL 9/2020 ha reducido las superficies edificables y ocupaciones para el suelo rústico; en la categoría de rústico común, la edificabilidad no puede superar el 1,5% y la ocupación el 2%. Estos parámetros son máximos, pudiendo el planeamiento establecer menos sin perjuicio de la posibilidad de exoneración que permite la ley agraria.

Igualmente, se recuerda que la superficie mínima que se establece en los preceptos mencionados, no son para edificar construcciones de la explotación agraria sino viviendas. Se establece parámetros altos de parcela mínima, para evitar que las superficies cultivables de AIA y el SRG sean detraídas para disponer de vivienda. Además, en la actualidad la crono-distancia del suelo urbano a cualquier parcela del suelo rústico del municipio no es superior a 30 minutos, por lo que ya no existe la necesidad.

Por ello, se propone realizar un ajuste de estos artículos, pero no con los máximos solicitados en la alegación, sino teniendo presente la regulación vigente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23. La Asociación manifiesta la necesidad de “Desarrollo de las normas para la actividad agraria de ocio y autoconsumo. La LA en su artículo 5.1.b. define la actividad agraria de ocio y autoconsumo como aquel conjunto de trabajos hechos en suelo rústico que se destinan principalmente al consumo del titular o para el mantenimiento del paisaje agrario exclusivamente como actividad de ocio. Se trata de una actividad agraria permitida en suelo rústico que favorece la integración de las personas en el mundo rural sin optar por la profesionalidad, que permite a familias a desarrollar huertos de autoconsumo y a mantener pequeñas parcelas agrarias que no tienen una productividad ni rentabilidad para campesinos que enfocan su actividad al mercado. “

En efecto, la LAIB 2019 en su artículo 106 determina que los planeamientos municipales tienen que "fijar las condiciones de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones vinculadas a una actividad agraria de ocio y de autoconsumo, atendiendo a criterios de adecuación de las características de la construcción a la finalidad a la que se destine, de proporcionalidad con relación a la producción previsible y de prioridad en la reutilización de edificaciones ya existentes.”

Efectivamente, en el PGOU 1998 no se regulaban estas condiciones específicas, sino que las casetas de aperos se consideraban como instalaciones vinculadas. Este esquema seguía el documento del POD aprobado inicialmente. No obstante, se acepta la alegación de la necesidad de realizar una regulación específica para las casetas de aperos vinculadas a la actividad agraria de ocio y autoconsumo. Y ello porque esa actividad de ocio y autoconsumo siendo una actividad agraria, no es una actividad de explotación agraria, y, por ello, requiere una regulación específica, pues en otro caso, quedaría como uso prohibido. Por ello, se propone incluir un nuevo artículo (6.1.20) con este objeto específico.

C. En relación al Parque Agrario, señala la alegación que es una buena idea la propuesta de Parque Agrario que hay desarrollar y que la Asociación se ha comprometido a firmar el documento de protocolo General de Actuación para el impulso del Parque Agrario. No obstante, consideran que el documento de partida, que hace referencia en el Parque Agrario (Documento V documento ambiental fase previa. Anexo 3 parque agrario) no es documento válido para comenzar el trabajo, porque cuenta con datos no actualizados de 2009.

En relación con esta cuestión es necesario decir que el documento al que se refiere la Asociación no es un documento obligatorio del planeamiento general. Se elaboró en la fase de estudios previos como un primer abordaje del significado de parque agrario.

En cualquier caso, es en la Memoria de Información y la Memoria de Ordenación del PG en el que se hace el análisis pormenorizado del suelo rústico y de la actividad agraria. Para la Memoria de Información los datos principales que se han utilizado son los que provienen del “Diagnosis del sector agrario del municipio de Palma y propuestas de dinamización agroecológica”, elaborado en junio de 2016 (Asociación de la Producción Agraria Ecológica de Mallorca - APAEMA-) y que han sido actualizado. De otra parte, en las Normas Urbanísticas se ha desarrollado el objeto y finalidad del Plan Especial del Parque Agrario de conformidad con la Memoria de Ordenación y en la definición de objetivos la Asociación alegante no ha manifestado disconformidad alguna, excepto en la precisión de uno de los objetivos.

Por tanto, el contenido del Anexo del Parque Agrario elaborado en la fase previa al que alude la alegación no es un documento necesario y se decidirá en la siguiente fase sobre su desaparición como anexo.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15593

Síntesis.
Los terrenos objeto de la alegación formaban parte integrante del ámbito del SUNP de Ses de Ses Calafates del PGOU 1998 que intentó ser desarrollado y programado en distintas ocasiones sin que finalmente pudiera tener lugar. A diferencia de la anterior regulación, la mayor parte de los terrenos antes referidos se encuentran en el documento de Aprobación Inicial del Plan fuera del ámbito del sector de Ses Calafates, y se le atribuye la clasificación de Suelo Rústico
Considera que, en el apartado de Alternativas, se ha explicita que se ha optado por recuperar la clasificación de suelo urbanizable de todos los sectores desclasificados por el DL 9/2020 y que, por tanto, la exclusión de las parcelas del sector es una decisión sin justificar.
De otra parte, la inclusión de las fincas permite la obtención gratuita de los terrenos para ser destinados a la solución viaria nueva del nudo de Calafates.

Análisis.
Es cierto que las parcelas objeto de la alegación formaban parte integrante del ámbito del SUNP de Ses de Ses Calafates del PGOU 1998 y este ámbito nunca se desarrolló.
En este apartado, debe clarificarse que, al tratarse originariamente de un suelo urbanizable no programado, sin PAU, su régimen jurídico, conforme al PGOU 1998 y la legislación urbanística vigente al momento de aprobación del PGOU 1998, era la de un suelo rústico hasta la aprobación del PAU. En efecto, el PGOU de 1998 en su artículo 24 establece que "*El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado se efectuará a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En tanto no se apruebe dicho PAU, los terrenos así clasificados por el Plan General están sujetos al mismo régimen jurídico del Suelo Rústico*.". Sin embargo, desde la aparición de la entrada en vigor de la LUIB era un ámbito de imposible transformación en el marco del PGOU 1998. En efecto, la entrada en vigor de la LUIB y confirmado, con el Decreto Ley 9/2020 se imposibilita la aprobación del PAU, todo lo cual permite una reconsideración de las determinaciones urbanísticas de los terrenos. Además, este Decreto Ley provocó su clasificación automática como suelo rústico.

Por tanto, el nuevo Plan General lo que hace para las dos parcelas objeto de la alegación es mantener la clasificación de suelo rústico vigente.

Es cierto que con carácter general en el Estudio de Alternativas que hace el Plan General a nivel de modelo de ciudad justifica las razones por la opción de volver a clasificar como urbanizable los sectores desclasificados por aplicación del Decreto-Ley 9/2020. No obstante, esta es una opción general que también se aplica como criterio general para el sector de Ses Calafates. Pero igualmente en la Memoria del Plan, en el apartado 10.4.2 (justificativa de las principales alteraciones que incorpora el nuevo Plan) se manifiesta:

"No obstante, el nuevo Plan modifica parcialmente la delimitación original del sector. En efecto, se propone el ajuste del Sector SUB-77-01 a la actuación en materia de movilidad sostenible propuesta para el nudo de Ses Calafates. Esto hace que el nuevo sector de urbanizable se quede con una superficie de 5,3 hectáreas. Así para el resto (4,7 ha) se mantiene su clasificación vigente de suelo rústico y se establece como reserva para la formalización del nudo del cambio propuesto sobre la Autopista de Levante (Ma-19), con la calificación de sistema general de comunicaciones y servidumbre de protección del referido corredor infraestructural."

En efecto, el nuevo Plan General considera conveniente resolver de forma más pacífica el encuentro de la Autopista de Levante, formalizando un nuevo nudo viario en Coll d'en Rabassa/Ses Calafates.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por este motivo no se pueden incluir los terrenos en el ámbito del nuevo sector Ses Calafates porque la solución viaria concreta debe ser establecida por la Administración competente (el Consell), no pudiendo imponer el Plan General un trazado concreto que permitiera realizar una delimitación más precisa y analizando la posibilidad de incluir parte de los terrenos de las citadas parcelas en el sector.

En el caso de que el nuevo Plan General decidiera incluir todos los terrenos (de las parcelas objeto de la alegación) en el ámbito del nuevo sector, automática la ejecución del sector quedará desprogramada por depender la aprobación del Plan Parcial y la ejecución del sector, de la previa aprobación del proyecto de trazado del nuevo nudo viario por el Consell. Como resulta que el régimen de la LUIB no existe el suelo urbanizable no programado se ha decidido como mejor solución que el sector exclusivamente incluya aquellos terrenos que no están incluidos en la reserva de trazado, de modo que se independiza la ejecución del sector de la previsión de un nuevo nudo no definido por la Administración competente ni programado.

Finalmente, debe recordarse que el nuevo Plan General al igual que altera la delimitación del antiguo SUNP 77.01, establece unas determinaciones y objetivos de ordenación diferenciados.

Por último, en relación con las dificultades que presentan las parcelas para ser destinadas a los usos agropecuarios, son las mismas dificultades que tenía cuando estaban vinculados al régimen de suelo no urbanizable porque el Programa de Actuación Urbanística nunca fue desarrollado y, son las mismas que se presentan en la actualidad, pues los terrenos tienen en la actualidad la clasificación de suelo rústico. El nuevo Plan General no puede justificar una clasificación de suelo urbanizable por las dificultades de explotación agropecuaria que por su configuración puedan presentar las fincas, sino por su compatibilidad con el nuevo modelo urbano-territorial establecido.

Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación.

, 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/es/2023/71/1137905

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

15634

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-2 Son Cladera Sud propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Es cierto que en el área de Son Cladera Sud, propuesto como sector de suelo urbanizable, se localiza una pequeña agrupación de edificaciones, que por su fecha de implantación no cuentan con expedientes de protección de legalidad.
El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial, ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Sud) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del asentamiento; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas. En la gestión futura, de mantenerse la delimitación del sector propuesta en la aprobación inicial, podría plantearse la división del ámbito en diversas unidades, de manera que los titulares de las parcelas con viviendas puedan contar con una ejecución diferenciada del resto, pudiendo aplicarse el sistema de cooperación para que la Administración facilite la gestión en el mencionado asentamiento.
No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también puede considerarse como una alternativa viable; de una parte, la concentración de parcelas con edificaciones residenciales no supone una superficie relevante y se localiza colindante con el suelo rústico. Por tanto, mantendría la continuidad con esta clase de suelo. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.
Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución permite facilitar la gestión del SUB 58-02 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición, cuando, además, la propuesta inicial de ordenación no pretendía alterar la situación de estas edificaciones sino sólo posibilitar su acceso a los servicios urbanos.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-02 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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/es/2023/71/1137905

15649

Síntesis.
La persona titular de Fronda (antiguo magatzem verd) alega respecto al nudo localizado en Coll d'en Rabassa. Solicita que se cambie la previsión de dicho nudo con la finalidad de no afectar a la actividad enclavada. Además, la alegación afirma que no se ha valorado económicamente en el PG su expropiación y, finalmente, piden la clasificación de los terrenos como suelo urbano por tener servicios.

Análisis.
Respecto de las soluciones viarias denominadas en el Plan General como "Nudos del Cambio" hay que señalar el carácter orientativo y no finalista de las soluciones aportadas. Quieren significarse, por tanto, como "argumentos para el debate, el acuerdo y el consenso" y no como exigencias al Consell de Mallorca que será, como administración competente, el que determine la solución definitiva. Además, hay que reseñar que el proceso de revisión del Plan General, es el momento idóneo para plantear estas cuestiones con la finalidad de trasladar a las administraciones gestoras del viario supramunicipal la problemática detectada advirtiendo, con ello, la necesidad de solucionar la incidencia en desarrollo de objetivos de ordenación urbana sostenibles. Máxime cuando, al tiempo, esta revisión está coincidiendo con la del PDS vigente. Por ello, no hay otro momento mejor para concretar soluciones concertadas.
El proceso de revisión de un Plan General es, en definitiva, un tiempo abierto a la participación y a la concertación interadministrativa del que deberían poder concluirse las mejores soluciones posibles. Nadie duda de las competencias conferidas por la legislación al Consell en esta materia, pero ello no impide que, legítimamente, el Plan General explicite sus aspiraciones de ordenación en relación con el viario supramunicipal, máxime cuando éstos no resultan contradictorios con la planificación sectorial de carreteras.
En materia de planeamiento, el Ayuntamiento de Palma tiene plena capacidad decisoria sobre el modelo de ciudad al que pretende aspirar, respetando las competencias propias de las Administraciones sectoriales que inciden en la ordenación del territorio. El urbanismo es una de las materias que más directamente afecta al círculo de intereses municipales y así lo pone de relieve la propia Ley de Bases de Régimen Local al disponer que estas entidades ejercerán «en todo caso» competencias en materia de «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística», si bien «en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas». En síntesis, la garantía de la autonomía local implica el derecho de las Corporaciones Locales a intervenir de modo efectivo y no meramente simbólico en la esfera de los intereses que les afectan, entre ellos, obviamente, el urbanismo y su brazo instrumental, el planeamiento urbano. Por ello, según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 240/2006), la emisión de Informes como el que nos ocupa, tiene como finalidad la "coordinación de competencias concurrentes sobre un mismo territorio".
En la búsqueda de la deseada coordinación interadministrativa, hay que destacar que todo cambio de escala en la planificación modifica la percepción de la realidad objeto de ordenación y, por tanto, afecta al carácter de los fenómenos territoriales analizados. Por ello, la escala de reflexión y ordenación del Plan General ha permitido que afloren disfunciones en materia de integración urbana en determinados puntos de la red arterial, que difícilmente pueden ser visualizados en un instrumento de planificación de carácter sectorial y alcance insular. Es decir, en estos aspectos el Plan General más que contradecir, está complementando al PDS impulsando la transformación de algunos tramos y nodos de red supramunicipal existente para, sin alterar su función canalizadora de flujos motorizados, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.
En relación con los "nudos del cambio", la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

evitar el "efecto barrera" causado en su configuración actual. Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por el PDS. Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es viable y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

A. En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos clave de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

B. Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

En relación con el Estudio Económico, como puede observarse en la documentación del Plan General el agente inversor consignado para este nudo del cambio (Nudo de Ses Calafates) es, obviamente, el Consell de Mallorca. De otra parte, ha de tenerse presente que un Plan General no puede obligar a inversiones determinadas y concretas a otras Administraciones, su alcance se restringe a sus compromisos propios (los municipales) y los de los agentes privados. Como se explicita en este documento, la asignación de las responsabilidades de inversión de otras administraciones se realiza mediante una adscripción en función de sus títulos competenciales. La necesidad de realizar las intervenciones adscritas a organismos supramunicipales no es adoptada de forma autónoma por este Plan General, sino que derivan de la necesidad de cumplir con planes y programas elaborados por las diferentes Administraciones. De ahí la necesidad que la factibilidad de este Nudo del Cambio deba quedar asumida pro el Consell de Mallorca y certificado en el PDS que se encuentra en formulación. Por ello, en la programación del Plan General se ha asignado a esta actuación una "prioridad media"; es decir, a realizar en periodo que discurre entre el segundo y el cuarto cuatrienio.

Finalmente, indicar que la parcela objeto de la presente alegación siempre se ha encontrado en la zona de protección de carreteras y, desde el año 2009, en la zona de reserva viaria. La licencia fue concedida con informe de carreteras condicionando a que la actividad se desarrollase en estructura provisional sin elevar el valor expropiatorio, ya que, en ese momento, ya se preveía la ampliación de la vía. La ley no permite elevar el valor de expropiación de los terrenos en suelo afectado por reserva viaria, como es el caso. Por último, certificar que los terrenos no cumplen, por su posición y emplazamiento condiciones para ser clasificado como urbano. La simple dotación de servicios no obliga a clasificar un suelo como urbano. Es necesario que, complementariamente y, en base a los criterios del Plan General, los terrenos se encuentren

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

correctamente integrados en una “malla urbana” constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo de población del que forme parte. Difícilmente unos suelos rústicos que obtuvieron una licencia condicionada a la provisionalidad de la obra a realizar y a la obligación de no incrementar el precio de expropiación por encontrarse incluido en una reserva viaria, pueden ser considerados integrantes de malla urbana alguna y, por tanto, no pueden resultar clasificables como suelo urbano.

Conclusión.
Se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15777

Síntesis.
Considera que la Norma 7,3.8 apartado.3.2 (de prohibición de edificación en Áreas de Prevención de Riesgo (ARP) es innecesaria, encontrándose vigente el artículo 4 del Decreto-Ley 9/2020, por encontrarse jerárquicamente por debajo del Decreto que ya la prevé. Además, cuando se proceda a rectificar el evidente error que contiene el mentado artículo 4 del citado Decreto excluyendo los núcleos rurales de la prohibición de edificar, será necesaria la revisión del Plan General, un proceso muy largo, lento y costoso. Y, es incoherente con el artículo 6.4.1, apartado 7 del POD.
De otra parte, el artículo 6.4.1 apartado.3 del POD que ordena las condiciones particulares de edificación de la hasta ahora Parcelación Limitada-Núcleo Rural de Puntiró como Núcleo Rural NR/87-01 reduce la edificabilidad de 0,05 m2c/m2s a 0,04 m2c/m2s. Una reducción de un 20% de edificabilidad. Y la altura máxima se reduce de 6 metros a 3 metros.

Análisis.
El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01). No obstante, el POD tiene la potestad de alterar, de manera motivada, las condiciones hasta ahora vigentes y, por ello, establece determinadas limitaciones respecto del volumen edificable para que impida la transformación del núcleo rural y asegurar la integración paisajística de las edificaciones, de modo que el volumen edificable sea proporcional con el medio rural en que se implanta.

Sin embargo, es lo cierto que la disminución de dos plantas a una sola y la reducción de 6 metros a 3 (altura máxima) que se hace en la propuesta de aprobación del POD, significaría que la mayor parte de las edificaciones existentes del núcleo rural queden en situación de inadecuación. Por ello, se considera justificado recuperar con carácter general para los núcleos rurales la regulación de alturas máximas del PGOU 1997: altura máxima de 6 m y dos plantas. A tal fin, se propone ajustar la redacción del artículo 6.4.1 apartado 3 del POD.

La reducción a una sola planta se estableció en la Aprobación inicial porque en los núcleos rurales adyacentes al ANEI de Xorrigo y Son Gual son las que presentan mayor impacto en los valores naturales del ANEI, dado que se trata de una zona forestal y con un relieve natural característico de barrancos.

Ahora se acepta recuperar la posibilidad de implantar la segunda planta porque el volumen edificable permitido se reduce en un 20% y porque las dos plantas de altura permiten una menor ocupación de la parcela. No obstante, deberá justificarse en la solicitud de autorización que la implantación de la segunda planta no supone un impacto paisajístico y que tampoco aumenta los riesgos de incendios. Evidentemente, además, se deberá asegurar el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental que se establecen en el EAE para los núcleos rurales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cambio, la reducción de un 20% de la edificabilidad máxima, no supone una afección con incidencia sustantiva porque la mayor parte de las edificaciones existentes no agotaron la máxima edificabilidad permitida por el PGOU 1998 (0,05 m2c/m2); de otra parte, a mayor volumen edificado las necesidades de servicios son superiores, no contando el asentamiento con las condiciones infraestructurales adecuadas, entre otras cuestiones, porque es un núcleo rural y no puede transformarse en un núcleo urbano. Por último, debe recordarse que el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de Islas Baleares, establece en el artículo 5.1, que el volumen máximo del conjunto de la edificación, "en cualquier categoría de suelo rústico" es de 900 m3; esta limitación hace que la atribución de la edificabilidad de 0,05 m2c/m2s deba ser ajustada; siendo más proporcionada al volumen máximo permitido por el citado Decreto Ley, el índice de 0,04 m2c/m2s.

De otra parte, en lo que respecta a la primera alegación hay que precisar lo siguiente:
La Norma 7.3.8 apartado 3.2 de las Normas del PG aprobado inicialmente, no establece la prohibición genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.
Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. Pero ello, no lo hace en una norma innecesaria. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones no permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula. Si la legislación vigente se altera a este respecto, y el Ayuntamiento considera oportuno que en zonas de riesgos y bajo determinadas condiciones se pudiera autorizar determinados usos y construcciones, no sería necesario realizar una revisión del Plan sino una simple modificación del mismo.
En cualquier caso, la tendencia de la legislación urbanística, ambiental y sectorial es de limitar o prohibir la implantación de nuevas edificaciones en zonas de riesgos, en especial en áreas del suelo en situación básica de suelo rural.
Los núcleos rurales son una categoría especial del suelo rústico, pero aún siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Pero la prohibición de la implantación de nuevas viviendas en NR que, al tiempo, se encuentren en APR no es contradictoria con la regulación del apartado 7 del artículo 6.4.1,apartado 7 del POD para los núcleos rurales ("que en las zonas de riesgos, se dispondrá obligatoriamente de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos"), porque lo que se prohíbe es la construcción de nuevas viviendas no de edificaciones auxiliares o destinadas a otros usos admitidos. No obstante, se perfeccionará la redacción de este apartado 7 para evitar dudas.

Finalmente, se ha advertido de un error en la redacción castellana de apartado 4 del artículo 6.4.1 de la normativa del POD sobre posibilidad de construir transitoriamente en el NR/87-01 Puntiró con una determinada superficie de parcela mínima "por el hecho de haber contado Plan Parcial con anterioridad". Evidentemente no es el caso del NR/87-01 Puntiró sino que este antecedente se corresponde con el NR/86-02 Son Gual I, como queda claro en la Norma 7.5.3 apartado 3 del Plan General (que es de superior jerarquía). Por ello, procede subsanar este error en la versión castellana.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Conclusiones.
Se propone desestimar la alegación primera sobre eliminación de prohibición de edificar nuevas viviendas unifamiliares en APR; y se propone admitir la alegación sobre permitir la implantación de dos plantas de altura y rechazando la de mayor edificabilidad en núcleo rural.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15859

Síntesis.
Solicita que el Plan General contemple zonas verdes, parque infantil y zonas de aparcamiento en el área urbana de Cala Major.

Análisis.
El Plan General y el POD ha realizado un esfuerzo considerable por mejorar los niveles dotacionales del área de Sant Agustí- Cala Major, teniendo en cuenta que se trata de uno de los espacios urbanos de Palma que cuenta con mayor nivel de consolidación. Entre las actuaciones previstas para dar cumplimiento a este objetivo podemos destacar:

1. Las actuaciones aisladas de espacios libres AA 14/05 y AA 15/01 que, en conjunto, incorporan un total 10.358,17 m2 de nuevas zonas verdes.
2. La Actuación Aislada AA 14-09 destinada al desarrollo de un aparcamiento público.
3. La actuación de transformación de carácter transitorio ARU-T/14-01 Can Tàpera cuyo desarrollo proporcionará al área 2.652 m2 de nuevas zonas verdes públicas.
4. La actuación de dotación AD/14-01 Cala Major, cuyo desarrollo proporcionará al área 1.145 m2 de nuevas zonas verdes y 353 m2 de equipamientos.
5. El Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 15-01-P con una superficie total de 34.522,8 m2.
6. Y, finalmente las reservas dotacionales vinculadas al desarrollo de dos actuaciones de transformación urbanística cuya ordenación detallada se difiere a la formulación de Plan Parcial (SUB 14-01 Son Toells) y Plan Especial (ARI-PE/ 14-03 CLH).

También cabe reseñar las mejoras puntuales propuestas en la accesibilidad y permeabilidad de la trama de Cala Major a través de Actuaciones Aisladas de viario: AA 14/01, 14-02, 14-03, 14-04, 14-06, 14-07 y 14-08.

Conclusión.
Por todo lo expuesto queda justificado la apuesta del Plan General por mejorar los niveles dotacionales, de zonas verdes y de aparcamiento público en la zona de Cala Major, dando respuesta parcial a lo solicitado en la alegación, en la medida que la satisfacción completa se ve dificultada por el grado de consolidación de Cala Major-Sant Agustí.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

15863

Síntesis.
La Asociación Profesional de Detallistas del Mercado municipal del Olivar se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Considera que para el Mercat de l'Olivar no puede restringirse más en la zona el tránsito rodado ni plantearse la supresión del carril para coches de la Plaza de España. La implantación de una línea de tranvía en las Avenidas como se plantea generará dificultades de acceso. Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos.

Respuesta
En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local.
Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".
En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,
De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

En ningún caso la implantación de las supermanzanas dificultará la conectividad de los mercados. Ello es así, porque la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, que es el instrumento adecuado para definir los ámbitos de supermanzana y su progresiva implantación, deberá asegurar la accesibilidad y conectividad de los mercados. Además, con posterioridad, el proyecto concreto de supermanzana debe contar con el estudio de movilidad previa en el que se analicen las repercusiones y sus soluciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción. El diseño del trazado del tranvía por la Plaza de España está siendo estudiado con profundidad para hacer lo viable y eficaz. En todo caso, la ejecución del tranvía será un elemento de fortalecimiento del centro y, por ello, del Mercat de l'Olivar.
Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. En este Plan deben participar todas las entidades y asociaciones interesadas. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

En conclusión:
Se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la "ciudad de las distancias cortas".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

15959

Síntesis.
La alegación, después de realizar un discurso sobre "ciudades fractales" y poner en duda la aplicación en Palma de la fórmula de la supermanzana, plantea introducir en el Plan General una serie de propuestas de reforma del espacio público de determinadas calles, reconociendo explícitamente su autoría. Al tiempo, solicita priorizar la mejora de las calles del Ensanche de Palma con menor anchura (10 metros) para lo cual, paradójicamente, la implantación de supermanzanas resulta trascendental.

PRIMERO. Sobre ciudades fractales.

Decía, a mediados de los años 90, el profesor urbanista Daniel Zarza que *la "forma urbana es la particular disposición y orden que adoptan los diferentes elementos en el espacio. Seleccionar y clasificar los elementos y el entender sus relaciones es su estructura. Podemos introducir una primera simplificación definiendo dos espacios básicos: espacios para el movimiento y espacios para las actividades. Los primeros se formalizan como líneas y se organizan como redes, los segundos como piezas y mosaicos. Ambos espacios están siempre interrelacionados formando un sistema integrado. La expresión externa estética de la estructura es la forma urbana. Este entendimiento analítico formal y estructural básico nos sirve para intervenir en la ciudad necesariamente de una manera sintética. Un proyecto urbano y por extensión un plan, es un proceso sintético para diseñar una acción física concreta en la ciudad que cause un efecto beneficioso. La intervención en la ciudad físicamente muy compleja tiene que hacerse desde los fragmentos que relacionen las partes con el todo. Ello implica entender el lugar de cada proyecto, su escala y su relación con el resto de elementos urbanos.*

La forma de la ciudad es cada vez más compleja y no puede ser reducida a una única dimensión (…). La forma de las ciudades es el resultado de un largo proceso de construcción, interactuando con el emplazamiento físico, en el que han intervenido muchas personas y decisiones con el resultado de crear un complicado artefacto que ya no puede ser entendido desde la geometría euclídea. Su comprensión tiene que hacerse desde una aproximación multiescalar o multidimensional, es decir desde la observación del objeto desde distintas distancias, relacionando y seleccionando las partes que surgen de cada visión. Las formas de las partes que vemos a las diferentes escalas son autosimilares, es decir que entre ellas existe un tipo de semejanza y simetría que hemos llamado autosimilitud (…) Las ciudades como uno de los artefactos humanos más sofisticados, tienen ya más de cuatro mil años y sus formas están hechas de infinitas combinaciones de elementos urbanos básicos, formalmente muy simples en el origen, que por iteraciones aleatorias acaban convirtiéndose en muy complejas. Estas formas son las hoy denominadas fractales."

La forma fractal en palabras del científico Jorge Wagensberg es, fundamentalmente, una manera de crecer, de optimizar la manera de llegar a todos los puntos del espacio con continuidad. Es la forma que a la que acude la naturaleza para poder desarrollar eficazmente esa función de colonización espacial (las ramas y las raíces de un árbol son ejemplos). Y esta función, referida a la forma urbana, puede cobrar multitud de morfologías, desde la retícula de ensanche que se extiende con voluntad territorialmente infinita a los procesos de ocupación espontánea, arbitraria y aleatoria del territorio que adoptan geometrías similares a la de nuestros capilares sanguíneos. Ambos ejemplos de formas fractales aplicadas al territorio, tienen implicaciones muy distintas sobre su sostenibilidad por su diferente grado de complejidad socio-funcional y por su desigual repercusión en garantizar un espacio público intenso, relacional, cívico y ciudadano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

SEGUNDO. Sobre los Ejes Cívicos del Plan General.

En relación con los modos no motorizados, el nivel de resolución exigible al planeamiento general se centra en definir la red de itinerarios peatonales principales y sus relaciones con otras redes, especialmente con la red ciclista y de transporte público.

Para dar cobertura a esta exigencia, el Plan General de Palma proyecta una malla estructurante de itinerarios peatonales con la finalidad de: (a) conectar el entorno periurbano y el urbano; (b) crear una red continua que enlace los diferentes conectores verdes, así como los espacios libres locales, y (c) servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

Con ello, el Plan General pretende contribuir a reforzar la "Medida 2" del PMUS que contempla la necesidad de "aumentar el número de calles peatonales" de la ciudad de Palma otorgando especial relevancia a la red de ejes cívicos, así como las calles con un importante carácter comercial o de ocio. Al tiempo, el modelo de ciudad propuesto contribuye a dar cumplimiento a las acciones preferentes propuestas en la Medida 1 del PMUS en calles como Aragón, Manacor, Industria, Espanyolet, Avenidas, Nuredduna, Arxiduc, Frente Marítimo o Camí del Reis.

La red contemplada en el Plan General está constituida por:

- Conectores Verdes Urbanos con capacidad alta de inclusión de variables ambientales. Son conectores que, en su mayor parte, discurren por zonas urbanas con alta densificación. El ancho de estas vías es de 20 o más metros, en la mayor parte de su trazado.

- Conectores Verdes Urbanos con capacidad media de inclusión de variables ambientales. Estos conectores también discurren, en su mayor parte, por zonas urbanas. Otras sirven de enlace a los conectores que discurren por el suelo rústico. El ancho de estas vías es de 10-20 metros, en la mayor parte del trazado.

- Esta red dual de Conectores Verdes urbanos se deberá complementar con un conjunto de conectores que, en su mayor parte, discurren por zonas rústicas

Los conectores verdes urbanos conforman una red dual constituida por los Ejes Cívicos que presentan un sentido radial conectando el centro urbano con el entorno rústico, y los Ejes Cívicos Transversales que conectan a los barrios de Palma a nivel circunvalar. Es decir, el Plan General amplía la red de Ejes Cívicos que ya fueron identificados en el Plan General de Ribas Piera a mediados de los años 70 creando una malla reticular adaptada las condiciones morfológicas de la ciudad de Palma que, evidentemente, difieren de las de otras ciudades citadas en la alegación como Barcelona: cada ciudad es sólo modelo de sí misma

Esta red integra la contemplada en el PMUS, ampliándola para adaptarla a los nuevos requerimientos del modelo de ciudad previsto en el Plan General. Es preciso tener en cuenta que las previsiones del nuevo Plan General son de mayor plazo que las del PMUS y, además el vigente PMUS está elaborado de conformidad con las previsiones del PGOU 1998 que revisa este nuevo Plan. No obstante, la propuesta de esta red estructurante de itinerario peatonales que se formula tiene carácter orientativo y su validez deberá quedar corroborada en el nuevo PMUS 2020-2030, al cual, además, corresponderá elaborar la programación definitiva de los nuevos itinerarios peatonales propuestos por el Plan General como ampliación de la red peatonal básica definida en el PMUS vigente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

TERCERO. Sobre la supermanzana.

La supermanzana no es un concepto novedoso. Más bien al contrario, forma parte de esos temas clásicos de la cultura urbanística que hoy reaparecen como si fueran ideas nuevas. Como han subrayado Bambó y Monclús, desde los proyectos de Stein y Wright en la década de los 20 del siglo pasado y las formulaciones de la 'unidad vecinal' de Clarence Perry, hasta las elaboraciones de Buchanan en los años 60 -aplicadas con profusión en las New Town inglesas de 2ª generación- pasando por su codificación en la Carta de Atenas, se suceden las propuestas y los proyectos basados en diversas formas de agrupación de la vivienda concebidas como unidades básicas o 'células urbanas óptimas' definidas mediante manzanas, supermanzanas y sectores residenciales. Resulta interesante comprobar cómo los grandes debates sobre la idoneidad de las agrupaciones residenciales en piezas dotadas de cierta autonomía se prolongan en la actualidad con la recuperación y actualización de esos paradigmas urbanísticos. La supermanzana, además, contra lo expuesto en la alegación, no atiene a una determinada forma urbana. Su aplicación puede generalizarse a cualquier ciudad, independientemente de su tamaño o morfología. No sólo es válido para Barcelona. Los proyectos elaborados por la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona en Vitoria o Bilbao, o el Proyecto "Madrid Centro" de José María Ezquiaga sirven de ejemplo de propuesta de implantación de supermanzanas en realidades urbanas con notables diferencias.

Conviene destacar que la implantación de supermanzanas es uno de los grandes, e irrenunciables objetivos del Plan General de Palma en materia de movilidad sostenible, ya que permitirá reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red. Se trata de limitar el tráfico de paso a determinados elementos viarios, adoptando esta nueva célula organizativa de la movilidad que actúe como argumento catalizador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano. La implantación de supermanzanas es una estrategia de ordenación que ayudará a adecuar el espacio urbano a las personas más vulnerables al conseguir un reparto modal más justo. Obviamente, como solicita la alegación, entre el porcentaje de calles que van a ver pacificado sus actuales niveles de tráfico rodado se van a encontrar las de menor rango de la ciudad de Palma; es decir, las del Ensanche que presentan 10 metros de anchura.

No obstante, tal y como se afirma en la página 139 de la Memoria Justificativa del Plan General, la definición de la red básica de supermanzanas incluida en el esquema gráfico incluido en el Plan General tiene un carácter meramente indicativo, no finalista, toda vez que su desarrollo e identificación precisa y explícita debe formar parte de las finalidades a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado.

En la revisión del PMUS se debe analizar aquellas zonas urbanas en las que implantación de la supermanzana se debe aplicar con carácter prioritario, asegurando el consenso suscitando, para ello, la participación ciudadana. En todo caso, el Nuevo Plan General reconoce los primeros espacios susceptibles a desarrollar a modo de supermanzanas, como es el caso de los núcleos tradicionales, Son Busquets, la Antigua Prisión, así como los entornos de centros escolares de barrio, centros de salud y residencias para mayores. Al tiempo, entre los aspectos a concretar en el PMUS 2020-2030 se encuentra, ineludiblemente, dar solución a la localización preferencialmente perimetral de los aparcamientos destinados al tráfico proveniente de otras zonas de la ciudad, toda vez que el tráfico de residentes es compatible, al menos transitoriamente, con el formato de coexistencia a adoptar en las calles interiores de la supermanzana.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

CUARTO. Sobre la inclusión de propuesta de reforma de espacios públicos en el Plan General.
En este apartado el Plan General no puede atender la petición realizada por el alegante. El nivel de resolución y concreción ordenadora exigido por la legislación a un instrumento urbanístico de estas características impide recoger propuestas proyectuales concretas realizadas para determinadas calles. Lo cual no quiere decir que no sean tenidas en cuenta una vez se proceda a diseñar la implementación de la manzana y materializar la reforma de estas calles, proceso que, obviamente, va a ser prolongado en el tiempo y que seguramente va a tener -como está ocurriendo en Barcelona- un carácter de ensayo incierto, en el que los resultados de las acciones se retrotraen a los requerimientos de origen para ir corrigiendo posibles deficiencias y mejorar las soluciones.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en base a lo expuesto en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16331

Síntesis:
Solicita la consideración como suelo urbano tres parcelas rústicas catastrales con referencias 07040A05400151, 07040A05400131 y 07040A05400149, localizadas en el borde noreste del núcleo de Es Pilarí. Se argumenta que la propuesta encaja con los tres ejes de ordenación previstos en el documento de Avance del Nuevo Plan: ciudad compacta, accesibilidad y mezcla y diversidad de usos.

Análisis:
Las parcelas objeto de alegación no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Las parcelas no cuentan en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de las mismas como suelo urbanizable. El PTIM no establece área de transición de crecimiento en el núcleo, por lo que es una propuesta que no puede aceptarse.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16338

Síntesis
La Agrupación de Vendedores de la Plaza Pedro Garau se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos. Considera que los graves problemas de accesibilidad y aparcamiento que sufre el barrio de **Pere Garau** y su Mercado, agravados por la reciente peatonalización de la calle Nuredunna, solo pueden paliarse con la conversión de aproximadamente 500 plazas de aparcamiento en superficie de zona ORA, la construcción de aparcamientos subterráneos (uno de ellos bajo el propio mercado).

Análisis
En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Pere Garau tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.
Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".
En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad.
De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

En ningún caso la implantación de las supermanzanas dificultará la conectividad de los mercados. Ello es así, porque la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, que es el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

instrumento adecuado para definir los ámbitos de supermanzana y su progresiva implantación, deberá asegurar la accesibilidad y conectividad de los mercados. Además, con posterioridad, el proyecto concreto de supermanzana debe contar con el estudio de movilidad previa en el que se analicen las repercusiones y sus soluciones.

De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios o la previsión de un aparcamiento subterráneo en el Mercado de Pere Garau es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción. La ampliación de las plazas de aparcamientos de ORA solicitados para Pere Garau es una cuestión a decidir al Área de Movilidad del Ayuntamiento de conformidad con los criterios del PMUS.
Para la mejora del barrio Pere Garau el Plan General ha previsto la elaboración de un Programa de Revitalización y Mejora de Barrio.
Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

En conclusión:
Se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la “ciudad de las distancias cortas”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16345

Síntesis
La Unión de Usuarios del Mercado del Olivar, S.A., concesionaria de la gestión del "Mercado Municipal Permanente del Olivar " se manifiesta en contra de las medidas de reducción de tráfico y pretenden la realización de nuevos aparcamientos próximos a los mercados. Considera que para el Mercat de l'Olivar no puede restringirse más en la zona el tránsito rodado ni plantearse la supresión del carril para coches de la Plaza de España. La implantación de una línea de tranvía en las Avenidas como se plantea generará dificultades de acceso. Solicita que el Ayuntamiento realice un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad para ellos.

Análisis
En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local.
Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".
En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,
De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

En ningún caso la implantación de las supermanzanas dificultará la conectividad de los mercados. Ello es así, porque la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, que es el instrumento adecuado para definir los ámbitos de supermanzana y su progresiva implantación, deberá asegurar la accesibilidad y conectividad de los mercados. Además, con posterioridad, el proyecto concreto de supermanzana debe contar con el estudio de movilidad previa en el que se analicen las repercusiones y sus soluciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción. El diseño del trazado del tranvía por la Plaza de España está siendo estudiado con profundidad para hacer lo viable y eficaz. En todo caso, la ejecución del tranvía será un elemento de fortalecimiento del centro y, por ello, del Mercat de l'Olivar.
Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. En este Plan deben participar todas las entidades y asociaciones interesadas. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

En conclusión:
se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la "ciudad de las distancias cortas".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16352

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la delimitación de suelo urbano establecida en el borde del núcleo urbano de Génova. Considera un error el límite establecido en el Nuevo Plan General, que ajusta a la estructura parcelaria este borde con respecto a la delimitación del planeamiento vigente.

Análisis:
Se comprueba el pequeño desajuste de la delimitación establecida con respecto a la estructura parcelaria catastral, por lo que se estima la solicitud planteada debiendo ajustarse a la estructura parcelaria, ya que, en caso contrario, se estaría dejando una pequeña parte de la propiedad sin posibilidad de desarrollo en suelo rústico. Se propone por todo ello estimar la alegación presentada.

El pasaje privado que establece el PGOU 1998 debe pasar a tener la consideración de titularidad pública a fin de asegurar la condición de solar de la parcela localizada al sur que tiene su acceso a través del citado pasaje. La cesión del pasaje debe considerarse que es un deber que se integra en el artículo 29.2 LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16370

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16375

Síntesis
La alegación manifiesta su rechazo frontal a la ordenación estructural establecida por el PG (documento de aprobación inicial) para el sector SUB 24-01 Son Puigdorfila por entender: (a) que la finca no presenta los valores ambientales que justifican el modelo de colonización urbana propuesto que reduce el área susceptible de ser urbanizada a algo más del 30% de la superficie total del sector, (b) considera discriminatoria, por excesiva, la superficie de sistemas generales (incluidos más adscritos) prevista, (c) a consecuencia de ello, el sector presenta una rentabilidad económica inferior, en comparación con la del resto de sectores de suelo urbanizable contemplados en el PG y (d) para revertir esta situación propone incrementar ostensiblemente los parámetros de residencial y edificabilidad bruta asignados.

Análisis.
La alegación pone en crisis el valor ambiental de los terrenos del suelo urbanizable de Son Puigdorfila, amparándose en afirmaciones tan sorprendentes como que el equipo redactor del EAE, además de presentar deficiencias en su composición por ausencia de determinadas titulaciones, no se ha documentado convenientemente. No cabe otra apreciación que el rechazo frontal a esta afirmación que pone en duda la capacitación profesional del equipo ambiental integrante de la Asistencia Técnica que resultó adjudicataria del concurso público convocado por el Ayuntamiento de Palma para la formulación del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada, que se ha visto fortalecida con los técnicos ambientales de la propia Oficina del Plan General. Se debe aclarar, por tanto, que el Estudio Ambiental Estratégico ha sido realizado por técnicos con la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y albergan la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias establecidas en el art. 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
Debe anotarse también, y puede haber sido un error del alegante, la posible desorientación técnica al identificar el Documento Inicial Estratégico con el Estudio Ambiental Estratégico y sus respectivos anejos. Para ser precisos, se debe hacer referencia al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y sus anejos.
El alegante manifiesta que los terrenos de Son Puigdorfila no son suelos forestales y no presentan valores excepcionales de carácter paisajístico. En este caso, se habla de una finca donde las primeras evidencias fotográficas oficiales (1956) constatan la presencia de cultivos leñosos mezclados con vegetación natural de porte, en distinto grado de conservación. El abandono progresivo de parte del cultivo ha evolucionado hasta alcanzar una sustantiva capa de masa forestal de distinto porte, albergando principalmente especies estratificadas de corte mediterráneo. Es también necesario aclarar que la condición forestal de la finca, no se debe exclusivamente a la presencia de masas arboladas naturales o espontáneas, sino también a la presencia de matorral y herbáceas autóctonas.

La finca cuenta con un estado de conservación que atesora intactos los rasgos culturales, naturales, etnológicos y paisajísticos que avalaron su clasificación, con carácter previo al PGOU de 1998, como suelo rústico de interés paisajístico. Además, constan vestigios de su dedicación al cultivo tradicional del olivar en el abancalamiento que asoma al torrente San Magí, representativo de una forma histórica de proporcionar aprovechamiento agrícola a suelos en pendiente generando una morfología singular de gran calidad paisajística, característica de los territorios mediterráneos que, por tal motivo, procede preservar.

Igualmente se ha tenido presente la información de la caracterización de suelo realizada en el inventario forestal de las Islas Baleares y el SIOSE 2014.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Es decir, en los antecedentes y estado actual de la finca se pone de relieve los valores intrínsecos de carácter rural, cultural y paisajístico que ostenta, valores que deben ser tenidos presentes en la toma de decisión sobre cuál es la correcta ordenación de estos terrenos, asegurando la preservación de los elementos relevantes. Pese a la postura del alegante, que lleva a la irrelevancia las características físico-naturales de los terrenos, su valor ambiental es incuestionable y no puede ser desechado, como se trata de justificar, por causa de la perturbación causada por la construcción de la Vía de Cintura, circunstancia que avala su transformación urbanística en los términos pretendidos en la alegación, los cuales colisionan claramente con el mantenimiento de los valores paisajístico-ambientales existentes, al ocasionar un modelo urbano que ocuparía un elevado porcentaje del sector promoviendo una excesiva artificialización vinculada a la obra urbanizadora que se necesitaría.

Al tiempo, Son Puigdorfila, desde el punto de vista de ordenación territorial, muestra una evidente potencialidad para fortalecer la conectividad ecológica con espacios naturales próximos (ANEI de Son Muntaner, zonas verdes previstas en Sa Teulera). Hoy día, la conectividad a través de la Vía de Cintura está garantizada, por un lado, por el propio cauce del torrente de Sant Magi y, por otro, por el paseo de Son Rapinya que dispone de un amplio espacio para peatones y de un carril bici. En suma, no se puede afirmar la pérdida de conectividad ecológica a ambos lados de la Ma20 o, que tan solo el grupo de aves puedan “usar” el ámbito objeto de alegación. Hay que traer a la luz en este momento, la importante presencia y funcionalidad ejercida por el Torrent Magí (entre otros pasos) al permitir la articulación efectiva entre los parajes de Puigdorfila y de Son Muntaner. Si bien la infraestructura ha menguado parcialmente las relaciones ecológicas en todo su recorrido, el torrente mencionado se ha convertido en el vector sustantivo que fortalece la construcción del sistema natural. Nada impide, al tiempo, que puedan desarrollarse obras públicas orientadas a mejorar las actuales conexiones a través de la Vía de Cintura, con el ZIP de Son Puigdorfila Vell y la Áreas Naturales de Especial Interés anexas. Además, la zona es utilizada por los habitantes de los alrededores como espacio de paseo y consta la reclamación por las entidades ciudadanas del entorno de su mantenimiento como espacio libre formando parte del corredor ecológico del torrente de Sant Magí, elemento determinante de la Infraestructura Verde proyectada por el Plan General.

Por otro lado, pese al descrédito manifestado por el alegante al equipo técnico redactor del EAE, hay que hacer constar la validez de un documento que ha sido elaborado con criterios científicos y metodologías de idoneidad contrastada. Así, el EAE del Plan General evalúa la calidad ambiental de los suelos urbanizables utilizando criterios de ponderación expresados en una matriz valorativa (ver página 367 del EAE), en la que Son Puigdorfila queda categorizado como un ámbito con “máxima calidad ambiental”. Al tiempo, en este Estudio se considera que Son Puigdorfila presenta una capacidad de acogida muy baja para los usos urbanísticos propuestos debido a la alta vulnerabilidad del hábitat mediterráneo existente y su baja aptitud para ser transformado. La masa forestal existente conforma un “ámbito refugio” entre la Vía de Cintura y el suelo urbano, en continuidad paisajística con el ZIP Son Puigdorfila Vell propuesta por el Plan General. Por todo ello, la valoración de impacto incluida en el EAE, concluye que el sector de Son Puigdorfila presenta impactos severos en materia de ocupación y consumo de suelo y en calidad del paisaje y patrimonio, además de un riesgo alto-moderado de incendio al encontrarse próximo a Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR).

Ahora bien, también es cierto que los terrenos cuentan, a día de hoy, con la clasificación de suelo urbanizable pese a que han transcurrido más 8 años desde la aprobación de la Modificación del PGOU (04-09-2006) que le otorgó tal clasificación y que a fecha 01.01.2018 no tenía aprobación inicial el preceptivo PAU, por lo que cabría presumir su desclasificación automática a la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020. Sin embargo, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha reconocido que no le es de aplicación esta disposición como consecuencia de la incidencia de:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

(a) El Auto de 15 de febrero de 2007 que suspende la modificación del PGOU de 04-09-2006, y (b) La aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de 25-09-2014 de la Modificación PGOU para adaptación a la Norma 6 del PTIM con el objeto de conseguir no superar las previsiones de crecimiento, en la que se reconoce como urbanizable no programado el SUNP 24-01 Son Puigdorfila. Esta modificación es ejecutiva a partir de la publicación en el BOIB de 25.10.2014.

Por ello, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha considerado que la fecha de referencia para el cómputo temporal de la clasificación como urbanizable no programado de Son Puigdorfila es el 25.01.2014 y que, por tanto, el día de 25-05.2021 no había transcurrido el plazo de 8 años para que en este ámbito operase el efecto automático de la desclasificación al que se refiere el apartado 1.a) del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020. No obstante, también se ha reconocido por el Ayuntamiento que es un ámbito cuyo PAU no puede ser desarrollado, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

Atendiendo al conjunto de antecedentes y consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, el Plan General ha considerado conveniente, en primera instancia (en el documento de aprobación inicial), mantener para el ámbito de Son Puigdorfila la clasificación de suelo urbanizable si bien imponiéndole una serie de restricciones, condicionantes y requerimientos de ordenación que controlen el ámbito del sector susceptible de ser urbanizado evitando que la superficie artificial se extienda al conjunto de los terrenos. Es decir, pese a la valoración ambiental antes reseñada, el Plan General sostiene que es factible admitir un desarrollo urbanístico en Son Puigdorfila, siempre que ello no suponga renunciar a la protección de sus valores naturales intrínsecos. Para dar cobertura a este objetivo de ordenación, la transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos debe incorporar los datos ambientales del lugar con la voluntad de que su transformación se perciba, más que como una actuación agresiva y perturbadora, como una evolución del sitio que contribuya a su lectura y comprensión. Esta actitud planificadora ha conllevado proponer urbanizar estos suelos únicamente donde y como resulte conveniente, reorganizando paisajísticamente el resto. Esta actitud se revela como *una opción acorde con una visión sistémica de la ordenación del territorio*.

Efectivamente, la ordenación estructural propuesta por el Plan General para el sector de Son Puigdorfila trata de conciliar este desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ambientales de la finca, promoviendo un modelo de colonización que libera la mayor superficie del ámbito de cualquier alteración a producir por obra urbanizadora alguna. Para ello, como puede observarse en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión (del documento de aprobación inicial del PG) , se impone -como determinación vinculante- que la trama urbana a implantar se desarrolle, exclusivamente, en el espacio adyacente al suelo urbano. Ahora bien, si, complementariamente, se quiere evitar que se generen impactos negativos en el paisaje urbano colindante -para lo cual el régimen de alturas resultante debe ajustarse a las materializadas en el entorno- la limitación del espacio apto para la colonización urbana se traduce y refleja en los parámetros urbanísticos asignados al sector. Y ello, ha conducido a combinar una baja densidad bruta (en el conjunto del sector delimitado) con unas densidades netas razonablemente elevadas (en la zona apta para el desarrollo de la edificación). Esta dualidad, por un lado, imposibilita que la ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial contemple viviendas unifamiliares -lo cual incrementaría exponencialmente la ratio m2 de viario/unidad de vivienda, aumentando la superficie urbanizada artificial- y, por otro, certifica la compacidad del espacio urbano resultante sin generar las distorsiones que causaría la adopción de opciones tipológicas intensivas de una altura excesiva. Este argumentario posibilita que, pese

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a que la densidad bruta prevista sea de 16 viviendas/hectárea (350 viviendas), se promueva una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoque un uso intenso del espacio público al favorecer una adecuada "densidad social".

Esta estrategia dual, que gravita entre el mantenimiento de los valores ambientales existentes y la admisibilidad de un desarrollo urbanístico -adaptado a la capacidad ambiental del ámbito-, ha derivado en proponer un elevado porcentaje de suelo destinado a sistemas de espacios libres (generales y locales), restringiendo el área a artificializar con urbanización a las, aproximadamente, 7,2 hectáreas que se localizan en posición adyacente al suelo urbano y alejadas de la Vía de Cintura, evitando con ello cualquier tipo de afección sonora a causar por esta infraestructura viaria. En concreto, la superficie total calificada como sistema general de espacio libre público en el interior del sector asciende a 90.209 m2, el 41,87% de su superficie total (215.423 m2).

Es cierto que la Norma 9 del PTIM establece que un 20% para sistemas generales para los sectores de crecimiento; no obstante, este porcentaje es el valor mínimo, no el valor máximo. En este caso, el 41,87% se justifica porque los terrenos forestales delimitados como sistemas generales de espacios libres, deben ser preservados y tienen aptitud para ser destinados al uso de este sistema general en el caso de que queden incluido en el interior del sector. No obstante, esta calificación de sistema general no supone unos costes de urbanización superiores a otros desarrollos.

Ahora bien, dado que el objetivo principal de la intervención en estos suelos es minimizar el impacto urbanizador con la finalidad de mantener su carácter natural, en la estimación de sus costes de urbanización (ver Estudios Económicos del Plan General) se han reducido los 47 euros/m2 considerados para Parques Urbanos de tipología EL-3 (gran tamaño y un nivel de urbanización que comporta una combinación entre áreas naturalizadas y áreas artificiales con posibilidad de albergar equipamientos complementarios), representativos de la práctica totalidad de los sistemas generales de espacios libres del resto de sectores de suelo urbanizable, a 13 euros/m2 (correspondientes a la Tipología EL-4 identificada en el Estudio Económico) por entender que la intervención en este sistema general ha de restringirse a actividades silvícolas destinadas a mejorar sus características naturales (desbroce, podas, aclareos, retirada de restos y, en su caso, repoblación) y el adecentamiento de los senderos existentes para proporcionar accesibilidad peatonal utilizando sistemas constructivos y materiales que no impliquen una reducción del índice biótico del suelo.

Ello da un coste total estimado para el sistema general de 1.172.717 euros, que sería el equivalente -en términos económicos- a tener que ejecutar una superficie de 24.952 m2 de Parque Urbano de Tipología EL-3. Esta superficie equivalente representa el 11,58% de la superficie del sector de Son Puigdorfila. Ello quiere decir que, medido en términos de costes de urbanización, Son Puigdorfila no se encuentra agraviado respecto al resto de sectores. Incluso incorporando la carga de urbanización del sistema general adscrito (10.276 m2) esta situación de equilibrio intersectorial no se ve alterada (puede observarse que en algunos sectores la menor presencia de sistemas generales interiores se ve compensada por mayores adscripciones, de forma que el porcentaje total nunca es inferior al 20% de la superficie de cada sector).

El otro elemento de la ordenación urbanística definitorio de los costes de urbanización a asumir por una actuación de transformación urbanística es el viario. El porcentaje de superficie de viario estimado en los sectores de suelo urbanizable para acometer el estudio económico ha sido el 25% de la superficie total del sector, salvo para Son Puigdorfila donde este porcentaje se aplica no a la totalidad del sector, sino a las 7,2 hectáreas identificadas como susceptibles de acoger una obra urbanizadora que comporte la creación de superficies artificiales. Repercutiendo esta

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cantidad a la totalidad de la superficie del sector, el porcentaje de viario se reduciría hasta el 8,35%.

Los datos expuestos en los párrafos precedentes sirven para certificar la inexistencia de agravios comparativos, en términos de viabilidad económica, respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable al obtenerse una TIR (Tasa Interna de Retorno) similar a la de, por ejemplo, los sectores del Ensanche de Poniente (Cas Pastor, Can Fontet, Son Ximelis) o el Ensanche Oriental (Son Güells).

No obstante, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación), pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya de manera significativa.

En relación con la descalificación que se realiza de los estudios económicos en la alegación, se olvida que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado en función de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales. No obstante, en la siguiente fase se realizará una mejora de los diversos documentos de los estudios económicos, entre ellos, la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

Finalmente, en relación a la petición del alegante de mantener la superficie del SUNP 24-01, hay que significar que el Plan General ha considerado erróneo el mantenimiento del dominio público hidráulico del Torrente San Magí en su delimitación. Estos suelos, al igual que la zona de servidumbre de protección, deben quedar obligatoriamente clasificados como “suelo rústico protegido” sin generar aprovechamiento urbanístico alguno. Por ello, el suelo localizado en la margen derecha del Torrente ha quedado desvinculado del perímetro del sector de suelo urbanizable al que, no obstante, queda ligado -a efectos de instrumentación urbanística- como sistema general adscrito perteneciente al Área de Reparto correspondiente. Es decir, la superficie original del SUNP 24-01 Son Puigdorfila ha quedado desagregada en tres entidades urbanísticamente diferenciadas: (a) el sector SUB 24-01 con una superficie de 215.423 m2, (b) el sistema general adscrito SGEL/PJ-P 24-02-P con una superficie de 10.276 m2, y (c) y en una posición intermediaria entre ambos, el suelo rústico protegido perteneciente al dominio público del Torrente San Magí y zona de servidumbre.

De otra parte, la superficie de 250.606 m2 del SUNP 24-01 del PGOU de 1998 (además de incorporar el dominio público hidráulico y, de forma marginal a terrenos de zona de reserva de carretera) no es una superficie que vincule a la revisión del planeamiento general que debe adoptar su decisión de clasificación y delimitación conforme al nuevo marco legal, de ordenación del territorio y objetivos renovados.

En cualquier caso, debe significarse, que si se decide incorpora al sector la superficie de sistema general adscrito (10.276 m2), ello no haría aumentar el aprovechamiento objetivo del sector, porque el mismo no tiene más capacidad de incorporar edificabilidad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La comparación de los Aprovechamientos Medios de las áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial no puede realizarse con la simple comparación del índice valor resultante como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante, entre los diversos sectores y áreas de reparto, no es idéntico. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor económico que valora ese uso en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado.

El valor de la unidad de aprovechamiento en el área de reparto de Son Puigdorfila se corresponde con el uso residencial plurifamiliar y, por la posición territorial y entorno ambiental, tiene el valor económico más alto que el resto de unidades de aprovechamientos que son las dominantes en las otras áreas de reparto.

No obstante, es cierto que el aprovechamiento medio del área de reparto AR-SUB-02 resultante (0,1471 UA/m2 de suelo) es bajo por el nivel de sistemas generales incluidos y adscritos del área de reparto. Por ello, resulta oportuno que respetando en todo caso el mínimo establecido en la Norma 9 del PTIM se proceda a disminuir la superficie de sistemas generales vinculados al sector; ello significa que en primer lugar, los terrenos del SGEL/PJ-P 24-02-P con una superficie de 10.276 m2) deban quedar en suelo rústico protegido; igualmente deben quedar fuera del sector y del área de reparto, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales de interés.
En relación a la viabilidad económica, en el documento definitivo se hará un análisis de la rentabilidad económica, calculando el VAN y el TIR

Conclusión.
Se propone desestimar la presente alegación por los motivos expuestos en el análisis. Teniendo presente la posición y condiciones de los terrenos de Son Puigdorfila, la capacidad de su integración en el proceso urbanizador está muy condicionada y limitada; y sólo desde la asunción de estas limitaciones puede plantearse una solución de ordenación viable. La solución aportada en el documento de aprobación inicial se ha considerado la mejor posible si se quiere compatibilizar la preservación de los valores ambientales de la finca (objetivo de ordenación irrenunciable por resultar plenamente congruente con el marco axiomático que ha inspirado el modelo de ciudad propuesto) con la admisibilidad de un desarrollo urbanístico adaptada a este entorno. Y todo ello, en contra de lo expuesto por la alegación, sin causar inviabilidad económica, en especial si se tiene presente que se ha partido de un error en la consideración como valor inicial el de suelo urbanizado de los terrenos (que será objeto de corrección, dada la evidente situación básica de suelo rural).

En ningún caso, puede admitirse la pretensión de que para mejorar el nivel de rentabilidad comparativo con otros desarrollos debe incrementarse la intensidad edificatoria. Las condiciones naturales de los terrenos de Son Puigdorfila impiden incrementar la edificabilidad y densidad asignada en el documento de aprobación inicial. En este sentido, el PG está vinculado

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a los fines que establece el artículo 3.2 de la LUIB para propiciar el uso racional de los recursos y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas. Por ello, constatado esos valores en este caso, no cabe duda que debe primar la preservación de los valores rurales intrínsecos de estos suelos, evitando la perturbación ambiental irreversible -por los parámetros urbanísticos pretendidos- que causaría la iniciativa solicitada en la alegación.

Por tanto, descartada la opción de incrementar la intensidad y densidad edificatoria, la única posibilidad reducir las cesiones de terrenos vinculados a la actuación de transformación en la nueva versión del Plan General, es la de eliminar la adscripción al sector de los terrenos de sistemas generales localizados detrás del Torrente San Magí así como eliminar del ámbito del sector SUB 24-01, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales de interés. El resto de terrenos de interés forestal, ubicados en zona central de la finca, deben tener la condición de sistemas general interior del sector a redelimitar, ahora con menor superficie. De esta forma, manteniendo inalterables el techo edificable y número de viviendas totales, comportará un incremento del aprovechamiento medio del área de reparto (al ser esta menor en el siguiente documento). En el nuevo estudio económico se analizará la posibilidad de que estas superficies excluidas del sector, puedan ser calificadas de sistema general de espacios libres en suelo rústico, si existen recursos públicos para su adquisición.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16480

Síntesis
La alegación de la propiedad de los terrenos (dice contar con el 89%), después de describir los antecedentes urbanísticos de la finca, manifiesta su rechazo frontal a la ordenación estructural establecida por el PG (documento de aprobación inicial) para el sector SUB 24-01 Son Puigdorfila. Considera que la propuesta incorporada en el PAU presentada al Ayuntamiento estaba aceptada.
Para el rechazo a la ordenación propuesta del PG se argumenta: (a) que la finca no presenta los valores ambientales que justifican el modelo de colonización urbana propuesto que reduce el área susceptible de ser urbanizada a algo más del 30% de la superficie total del sector, (b) considera discriminatoria, por excesiva, la superficie de sistemas generales (incluidos más adscritos) prevista, (c) a consecuencia de ello, el sector presenta una rentabilidad económica inferior, en comparación con la del resto de sectores de suelo urbanizable contemplados en el PG y (d) para revertir esta situación propone incrementar ostensiblemente los parámetros de residencial y edificabilidad bruta asignados.
Y por ello, la alegación solicita que debe procederse a la modificación del PGOU 1998 para aprobar la propuesta del PAU presentado.

Análisis.
Como cuestión previa debe clarificarse que a fecha 1 de enero de 2018 no había recaído acuerdo de aprobación inicial del PAU del suelo urbanizable no sectorizado. Por tanto, no es cierto que las determinaciones del PAU presentado estaban aceptadas por el Ayuntamiento, pues no existe acuerdo de aprobación inicial.

Debe clarificarse que, al tratarse originariamente de un suelo urbanizable no programado, sin PAU, su régimen jurídico, conforme al PGOU 1998 y la legislación urbanística vigente al momento de aprobación del PGOU 1998, es la de un suelo rústico hasta la aprobación del PAU;. En efecto, el PGOU de 1998 en su artículo 24 establece que “El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado se efectuará a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En tanto no se apruebe dicho PAU, los terrenos así clasificados por el Plan General están sujetos al mismo régimen jurídico del Suelo Rústico.”. Sin embargo, desde la aparición de la entrada en vigor de la LUIB era un ámbito de imposible transformación en el marco del PGOU 1998. En efecto, la entrada en vigor de la LUIB y confirmado, con el Decreto Ley 9/2020 se imposibilita la aprobación del PAU, todo lo cual permite una reconsideración de las determinaciones urbanísticas de los terrenos.

En cualquier, se rechaza el contenido de determinaciones urbanísticas que los propietarios-promotores han incorporado en el PAU presentado que no ha sido aprobado, por suponer unas determinaciones que comprometen los valores ambientales de los terrenos y requerir unas condiciones viarias que supondrían una transformación importante del soporte territorial. Se está intentando incorporar una densidad de 40 viviendas/Ha, 742 viviendas (sin previsión de vivienda protegida) y un índice de 0,4615 m2c/m2s. Esta opción ha sido rechazada de forma justificada en el estudio de alternativas del apartado 10.6.1 de la Memoria de Ordenación del PG, aprobada inicialmente.

La alegación pone en crisis el valor ambiental de los terrenos del suelo urbanizable de Son Puigdorfila, amparándose en afirmaciones tan sorprendentes como que el equipo redactor del EAE, además de presentar deficiencias en su composición por ausencia de determinadas titulaciones, no se ha documentado convenientemente. No cabe otra apreciación que el rechazo frontal a esta afirmación que pone en duda la capacitación profesional del equipo ambiental integrante de la Asistencia Técnica que resultó adjudicataria del concurso público convocado

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

por el Ayuntamiento de Palma para la formulación del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada, que se ha visto fortalecida con los técnicos ambientales de la propia Oficina del Plan General. Se debe aclarar, por tanto, que el Estudio Ambiental Estratégico ha sido realizado por técnicos con la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y albergan la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias establecidas en el art. 16 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Debe anotarse también, y puede haber sido un error del alegante, la posible desorientación técnica al identificar el Documento Inicial Estratégico con el Estudio Ambiental Estratégico y sus respectivos anejos. Para ser precisos, se debe hacer referencia al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y sus anejos.

El alegante manifiesta que los terrenos de Son Puigdorfila no son suelos forestales y no presentan valores excepcionales de carácter paisajístico. En este caso, se habla de una finca donde las primeras evidencias fotográficas oficiales (1956) constatan la presencia de cultivos leñosos mezclados con vegetación natural de porte, en distinto grado de conservación. El abandono progresivo de parte del cultivo ha evolucionado hasta alcanzar una sustantiva capa de masa forestal de distinto porte, albergando principalmente especies estratificadas de corte mediterráneo. Es también necesario aclarar que la condición forestal de la finca, no se debe exclusivamente a la presencia de masas arboladas naturales o espontáneas, sino también a la presencia de matorral y herbáceas autóctonas.

La finca cuenta con un estado de conservación que atesora intactos los rasgos culturales, naturales, etnológicos y paisajísticos que avalaron su clasificación, con carácter previo al PGOU de 1998, como suelo rústico de interés paisajístico. Además, constan vestigios de su dedicación al cultivo tradicional del olivar en el abancalamiento que asoma al torrente San Magí, representativo de una forma histórica de proporcionar aprovechamiento agrícola a suelos en pendiente generando una morfología singular de gran calidad paisajística, característica de los territorios mediterráneos que, por tal motivo, procede preservar.

Igualmente se ha tenido presente la información de la caracterización de suelo realizada en el inventario forestal de las Islas Baleares y el SIOSE 2014.

Es decir, en los antecedentes y estado actual de la finca se pone de relieve los valores intrínsecos de carácter rural, cultural y paisajístico que ostenta, valores que deben ser tenidos presentes en la toma de decisión sobre cuál es la correcta ordenación de estos terrenos, asegurando la preservación de los elementos relevantes. Pese a la postura del alegante, que lleva a la irrelevancia las características físico-naturales de los terrenos, su valor ambiental es incuestionable y no puede ser desechado, como se trata de justificar, por causa de la perturbación causada por la construcción de la Vía de Cintura, circunstancia que avala su transformación urbanística en los términos pretendidos en la alegación, los cuales colisionan claramente con el mantenimiento de los valores paisajístico-ambientales existentes, al ocasionar un modelo urbano que ocuparía un elevado porcentaje del sector promoviendo una excesiva artificialización vinculada a la obra urbanizadora que se necesitaría.

Al tiempo, Son Puigdorfila, desde el punto de vista de ordenación territorial, muestra una evidente potencialidad para fortalecer la conectividad ecológica con espacios naturales próximos (ANEI de Son Muntaner, zonas verdes previstas en Sa Teulera). Hoy día, la conectividad a través de la Vía de Cintura está garantizada, por un lado, por el propio cauce del torrente de Sant Magi y, por otro, por el paseo de Son Rapinya que dispone de un amplio espacio para peatones y de un carril bici. En suma, no se puede afirmar la pérdida de conectividad ecológica a ambos lados de la Ma20 o, que tan solo el grupo de aves puedan “usar” el ámbito objeto de alegación. Hay que traer a la luz en este momento, la importante presencia y funcionalidad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ejercida por el Torrent Magí (entre otros pasos) al permitir la articulación efectiva entre los parajes de Puigdorfila y de Son Muntaner. Si bien la infraestructura ha menguado parcialmente las relaciones ecológicas en todo su recorrido, el torrente mencionado se ha convertido en el vector sustantivo que fortalece la construcción del sistema natural. Nada impide, al tiempo, que puedan desarrollarse obras públicas orientadas a mejorar las actuales conexiones a través de la Vía de Cintura, con el ZIP de Son Puigdorfila Vell y la Áreas Naturales de Especial Interés anexas. Además, la zona es utilizada por los habitantes de los alrededores como espacio de paseo y consta la reclamación por las entidades ciudadanas del entorno de su mantenimiento como espacio libre formando parte del corredor ecológico del torrente de Sant Magí, elemento determinante de la Infraestructura Verde proyectada por el Plan General.

Por otro lado, pese al descrédito manifestado por el alegante al equipo técnico redactor del EAE, hay que hacer constar la validez de un documento que ha sido elaborado con criterios científicos y metodologías de idoneidad contrastada. Así, el EAE del Plan General evalúa la calidad ambiental de los suelos urbanizables utilizando criterios de ponderación expresados en una matriz valorativa (ver página 367 del EAE), en la que Son Puigdorfila queda categorizado como un ámbito con “máxima calidad ambiental”. Al tiempo, en este Estudio se considera que Son Puigdorfila presenta una capacidad de acogida muy baja para los usos urbanísticos propuestos debido a la alta vulnerabilidad del hábitat mediterráneo existente y su baja aptitud para ser transformado. La masa forestal existente conforma un “ámbito refugio” entre la Vía de Cintura y el suelo urbano, en continuidad paisajística con el ZIP Son Puigdorfila Vell propuesta por el Plan General. Por todo ello, la valoración de impacto incluida en el EAE, concluye que el sector de Son Puigdorfila presenta impactos severos en materia de ocupación y consumo de suelo y en calidad del paisaje y patrimonio, además de un riesgo alto-moderado de incendio al encontrarse próximo a Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR).

Ahora bien, también es cierto que los terrenos cuentan, a día de hoy, con la clasificación de suelo urbanizable pese a que han transcurrido más 8 años desde la aprobación de la Modificación del PGOU (04-09-2006) que le otorgó tal clasificación y que a fecha 01.01.2018 no tenía aprobación inicial el preceptivo PAU, por lo que cabría presumir su desclasificación automática a la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020. Sin embargo, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha reconocido que no le es de aplicación esta disposición como consecuencia de la incidencia de: (a) El Auto de 15 de febrero de 2007 que suspende la modificación del PGOU de 04-09-2006, y (b) La aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de 25-09-2014 de la Modificación PGOU para adaptación a la Norma 6 del PTIM con el objeto de conseguir no superar las previsiones de crecimiento, en la que se reconoce como urbanizable no programado el SUNP 24-01 Son Puigdorfila. Esta modificación es ejecutiva a partir de la publicación en el BOIB de 25.10.2014.

Por ello, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha considerado que la fecha de referencia para el cómputo temporal de la clasificación como urbanizable no programado de Son Puigdorfila es el 25.01.2014 y que, por tanto, el día de 25-05.2021 no había transcurrido el plazo de 8 años para que en este ámbito operase el efecto automático de la desclasificación al que se refiere el apartado 1.a) del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020. No obstante, también se ha reconocido por el Ayuntamiento que es un ámbito cuyo PAU no puede ser desarrollado, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

Atendiendo al conjunto de antecedentes y consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, el Plan General ha considerado conveniente, en primera instancia (en el documento de aprobación inicial), mantener para el ámbito de Son Puigdorfila la clasificación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de suelo urbanizable si bien imponiéndole una serie de restricciones, condicionantes y requerimientos de ordenación que controlen el ámbito del sector susceptible de ser urbanizado evitando que la superficie artificial se extienda al conjunto de los terrenos. Es decir, pese a la valoración ambiental antes reseñada, el Plan General sostiene que es factible admitir un desarrollo urbanístico en Son Puigdorfila, siempre que ello no suponga renunciar a la protección de sus valores naturales intrínsecos. Para dar cobertura a este objetivo de ordenación, la transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos debe incorporar los datos ambientales del lugar con la voluntad de que su transformación se perciba, más que como una actuación agresiva y perturbadora, como una evolución del sitio que contribuya a su lectura y comprensión. Esta actitud planificadora ha conllevado proponer urbanizar estos suelos únicamente donde y como resulte conveniente, reorganizando paisajísticamente el resto. Esta actitud se revela como *una opción acorde con una visión sistémica de la ordenación del territorio*.

Efectivamente, la ordenación estructural propuesta por el Plan General para el sector de Son Puigdorfila trata de conciliar este desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ambientales de la finca, promoviendo un modelo de colonización que libera la mayor superficie del ámbito de cualquier alteración a producir por obra urbanizadora alguna. Para ello, como puede observarse en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión (del documento de aprobación inicial del PG) , se impone -como determinación vinculante- que la trama urbana a implantar se desarrolle, exclusivamente, en el espacio adyacente al suelo urbano. Ahora bien, si, complementariamente, se quiere evitar que se generen impactos negativos en el paisaje urbano colindante -para lo cual el régimen de alturas resultante debe ajustarse a las materializadas en el entorno- la limitación del espacio apto para la colonización urbana se traduce y refleja en los parámetros urbanísticos asignados al sector. Y ello, ha conducido a combinar una baja densidad bruta (en el conjunto del sector delimitado) con unas densidades netas razonablemente elevadas (en la zona apta para el desarrollo de la edificación). Esta dualidad, por un lado, imposibilita que la ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial contemple viviendas unifamiliares -lo cual incrementaría exponencialmente la ratio m2 de viario/unidad de vivienda, aumentando la superficie urbanizada artificial- y, por otro, certifica la compacidad del espacio urbano resultante sin generar las distorsiones que causaría la adopción de opciones tipológicas intensivas de una altura excesiva. Este argumentario posibilita que, pese a que la densidad bruta prevista sea de 16 viviendas/hectárea (350 viviendas), se promueva una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoque un uso intenso del espacio público al favorecer una adecuada “densidad social”.

Esta estrategia dual, que gravita entre el mantenimiento de los valores ambientales existentes y la admisibilidad de un desarrollo urbanístico -adaptado a la capacidad ambiental del ámbito-, ha derivado en proponer un elevado porcentaje de suelo destinado a sistemas de espacios libres (generales y locales), restringiendo el área a artificializar con urbanización a las, aproximadamente, 7,2 hectáreas que se localizan en posición adyacente al suelo urbano y alejadas de la Vía de Cintura, evitando con ello cualquier tipo de afección sonora a causar por esta infraestructura viaria. En concreto, la superficie total calificada como sistema general de espacio libre público en el interior del sector asciende a 90.209 m2, el 41,87% de su superficie total (215.423 m2).

Es cierto que la Norma 9 del PTIM establece que un 20% para sistemas generales para los sectores de crecimiento; no obstante, este porcentaje es el valor mínimo, no el valor máximo. En este caso, el 41,87% se justifica porque los terrenos forestales delimitados como sistemas generales de espacios libres, deben ser preservados y tienen aptitud para ser destinados al uso de este sistema general en el caso de que queden incluido en el interior del sector. No obstante,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

esta calificación de sistema general no supone unos costes de urbanización superiores a otros desarrollos.

Ahora bien, dado que el objetivo principal de la intervención en estos suelos es minimizar el impacto urbanizador con la finalidad de mantener su carácter natural, en la estimación de sus costes de urbanización (ver Estudios Económicos del Plan General) se han reducido los 47 euros/m2 considerados para Parques Urbanos de tipología EL-3 (gran tamaño y un nivel de urbanización que comporta una combinación entre áreas naturalizadas y áreas artificiales con posibilidad de albergar equipamientos complementarios), representativos de la práctica totalidad de los sistemas generales de espacios libres del resto de sectores de suelo urbanizable, a 13 euros/m2 (correspondientes a la Tipología EL-4 identificada en el Estudio Económico) por entender que la intervención en este sistema general ha de restringirse a actividades silvícolas destinadas a mejorar sus características naturales (desbroce, podas, aclareos, retirada de restos y, en su caso, repoblación) y el adecentamiento de los senderos existentes para proporcionar accesibilidad peatonal utilizando sistemas constructivos y materiales que no impliquen una reducción del índice biótico del suelo.

Ello da un coste total estimado para el sistema general de 1.172.717 euros, que sería el equivalente -en términos económicos- a tener que ejecutar una superficie de 24.952 m2 de Parque Urbano de Tipología EL-3. Esta superficie equivalente representa el 11,58% de la superficie del sector de Son Puigdorfila. Ello quiere decir que, medido en términos de costes de urbanización, Son Puigdorfila no se encuentra agraviado respecto al resto de sectores. Incluso incorporando la carga de urbanización del sistema general adscrito (10.276 m2) esta situación de equilibrio intersectorial no se ve alterada (puede observarse que en algunos sectores la menor presencia de sistemas generales interiores se ve compensada por mayores adscripciones, de forma que el porcentaje total nunca es inferior al 20% de la superficie de cada sector).

El otro elemento de la ordenación urbanística definitorio de los costes de urbanización a asumir por una actuación de transformación urbanística es el viario. El porcentaje de superficie de viario estimado en los sectores de suelo urbanizable para acometer el estudio económico ha sido el 25% de la superficie total del sector, salvo para Son Puigdorfila donde este porcentaje se aplica no a la totalidad del sector, sino a las 7,2 hectáreas identificadas como susceptibles de acoger una obra urbanizadora que comporte la creación de superficies artificiales. Repercutiendo esta cantidad a la totalidad de la superficie del sector, el porcentaje de viario se reduciría hasta el 8,35%.

Los datos expuestos en los párrafos precedentes sirven para certificar la inexistencia de agravios comparativos, en términos de viabilidad económica, respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable al obtenerse una TIR (Tasa Interna de Retorno) similar a la de, por ejemplo, los sectores del Ensanche de Poniente (Cas Pastor, Can Fontet, Son Ximelis) o el Ensanche Oriental (Son Güells).

No obstante, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación), pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya de manera significativa.

En relación con la descalificación que se realiza de los estudios económicos en la alegación, se olvida que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado en función de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

los Planes Parciales y Planes Especiales. No obstante, en la siguiente fase se realizará una mejora de los diversos documentos de los estudios económicos, entre ellos, la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

Finalmente, en relación a la petición del alegante de mantener la superficie del SUNP 24-01, hay que significar que el Plan General ha considerado erróneo el mantenimiento del dominio público hidráulico del Torrente San Magí en su delimitación. Estos suelos, al igual que la zona de servidumbre de protección, deben quedar obligatoriamente clasificados como "suelo rústico protegido" sin generar aprovechamiento urbanístico alguno. Por ello, el suelo localizado en la margen derecha del Torrente ha quedado desvinculado del perímetro del sector de suelo urbanizable al que, no obstante, queda ligado -a efectos de instrumentación urbanística- como sistema general adscrito perteneciente al Área de Reparto correspondiente. Es decir, la superficie original del SUNP 24-01 Son Puigdorfila ha quedado desagregada en tres entidades urbanísticamente diferenciadas: (a) el sector SUB 24-01 con una superficie de 215.423 m2, (b) el sistema general adscrito SGEL/PJ-P 24-02-P con una superficie de 10.276 m2, y (c) y en una posición intermediaria entre ambos, el suelo rústico protegido perteneciente al dominio público del Torrente San Magí y zona de servidumbre.

De otra parte, la superficie de 250.606 m2 del SUNP 24-01 del PGOU de 1998 (además de incorporar el dominio público hidráulico y, de forma marginal a terrenos de zona de reserva de carretera) no es una superficie que vincule a la revisión del planeamiento general que debe adoptar su decisión de clasificación y delimitación conforme al nuevo marco legal, de ordenación del territorio y objetivos renovados.

En cualquier caso, debe significarse, que si se decide incorpora al sector la superficie de sistema general adscrito (10.276 m2), ello no haría aumentar el aprovechamiento objetivo del sector, porque el mismo no tiene más capacidad de incorporar edificabilidad.

La comparación de los Aprovechamientos Medios de las áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial no puede realizarse con la simple comparación del índice valor resultante como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante, entre los diversos sectores y áreas de reparto, no es idéntico. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor económico que valora ese uso en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado.

El valor de la unidad de aprovechamiento en el área de reparto de Son Puigdorfila se corresponde con el uso residencial plurifamiliar y, por la posición territorial y entorno ambiental,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

tiene el valor económico más alto que el resto de unidades de aprovechamientos que son las dominantes en las otras áreas de reparto.

No obstante, es cierto que el aprovechamiento medio del área de reparto AR-SUB-02 resultante (0,1471 UA/m2 de suelo) es bajo por el nivel de sistemas generales incluidos y adscritos del área de reparto. Por ello, resulta oportuno que respetando en todo caso el mínimo establecido en la Norma 9 del PTIM se proceda a disminuir la superficie de sistemas generales vinculados al sector; ello significa que en primer lugar, los terrenos del SGEL/PJ-P 24-02-P con una superficie de 10.276 m2) deban quedar en suelo rústico protegido; igualmente deben quedar fuera del sector y del área de reparto, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales de interés.

En relación a la viabilidad económica, en el documento definitivo se hará un análisis de la rentabilidad económica, calculando el VAN y el TIR

Conclusión.
Se propone desestimar la presente alegación por los motivos expuestos en el análisis. La solicitud de instar una Modificación del PGOU 1998 para hacer viable la propuesta del PAU presentado no puede ser aceptada, por que supondría atribuir una edificabilidad y densidad a los terrenos en contra del mandato establecido en el artículo 3.2 de la LUIB. El PGOU 1998 no tuvo evaluación ambiental estratégica y tampoco estableció unos parámetros urbanísticos ciertos para el desarrollo de los terrenos, pues le asignó una clasificación de suelo urbanizable no sectorizado y un régimen jurídico de suelo no urbanizable, hasta la aprobación del PAU, dejando, por tanto, el contenido de las determinaciones estructurales para un documento complementario, que ya no es posible tramitar. Por ello, no puede incoarse un procedimiento de innovación del PGOU 1998 para incorporar al suelo urbanizable sectorizado un nuevo sector (porque en la LUIB no hay suelo urbanizable no programado) y con unas determinaciones contrarias al análisis ambiental actualizado

Teniendo presente la posición y condiciones de los terrenos de Son Puigdorfila, la capacidad de su integración en el proceso urbanizador está muy condicionada y limitada; y sólo desde la asunción de estas limitaciones puede plantearse una solución de ordenación viable. La solución aportada en el documento de aprobación inicial se ha considerado la mejor posible si se quiere compatibilizar la preservación de los valores ambientales de la finca (objetivo de ordenación irrenunciable por resultar plenamente congruente con el marco axiomático que ha inspirado el modelo de ciudad propuesto) con la admisibilidad de un desarrollo urbanístico adaptada a este entorno. Y todo ello, en contra de lo expuesto por la alegación, sin causar inviabilidad económica, en especial si se tiene presente que se ha partido de un error en la consideración como valor inicial el de suelo urbanizado de los terrenos (que será objeto de corrección, dada la evidente situación básica de suelo rural).

En ningún caso, puede admitirse la pretensión de que para mejorar el nivel de rentabilidad comparativo con otros desarrollos debe incrementarse la intensidad edificatoria. Las condiciones naturales de los terrenos de Son Puigdorfila impiden incrementar la edificabilidad y densidad asignada en el documento de aprobación inicial. En este sentido, el PG está vinculado a los fines que establece el artículo 3.2 de la LUIB para propiciar el uso racional de los recursos y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas. Por ello, constatado esos valores en este caso, no cabe duda que debe primar la preservación de los valores rurales intrínsecos de estos suelos, evitando la perturbación ambiental irreversible -por los parámetros urbanísticos pretendidos- que causaría la iniciativa solicitada en la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, descartada la opción de incrementar la intensidad y densidad edificatoria, la única posibilidad reducir las cesiones de terrenos vinculados a la actuación de transformación en la nueva versión del Plan General, es la de eliminar la adscripción al sector de los terrenos de sistemas generales localizados detrás del Torrente San Magí así como eliminar del ámbito del sector SUB 24-01, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales de interés. El resto de terrenos de interés forestal, ubicados en zona central de la finca, deben tener la condición de sistemas general interior del sector a redelimitar, ahora con menor superficie. De esta forma, manteniendo inalterables el techo edificable y número de viviendas totales, comportará un incremento del aprovechamiento medio del área de reparto (al ser esta menor en el siguiente documento). En el nuevo estudio económico se analizará la posibilidad de que estas superficies excluidas del sector, puedan ser calificadas de sistema general de espacios libres en suelo rústico, si existen recursos públicos para su adquisición.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16666

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16756

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano de la parcela catastral 07040A00900045, en el borde noroeste de Establiments. Argumenta colindancia con parcela que dispone de todos los servicios públicos.

Análisis:
La parcela se encuentra clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico. La clasificación de suelo urbano es reglada. El suelo urbano no puede crecer por colindancia como mancha de aceite al suelo ya así delimitado. La parcela objeto de alegación no está integrada en la trama urbana actual, por lo que debe ser clasificada como suelo rústico. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16763

Síntesis.
La denominada Comunidad “Els Cellers” manifiesta que se hayan en situación de condominio en la finca "Els Cellers", situada en Son Ferriol y con una extensión aproximada de 4 hectáreas. En el documento aprobado inicialmente se clasifica como suelo rústico (parte en Areas de Interés Agrario y otra SR de régimen general. Que, a pesar de que la consolidación de la edificación solo llega a un 61%, se trata de una “urbanización” con más de 25 años de antigüedad, constituyendo la primera vivienda de más de 20 familias. El hecho de estar ubicada entre 2 núcleos poblacionales importantes (Es Coll den Rebassa y Son Ferriol), así como la proximidad al Hospital Son Llátzer hace que su calle principal se haya convertido en una zona de circulación muy frecuentada. Que considera que la zona de "son Gallard", muy próxima, tiene características similares y ha sido calificada como "Núcleo Rural", lo cual constituye un agravio. La antigüedad de las parcelas está acreditada con más de 20 años. Abonan el IBI como "urbanos". Solicitan el reconocimiento como Núcleo Rural y que se autorice el reconocimiento de las segregaciones efectuados para su acceso al Registro Propiedad.

Análisis:
Los terrenos objeto de la alegación se corresponde con una segregación de hecho en la finca "Els Cellers” que al no respetar la superficie mínima de parcela establecida por el PGOU 1998 ni el anterior PGOU de 1985, no se ha autorizado la segregación (ello porque el número de parcelas segregadas de hecho es mucho mayor al número de parcelas independientes que autorizaba el PGOU 1998, que exige superficie mínima de 7.500 m2)
El número de parcelas segregadas de hecho (y a nivel catastral) es de 41 parcelas. Es, por tanto, una parcelación realizada al margen de la legalidad urbanística localizada en tierras de carácter agrícola-ganadero (según el PGOU 1998).
El número de parcelas edificadas es de 28 (si bien, las viviendas son 25); las parcelas no edificadas son 13. El grado de consolidación por la edificación en el conjunto del diseminado es del 61%.
Es necesario, recordar que la Norma 25 del PTIM exige que para poder delimitar un núcleo rural una serie de requisitos concurrentes: el ámbito debe estar consolidado por la edificación al menos en el 80%, que incluya, al menos 6 viviendas unifamiliares, y que el perímetro a delimitar no puede distanciarse en ningún caso más de 100 metros de viviendas existentes, trazando una línea perimetral a su alrededor.

No obstante, estos parámetros son mínimos, pudiendo el nuevo Plan General ser más restrictivo, en especial porque del artículo 26 de la LUIB refuerza la exigencia de que se trate de una agrupación de edificaciones.

Por ello, se ha considerado que solo pueden ser asentamiento las edificaciones agrupadas (de carácter residencial) aquellos que tengan un número mínimo de 20 viviendas en total y que al tiempo cuenten con una densidad mínima de 3 vivienda/ha y se encuentren consolidados por la edificación en al menos el 80% de las parcelas existentes (conforme exigencias PTIM) ; en otro caso, deben ser considerados como simples áreas de diseminado de edificaciones aisladas que no precisan dotaciones ni compleción infraestructural.

Pues bien, el área diseminada de “Els Cellers” no alcanza el nivel de consolidación mínima del 80% exigido por la Norma 25 del PTIM. Por ello, no puede ser reconocido como núcleo rural.
De otra parte, no puede hablarse de agravio comparativo porque el asentamiento de Son Gallard (superficie de 6 hectáreas) cuenta con un 54 parcelas, de las cuales se encuentran edificadas 51, lo que representa un nivel de consolidación del 94% (superior al 8%) y una densidad de 8,5 viviendas/hectáreas. Por lo que Son Gallard sí cumple los criterios establecidos para su

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

reconocimiento como Núcleo Rural. Els Cellers no reúne el requisito de consolidación. Y tampoco pueden autorizarse las segregaciones por el Ayuntamiento por incumplir la superficie mínima para ello.
La calificación catastral del suelo no vincula la clasificación y categorización urbanística de los terrenos. En cualquier caso, el abono del IBI sólo asimila la condición de urbana a la edificación a efectos de valoración; en cambio, el terreno se valora en situación básica rural.

Conclusión:
Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16838

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano de dos parcelas al suroeste del núcleo de Génova. Se manifiesta que se debe tener en consideración la propuesta realizada con este fin por la propiedad en 2014, en la que se proponía la configuración de una actuación de dotación para las parcelas de manera que se procediese al cierre de ese borde urbano y por tanto, la clasificación como suelo urbano de las mismas. Solicita la calificación I2a para las parcelas.

Análisis:
Las parcelas objeto de alegación no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen suficientes servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de las mismas como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada. Una justificación detallada de la desclasificación del sector de Génova previsto en el PGOU 98, puede encontrarse en el apartado 5.2. de la Memoria Justificativa del Plan General sometido a información pública (página 332), así como en el apartado 10 de la misma (página 480). En este sentido, los terrenos del SUNP-18 Génova del PGOU 1998 representan un ámbito con fuertes desniveles y con valores forestales de interés, ubicado en zonas con riesgos asociados a incendios. Además, cuenta con cuevas naturales que precisan ser protegidas. La escasa capacidad de los terrenos para fines urbanísticos hace que no se justifique la necesidad de prever una actuación de transformación de nueva urbanización para densidades muy bajas, que tampoco permitiría obtener una tipología adecuada para las reservas de VP. En consecuencia, el nivel de eficiencia territorial del ámbito para su transformación urbanística es muy baja o nula.
De otra parte la afección “r” corresponde a parcelas que contando con una calificación urbanística, sus condiciones de edificación deben respetar determinados condicionantes para la preservación de la imagen tipológica.

La afección “r”, es de aplicación (ya en el planeamiento que se revisa) a viviendas tradicionales del ámbito rural como edificaciones de diversa índole en el núcleo urbano, y en el ensanche que son merecedoras de su preservación tipológica sin llegar a poder ser consideradas para su protección arquitectónica e inclusión en el catálogo de elementos protegidos. Debe señalarse que en la regulación de esta afección se permite incluso la demolición en determinados casos, así como la rehabilitación y la ampliación de la edificación preexistente según pautas específicas establecidas en la propia regulación (artículo 7.3.7). Este tipo de afección queda justificada en la memoria del POD en el apartado 5.2. de la Memoria Justificativa, por lo que no se incurre así en una decisión arbitraria o discrecional, ni tampoco injustificada cuando se procede al establecimiento de la afección “r” a esta parcela por parte del Nuevo Plan, habiendo tenido en cuenta el POD las posibilidades edificatorias y la funcionalidad de la edificación.

Para posibilitar llevar a patrimonializar la edificabilidad otorgada se propone que en la siguiente fase se admitan las obras de ampliación de acuerdo a los parámetros urbanísticos de su zona de ordenación. Ya no tendrán el límite de incremento de edificabilidad del 30% respecto a la edificabilidad existente sino que podrán materializar toda la edificabilidad que corresponda a la zona de ordenanza, si bien sometido a criterios de alturas o de disposición del volumen adicional en función de las diversas zonas de ordenanza.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16930

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la propuesta establecida en la memoria justificativa como alternativa para la movilidad en el entorno de Establiments a la carretera de Esporles. Argumenta indefinición de la propuesta y elevado coste de expropiación. Por todo ello rechaza la alternativa prevista.

Análisis:
El Plan General, en base un estudio de alternativas técnicas de búsqueda de una solución segura del tránsito peatonal en Establiments, refleja en sus planos de ordenación del POD, una nueva reserva de viario en el antiguo trazado del tranvía y mantiene las nuevas alineaciones en carreta de Esporles establecidas ya en el PGOU de 1985, que permitirían, en base a estas expropiaciones, un desdoblamiento del tráfico rodado en parte del tramo más afectado por el catálogo de Son Berga y una ampliación de la carretera en el resto del viario hasta la cruz de término, pudiendo establecer aceras en la calle Mayor y salvar las curvas de Son Berga de manera más segura. En la memoria justificativa de la aprobación inicial del Plan General, se recoge otra posible alternativa a valorar y estudiar técnicamente en profundidad, pero que no se llega a reflejar en los planos de ordenación. Se trata de una alternativa de desdoblar el tráfico por el camino de la Font des vidres, camí de Sarriá, Camí d'en campanero y calle Pou comú, dejando la carretera de Esporles, desde la cruz de término hasta es Muntant, de un solo sentido de circulación en dirección norte permitiendo establecer aceras para peatones en el carril de vehículos que se suprimiría. Esta propuesta solo fue esbozada en la memoria justificativa y ha sido analizada posteriormente en profundidad y se han estudiado más en detalle qué se requeriría para implementar esta propuesta, concluyendo que sería necesario establecer expropiaciones de edificaciones completas, ampliar todo el camino hasta una anchura de cómo mínimo 8 metros y el impacto de la propuesta supondría trasladar a una zona calmada, un tráfico de paso impropio del lugar y un incremento de los recorridos en coche para salir de la barriada que suponen un incremento de emisiones contraproducente. Por eso, se descartará en la siguiente fase esta propuesta y desaparecerá de la memoria justificativa.
Se acepta la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

16939

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Las viviendas excluidas del sector serán analizadas para verificar la viabilidad de incorporación de medidas de mejora ambiental y eliminación de riesgos de contaminación difusa en aguas subterráneas.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16943

Síntesis.
La alegación plantea mantener la clasificación como suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística, de la UE 15-02 Génova-Porto Pi contemplada en el Plan General vigente sin alterar sus determinaciones urbanísticas.

Análisis.
En el documento del Plan General aprobado inicialmente se argumentaba la desclasificación de la UE 15-02 Génova-Porto Pi por causa, además de sus indudables valores ambiental-forestal, de la dificultad de dar cumplimiento a la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas debido a la elevada pendiente (del 11% en algunos ámbitos de la UE) que presentan los terrenos.

En fecha 22.03.2018 la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad emite resolución sobre la no admisión a trámite de la solicitud de exención al cumplimiento del Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónica en relación al Proyecto de Urbanización de la UE 15-02.

El fundamento es que la disposición derogatoria primera de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de la Illes Balears, impide a partir del día 6-08.2017 solicitar ni conceder exenciones al cumplimiento de las medidas para la mejora de la accesibilidad. El viario necesario para otorgar la condición de solar tiene una pendiente longitudinal del 11% que es contrario a las normas de accesibilidad. Por tanto, es un ámbito de difícil transformación a los efectos de accesibilidad y de fuerte impacto a los efectos ambientales. Por consiguiente, ante la ausencia de transformación y dificultades de integración urbana, así como por condiciones ambientales, el Plan General aprobado inicialmente consideró que el ámbito reunía las características propias del suelo rústico, dando con ello cumplimiento al mandato de adaptación a la Disposición Transitoria decimoprimero de la LUIB. La desclasificación propuesta es compatible con el mantenimiento de las edificaciones existentes construidas antes de 1956

No obstante, según información reciente transmitida por el Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo, la Consejería competente ha validado una nueva solución en la ordenación de esta Unidad por entender que se han corregido las deficiencias apuntadas en el Informe reseñado dando cumplimiento a los requerimientos de accesibilidad establecidos en el Decreto 110/2010. En esta comunicación el Departamento señala que da continuidad al procedimiento de aprobación del Proyecto de Urbanización.

Debe recordarse, además que la UE 15-02 cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, por lo que no se encuentra en el supuesto del artículo 2 del DL 9/2020, de 25 de mayo.

Por todo ello, en la siguiente fase del Plan General y POD se recuperará para estos terrenos la clasificación de suelo urbano sometido a una actuación de renovación si bien reduciendo la delimitación del ARU hasta hacerla coincidir con el ámbito que presenta una menor pendiente, pues el trazado del vial debe reducirse en aquellas zonas de máxima pendiente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Es decir, excluyendo y, por tanto, proponiendo mantener la clasificación como suelo rústico para el área con topografía más pronunciada con la finalidad de garantizar la correcta accesibilidad del espacio urbano resultante sin que ello suponga la obligación de realizar movimientos de tierras excesivos y la consiguiente ejecución de muros de contención de elevada altura, que provoquen una desfiguración de las condiciones topográficas originales.

Conclusión.

Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

17023

Síntesis.
Es una alegación suscrita por diversos titulares de terrenos en la zona de Bellavista Este, (área en forma de triángulo), situado al Este de la carreta Palma-Cala Blava (Ma6014), solicitando pasar a urbano, considerando la legalidad de la implantación de las edificaciones y el agravio comparativo con la zona de Bellavista Oeste reconocida como suelo urbano. La clasificación como urbano, no sólo afectaría positivamente a la zona en cuestión, sino que mejoraría la imagen proyectada al exterior, de la Playa de Palma, de todo el Municipio de Palma. Consideran que en esta zona se podía edificar, bajo ciertas condiciones. Y, según el PTIM se encuentra en ART (Área de reconversión Territorial).

Análisis.
No puede el proceso de revisión del planeamiento general determinar si el PGOU 1998 así como el Plan de Reconversión Integral de Platja de Palma de 2015 establecieron una decisión discriminatoria entre la zona de Bellavista Este con respecto a la Bellavista Oeste.

El nuevo Plan General, que se tramita ahora, adopta las decisiones en función de una realidad (actual) y en función de un ordenamiento jurídico (actual).

Pues bien, no cabe duda que la zona de Bellavista Oeste (además de contar con un alto nivel de integración en la malla urbana) se encuentra en situación legal y real de ejecución; en concreto, está en proceso de culminar la obra de urbanización correspondiente al proyecto de reparcelación aprobado. Por ello, merece el reconocimiento de suelo urbano, en aplicación del artículo 19 de la LUIB.

Por otro lado, la zona Este de Bellavista no cumple con los condicionantes exigidos en la actualidad por la ley vigente (LUIB 2017) para su consideración como suelo urbano, no cuenta con los servicios urbanísticos básicos del artículo 22 de la LUIB y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad con la zona Oeste ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La zona Este no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

Hay que indicar que la legislación, se alteró. La regulación urbanística vigente al momento de aprobación definitiva del PGOU de 1998 y el PRI de 2015, en la que se permitía la clasificación como suelo urbano de aquellos ámbitos en los que (a pesar de que no contaran sin contar con todos los elementos de urbanización requeridos) el nivel de consolidación de la edificación fuera de al menos 2/3 de los espacios aptos para ello. Seguramente, por ello, el PGOU 1998 adoptó la decisión de clasificar como suelo urbano la zona de Bellavista Oeste basada en la ley vigente en aquel momento, además de contar con un mayor nivel de integración en la estructura urbana. Ahora, la LUIB 2017 ya no permite que la clasificación de urbano se fundamente en el nivel de consolidación de la edificación, sino en el nivel de la urbanización (artículo 19 LUIB)

De otra parte, la Modificación nº 2 del PTIM aprobada definitivamente en 2011 se suprimieron todas las ART en zonas de reconversión preferente 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 y 8.13. Por tanto, también quedó suprimida la 8.12.

Las previsiones del POOT (Plan de ordenación de la oferta turística) han desaparecido y el nuevo instrumento de planificación de la actividad turística a nivel insular ha establecido nuevas reglas. Así, el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020 establece en el artículo 19 (sobre

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

directrices de intervención en zonas turísticas y en zonas residenciales turísticas), aplicable a la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla, dispone que "no se permite la previsión de ninguna zona de reserva para crecimientos residenciales o turísticos nuevos".

La consecuencia de todo ello, es que tampoco puede ser reconocida la zona Este como suelo urbanizable, por suponer una transformación innecesaria de terrenos del suelo rústico, que además en nada contribuyen a fortalecer el nuevo modelo urbano.

De otra parte, no puede reconocerse el ámbito como núcleo rural y ello porque no se integra en ninguno de los dos supuestos previstos en el artículo 26 de la LUIB para su consideración como núcleo rural.

En primer lugar, no queda acreditado que sea un asentamiento implantado con anterioridad a la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana que esté vinculado a las actividades tradicionales desarrolladas en el medio físico; es decir, no puede encuadrarse en el concepto de núcleo rural tradicional.

En segundo lugar, tampoco es un asentamiento reconocido y delimitado en el PTIM o en el PGOU (1998), anteriores a la entrada en vigor de la LUIB.

Conclusión.
Por las razones expuestas, se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

17101

Síntesis:

- Incorporación de un análisis detallado de los ingresos y los gastos derivados de las actuaciones de transformación urbanísticas bajo distintos escenarios socioeconómicos.
- La realización del equilibrio presupuestario, sobre la base de la liquidación del Presupuesto del Ejercicio 2019 no aparece apropiada y realista atendiendo a la evolución presupuestaria de los ejercicios siguientes.
- Sobre la reducción de la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento de Palma

Análisis

Para la redacción de las memorias de sostenibilidad económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

La guía metodológica elaborada por el Ministerio de Fomento se considera como una herramienta de referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) de los Planes urbanísticos, pero, no tiene carácter de normativo, ni siquiera es una instrucción. Por ello su aplicación es potestativa para los planes generales. A pesar de ello, en la memoria de Sostenibilidad económica del Plan General se utiliza de referencia la citada Guía, por contar con una metodología asumida por la mayoría de las administraciones locales para la elaboración de los ISE de los Planes Generales.

De otra parte, debe tenerse presente que el alcance de los informes de sostenibilidad económica no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de concreción es diferente (tanto a nivel urbanístico como temporal), según se trate de planeamiento general o de desarrollo. Este diverso alcance es reconocido por la LUIB y por ello exige a que se elaboren nuevos informes de sostenibilidad con ocasión de la formulación de los Planes Parciales y los Planes Especiales.

En efecto, los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación detallada. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales (artículo 44 de la LUIB) y Planes Especiales (artículo 45 de la LUIB).

Así mismo, la propia Guía reconoce que los estudios económicos de los planes generales puedan tener un contenido más genérico, acorde con las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento. Mientras que los planes de desarrollo deben contener una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria. Es decir, recesivo, normalizado y expansivo.

La evaluación temporal no es exigible a los Informes de sostenibilidad económica de los planes generales, según se deduce de la guía metodológica para la elaboración los mismos. A pesar de ello, el Plan General sí ha considerado la perspectiva temporal y para dotar a su análisis de un nivel adecuado de realismo y prudencia ha considerado un único escenario de referencia, que se corresponde con el que mejor responde a las tendencias de crecimiento medio que se viene produciendo en el municipio de Palma, a la oferta de vivienda nueva previsible, así como, a la demanda teórica de viviendas en el referido municipio. Descartándose el análisis de los diversos escenarios temporales, por ser situaciones que no corresponde valorar a los Planes Generales, sino a los Planes Parciales y Planes Especiales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El no considerar los tres escenarios que establece la Guía, no es una razón para estimar que la Memoria de Viabilidad del Plan General es incompleta, puesto que como se ha puesto de manifiesto, la consideración de los tres escenarios de desarrollo temporal diferente es oportuno contemplarlo en la redacción de planes de desarrollo y no para el Plan General.
En todo caso, en el siguiente documento se incorporará el análisis de los ingresos y gastos según las previsiones temporales del propio Plan General, para ser congruente con la programación que se propone.

De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido, se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más similar al desarrollo del año 2019 que uno como el de 2020. Así mismo, se recuerda que la Guía Metodológica para elaborar los Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) de los Planes urbanísticos (que no tiene carácter normativo, ni siquiera es una instrucción) es de aplicación potestativa para los planes generales. Por ello, de no alinearse con determinados criterios concretos de la Guía (como la recomendación de analizar el último presupuesto liquidado, por los motivos que se han expresado anteriormente), no es causa para invalidar la memoria de viabilidad económica del Plan General que sí sigue los criterios generales de la mencionada guía.
Así mismo, ha de aclarase que en el informe que acompaña la alegación se pone de manifiesto que el importe de las estimaciones no se consideran exactos, sino de carácter aproximado.

Sobre la falta de justificación de la aplicación de una tasa anual media de inflación del 1% para los años de vigencia del Plan General de Palma; ha de tenerse en cuenta que a partir de la liquidación del Presupuesto del año 2019 se ha efectuado una proyección actualizada en euros constantes en los ejercicios futuros mediante la estimación de un porcentaje de inflación del 1% anual. Ha de advertirse que la referida tasa de inflación empleada, toma como referencia la media de las tasas alcanzadas entre los años 2015 y 2019; que ascendía a (0,94%). Por ello, la tasa a media empleada en el Documento aprobado inicialmente se fija en un 1%, estimando que en unas condiciones de mercados estables y con tendencia a la recuperación, esa tasa se estabilizará, sin sufrir oscilaciones significativas, durante los años de vigencia del Plan General (hasta 2040).

La inflación en este año 2022 (5% hasta ahora y que puede alcanzar el 7,5% a final del año) es extraordinaria producto de factores combinados como la salida de la crisis del COVID y los efectos de la crisis energética derivada de la guerra en Ucrania. No obstante, el Banco de España realiza una previsión de moderación de los precios en el año 2023 (3,3%) y en 2024 (2%), más progresiva de la esperada anteriormente, ante:

1. El descenso que reflejan los precios de los mercados de futuros de materias primas.
2. El impacto de las políticas monetarias más restrictivas.
3. Efectos base.
4. El menor crecimiento a medio plazo.

Por ello, el cálculo de una tasa de inflación media del 1% hasta 2040 es una previsión realista.

Se constata en la página 89 de la memoria del estudio económico del plan general que la base imponible del impuesto de construcciones, constituye el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra (ICIO), de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, (TRLRHL).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Sin embargo, a la hora de determinar el importe al que asciende este ingreso, se ha tomado, como coste real, el correspondiente a la cuantía al valor en venta del inmueble. De conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras vigente en el municipio de Palma desde 1 de enero de 2020. Luego no se trata de un error material sino de una posible interpretación de la ordenanza municipal en vigor.

En cuanto al ingreso medio proyectado derivado del impuesto de vehículos de tracción mecánica, la alegación expresa que la cantidad estimada en el Documento aprobado inicialmente excede del resultado de la liquidación del presupuesto municipal del 2020. Este presupuesto, ha de advertirse, han sufrido una fuerte reducción del derecho liquidado, como consecuencia de los efectos de la pandemia. Por ello, el ingreso medio de la Revisión, es superior al liquidado por el Ayuntamiento de Palma, en 2020. Es otra de las razones por la que se ha adoptado en la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad el presupuesto liquidado del 2019.

De otra parte, es preciso señalar que, para poder comparar los ingresos en el año 2020, éstos deben de estar referidos al mismo número de vehículos, de lo contrario, las ratios obtenidas, así como, sus proyecciones no se pueden contrastar. En este sentido la alegación no establece el número de vehículos a los que corresponde los ingresos del Año 2020.

En relación con el valor adoptado anualmente para determinar la base imponible del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, en el documento aprobado inicialmente, aun cuando la metodología empleada para su determinación (página 90 de la memoria del Plan General) es adecuada, se ha producido un error en su cálculo. Se comprueba que el dato que se obtiene es muy similar al que se establece en la alegación. Por ello en la siguiente fase del documento se actualizarán las recaudaciones anuales sujetos a tributación por este impuesto. Sobre la tarifa impositiva que finalmente apruebe la corporación municipal, esta no se ha tenido en cuenta por no tener constancia de que se encuentre en vigor.

En relación con la cuota líquida de recaudación del IBI de la construcción, se constata que éste asciende a 23.788.960,61 euros (página 89 de la Memoria del Estudio Económico del Plan General). Sin embargo, esta no ha sido incorporada adecuadamente en la tabla de proyección. Se trata de un error material que será subsanada en la siguiente fase del documento del Plan General, que provoca que este concepto se encuentre infravalorado. En los cálculos teóricos realizados, se ha estimado que el valor catastral es aproximadamente el 50% del valor real del inmueble, en base a lo establecido en la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo del valor M y del Coeficiente RM sobre modificación de Ponencias de valores. La aplicación de este coeficiente no ha de interpretarse como una sobreestimación del valor catastral del inmueble. En el supuesto de considerar que el valor catastral es el 35% del valor Real como se pone de manifiesto en la alegación; los datos obtenidos por la recaudación del impuesto proyectada a al 2040 ascienden a 16.652.272,43 euros, que aunque superior , es muy similar a la estimación indicada por la alegación de forma genérica (15.061.043,18 euros) con una diferencia inferior al 10%. Puede entenderse que es una desviación asumible teniendo que cuenta que se trata de proyecciones a 20 años vista.

Ha de advertirse que la base liquidable del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), no se ha reducido un 10% porque esta reducción sólo es aplicable durante 9 años de conformidad con el artículo 68 y 70 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Se recuerda que la estimación de los cálculos se realiza para un período de 20 años, en consecuencia, para dotar de suficiente nivel de prudencia a las estimaciones se ha optado por no emplearlo.

En cuanto a los ingresos procedentes de tasa y otros ingresos, es necesario aclarar que el valor adoptado por la alegación es inferior al que es empleado en el Documento aprobado inicialmente. Esto es debido a que en el presupuesto liquidado del en 2020 (utilizado como referencia en la alegación), la cuantía en euros de estos ingresos fue inferior a la alcanzada en 2019. En consecuencia, los ingresos proyectados durante la vigencia le nuevo plan resulta superior a los estimados por la alegación. Volvemos a recordar que siguiendo indicaciones de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Intervención Municipal se adopta la liquidación del año 2019, por representar un año no sometido al efecto de la Covid.

La inflación (1%) en la que se basa la proyección de los gastos, como se ha justificado anteriormente, es resultado de la tendencia registrada en los cinco años anteriores al 2019 (Presupuesto Liquidado empleado), sin que por ello se pude tildar de desfasada. Pues también podría emplearse ese calificativo para la propuesta por la alegación (inflación del 2%), si la comparamos con la inflación del 2021 (7,36%) año en que se presenta la alegación. Lo cierto es que en las estimaciones que realizan los planes generales para elaborar los estudios y dado que sus previsiones son a tan lago plazo (próximos 20 años), se pueden dar situaciones impredecibles (nuevas pandemias, guerras, sunamis.). Estas situaciones sobrevenidas han de considerarse coyunturales, su reconocimiento puede desvirtuar cualquier serie estadística y, en consecuencia, su estimación puede provocar distorsiones en los resultados obtenidos. Por esta razón, el Documento de Plan General aprobado Inicialmente, adoptan valores que respondan a unas condiciones de mercado estables y con tendencia a la recuperación.

En relación con los Gastos de Personal (Capítulo I) y los Gastos de Bienes y Servicios (Capítulo II), deducidos del presupuesto liquidado del 2019, son inferiores a los empleados en la alegación que ha de advertirse que responde a un presupuesto previsto para el 2020, pero no el finalmente liquidado. Luego no son gastos comparables, sobre todo si se emplean para realizar proyecciones para los próximos 20 años.
Así mismo, ha de aclararse que la cifra de gastos anuales proyectados correspondientes a inversiones reales (24.679.737,86 euros) adoptada en la memoria de sostenibilidad económica para el presupuesto modificado del Plan General son el resultado de la suma las cantidades de la distribución anual de las inversiones reales que soporta el ayuntamiento para la ejecución del PG establecida en el estudio económico (pág. 65) y en el del POD (pág. 13).
La inversión en Gastos que tiene que soportar EMAYA, no ha sido tenida en cuenta por ser una empresa pública municipal encargada de la prestación de los servicios relacionados con el ciclo integral del agua y que cuenta con sus propios mecanismos de financiación y no se considera en el informe de intervención para determinar la capacidad de financiación del ayuntamiento de Palma.
Sobre la no inclusión de importes correspondientes a indemnizaciones, cabe destacar que, en cuanto a las posibles indemnizaciones sobre el suelo urbanizable, se comprueba que en el apartado 3.2 de la Memoria del Plan General (página 125), se analizan los cambios de clasificación del suelo que la Revisión propone con respecto al Plan Vigente de 1998. Es preciso aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones).
Y ello, porque en todos los casos, la decisión de desclasificación de los suelos urbanizables se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.
En cuanto a las probables indemnizaciones por cese de actividad, ha de advertirse, que con carácter general, tanto el Plan General como el POD, establecen entre su criterios de ordenación, determinaciones enfocados a integrar las edificaciones existentes y que se encuentren en uso, haciéndolas compatibles con la ordenación propuesta; con la finalidad de evitar costosas indemnizaciones. En todo caso, en el siguiente documento, se hará, si fuera necesario, un estudio más detallado, de los posibles costes expropiatorios que se deriven de las actuaciones urbanísticas.
Los ingresos y gastos recogidos en la página 98 de la memoria del estudio económico para determinar el nivel de endeudamiento coinciden con los establecidos en la página 85 de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

memoria relativos al presupuesto modificado por la Revisión, luego no se trata de una contradicción.

Por último, en la siguiente fase se incorporará una previsión de gastos para la devolución del endeudamiento.

En base a lo expuesto, se propone estimar parcialmente la alegación, rechazando el empleo del presupuesto liquidado del ejercicio 2020 y procediendo a ajustar y clarificar las cantidades empleadas, tanto en los ingresos como en los gastos proyectados de conformidad con los previstos en el presupuesto base liquidado del 2019, así como, completar la memoria con el análisis de la regla de gastos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

17188

Síntesis.
La alegación plantea para el sector SUB 69-01 Son Guells tres aspectos: (a) redelimitar el sector al objeto de incluir un suelo cedido anticipadamente al Consell de Mallorca para ampliar la carretera Ma3018., (b) adoptar para este sector la "prioridad alta" en materia de programación temporal de su desarrollo, y (c) solicita incrementar la densidad y edificabilidad máximas asignadas hasta las 75 viviendas/hectárea aplicables a la superficie total del sector.

Análisis
PRIMERO.
En cuanto a la delimitación del SUB69-01 SON Guells, hay que indicar que esta coincide con la establecida para el SUNP 69-01 en el PGOU del 98 salvo lo referente al ámbito localizado en la Zona de Flujo Preferente del Torrente Na Bárbara; esta zona ha quedado conformada como Sistema General de Espacios Libres adscrito al sector formando parte del mismo Área de Reparto. Por tanto, con atribución de derecho de aprovechamiento en el propio sector. En relación con la carretera Ma3018 la delimitación establecida en el nuevo plan es coincidente con la del PGOU de 1998.
No se duda la afirmación realizada por el alegante sobre la obtención por el Consell del tramo destinado a la ampliación de la citada carretera, pero es cierto que no se aporta documentación acreditativa de la cesión gratuita condicionada a la reserva de aprovechamiento. Y también hay que advertir del desconocimiento municipal de la misma. Y es el Ayuntamiento de Palma, y no el Consell de Mallorca, la Administración que tiene la potestad para tomar una decisión de este tipo: de adscripción de aprovechamientos por cesión anticipada de sistemas generales, pues debió quedar formalizada mediante el correspondiente procedimiento de ocupación directa (tramitado en los términos del artículo 96 de la LUIB o en su caso, en su antecedente legislativo) en el que debería haber quedado identificado este sector como unidad de actuación excedentaria en la que compensar el aprovechamiento subjetivo del propietario del suelo público de la carretera ocupado directa y anticipadamente.
En este apartado, por tanto, se propone desestimar la presente alegación
SEGUNDO.
En cuanto a la programación de las actuaciones, se comprueba que tanto en la Memoria del Estudio Económico del Plan General (TOMO V, capítulo 1.4., paginas 66-78) como en el Plan de Ordenación Detallada (TOMO V, capítulo 1.4., paginas 14-16), se establecen la programación de todas las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan.
De otra parte, en el anexo de fichas de cada una de las actuaciones urbanísticas Plan General (TOMO IV-II) así como en el Plan de Ordenación Detallada (TOMO VIII-II), se establece la programación detallada de cada una de las actuaciones, en base a un orden de prioridad, en el epígrafe correspondiente a la Gestión, Programación y Planeamiento. Así mismo, se contempla la posibilidad de actualización de la programación (capítulo 1.7, pág. 77-78), del Plan General, en cumplimiento del artículo 38.2 de la LUIB.
La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad alta y media no significa, en absoluto, retrasar los desarrollos urbanísticos. Se trata de "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano "el orden de los factores altera el producto". Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

General además de certificar su eficaz acoplamiento a la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante. También debe garantizar la suficiencia de los recursos hídricos disponibles en cada momento, tal y como ha quedado refrendado en la Memoria justificativa del Plan General y en el "Estudio de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos para la revisión del planeamiento general de Palma" que acompaña como Anexo a esta Memoria. No debemos olvidar que unos de los objetivos del Plan General, en cumplimiento del artículo 3.2 g de la LUIB y 8 del RGLOUSIM, es tener en cuenta la limitada capacidad de crecimiento insular y la escasez de recursos hídricos existente. Desde estas consideraciones, el Plan General, en coordinación con las previsiones de EMAYA, formula una estrategia que busca equilibrar las demandas de agua con los recursos disponibles, asumiendo las limitaciones naturales que tiene la isla de Mallorca con el aumento de los recursos hídricos (mediante soluciones viables) para completar el suministro al aplicar las limitaciones que impone el PHIB 2019, para el buen estado de las masas de agua.

Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal, legítimamente, adapte y concrete la programación de actuaciones a la política urbanística a impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a los requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar desabastecidas las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.

De otra parte, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB."

En este apartado se desestima la presente alegación, sin perjuicio de que la actualización de la programación (artículo 38.2) pueda anticiparse pues el plazo de 4 años es máximo.

TERCERO.

El hecho de que el valor de la densidad global establecida en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión sea de 59 viviendas/hectárea se debe a que este parámetro es el que deriva de aplicar la máxima densidad admitida por la LUIB (75 viviendas/hectárea) a la superficie resultante de detraer los sistemas generales interiores establecidos para el sector. Este ha sido el criterio adoptado por el Plan General (siguiendo la Norma 7 del PTIM) para evitar sobre-densificar en exceso un sector que, por otra parte, es el que tiene mayor densidad global asignada de todo el suelo urbanizable contemplado en el Plan General. Efectivamente si aplicásemos las 75 viviendas/hectárea a la totalidad del sector obtendríamos un número total de 2580 viviendas, lo cual daría una densidad neta (descontando sistemas generales interiores) de 98 viviendas/hectárea, valor a todas luces excesivo.

No obstante, el nivel de sistemas generales puede ser ajustado, reduciendo la superficie asignada al sistema general interior de Equipamiento SGEC/SC-P 69-02-P, con la finalidad de posibilitar la inclusión de tejido residencial en el ámbito meridional de sector para formalizar el frente de la calle limítrofe con la RES de Son Guells adyacente. Esta reducción de superficie de sistema general interior comportará un incremento del número de viviendas establecidos en el Plan General aprobado inicialmente al aumentar la superficie a la que computar el parámetro de 75 viviendas/hectárea en aplicación del criterio expuesto anteriormente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En este apartado se estima parcialmente la presente alegación.

Conclusión.
En base a lo expuesto en el Análisis, se estima parcialmente esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

17219

Síntesis
Excluir de la prohibición de edificar a las parcelas 106A y 107 A de la parcela 251 del polígono 34 de Puntiró que se sitúan en zona residencial consolidada y se está pagando el IBI respecto de ellas. Que en caso de prohibición se fije indemnización. En general excluir al núcleo rural con uso residencial consolidado de Puntiró la prohibición de edificación en zonas de APR de la Norma 7.3.8 de la aprobación inicial del PGOU de Palma de Mallorca.

Análisis
El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01). No obstante, un núcleo rural no puede transformarse en un núcleo urbano.

La Norma 7.3.8 apartado 3.2 de las Normas del PG aprobado inicialmente, no establece la prohibición genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones no permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula.

La prohibición de implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos que no son los ordinarios en suelo rústico (como es la vivienda unifamiliar aislada) no es objeto de indemnización, porque no está esta facultad en el contenido ordinario de la titularidad del suelo rústico.

En este sentido el artículo 11 del TRLSRU (Real Decreto Legislativo 7/2015) establece: “1 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. 2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”. Y específicamente sobre el contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural el artículo 13 establece: “ En el suelo en situación rural (…)), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural."

Por tanto, si el PGOU 1998 posibilitaba implantar en suelo rústico una vivienda unifamiliar y tras más de 22 años no se edificó y ahora esa posibilidad ya no está permitida por la ley, no cabe indemnización alguna.

En este caso, la prohibición de nueva vivienda unifamiliar en núcleo rural afectado por riesgos no es una decisión arbitraria, está justificada y, además, viene exigida por la legislación vigente Los núcleos rurales son una categoría especial del suelo rústico, pero aún siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Además, esta alegación pretende una exoneración singular para las concretas parcelas a que se refiere la alegación, lo que no está admitido legalmente.

Conclusiones.

Se propone desestimar la alegación por las razones expuestas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

17335

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Las viviendas excluidas del sector serán analizadas para verificar la viabilidad de incorporación de medidas de mejora ambiental y eliminación de riesgos de contaminación difusa en aguas subterráneas.

Conclusión: Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

17338

Se solicita.

1. Una organización racional de la información digital más accesible.

2. Irregularidad jurídica. En el acuerdo de Pleno, y publicado en el BOIB del 18 de noviembre, se introduce la posibilidad de recurrir un acto de trámite, modificándose dicho acuerdo y publicándose dos días después, el 20 de noviembre, como un error material cuando es un error de procedimiento.

3. Se opina que la "exposición pública" realizada no se puede considerar como parte del procedimiento administrativo, y puede dar de nuevo pie a otra irregularidad en la tramitación.

4. Se considera que todas las alegaciones basadas en la documentación expuesta no diligenciada por el secretario no son válidas a efectos jurídicos, ya que no se ha realizado sobre documentación autenticada. Siendo solo valida la consultada por medios telemáticos, cuya lectura y complejidad no es asequible a todos los ciudadanos, debido a la brecha informática y la deficiente organización de la documentación.

5. Se propone la descatalogación de la zona de la barriada de Honderos.

6. Contrario a los nuevos crecimientos en La Indioteria, Son Cladera Norte y sur o Son Sardina.

7. Replantear el estudio económico del Plan, ya que este no justifica su viabilidad económica.

8. Normativa del POD. Eliminar de las normas las todas las reproducciones literales de contenidos de legislación sectorial.

9. Normativa POD. Actualización de las normas recogidas del actual planeamiento, eliminando los conceptos obsoletos. así como las nuevas determinaciones cuyo contenido es meramente político, como por ejemplo el de las cubiertas ajardinadas.

10. Normativa POD. Señala que quedan sin regulación, igual que en el plan actual, normas específicas para las solicitudes de licencias de parcelación, como líneas quebradas o curvas, sensiblemente perpendicular a la fachada, estrangulamientos, formas trapezoidales, etc.,

11. Núcleos Urbanos Tradicionales. Se considera que la normativa de los núcleos tradicionales es contraria a la reforma o rehabilitación, es decir a la inversión privada en dichos núcleos. Tampoco hay iniciativas públicas en orden a mejorar el espacio público, ocultación de cables, empedrado o peatonalizaciones, etc., solamente pegas a la edificación y a la tramitación administrativa de los expedientes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12. Núcleos Urbanos Tradicionales. Se consideran que en la normativa existen contradicciones de la norma, que vuelven a generar indefensión y dudas a la hora de redactar un proyecto arquitectónico o asesorar sobre la ordenanza de aplicación, debidas a un malentendido exceso de celo en la protección ambiental de estas zonas.

13. Oposición al contenido del artículo 7.6.2.1.4. relativo a los Núcleos Urbanos Tradicionales, por considerar que, para conseguir una homogeneidad y una ordenación armónica y adecuada de las edificaciones, no se puede condicionar esta ordenación a su relación con las edificaciones colindantes

14. Considera con falta de rigor el cálculo sobre las necesidades futuras de vivienda y sobre la capacidad el suelo urbano.

15. Se considera que la demanda de vivienda social debe ajustarse a las estadísticas del Govern Balear.

16. Son Busquets. Exige su inmediata puesta en marcha. Se solicita el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda y el deber social de facilitar el acceso a la vivienda.

17. Destinar a la construcción de vivienda protegida los terrenos vacantes propiedad de las administraciones públicas, antes que a equipamientos.

18. Que se admita el uso exclusivo de vivienda social para los terrenos calificados de equipamiento, en especial equipamiento social, y que se defina la vivienda protegida de uso y dominio público. en cualquiera de sus categorías como un equipamiento social.

19. Opina que falta una justificación detallada de las necesidades de equipamientos. Como no hay administración pública (sanidad, educación, etc.) que haga planes a 20 años, se considera que las propuestas del nuevo planeamiento no se encuentran justificadas en las informaciones de las distintas administraciones competentes.

20. Cárcel Vieja. Se considera que La propuesta recogida en una modificación puntual del planeamiento e incorporada al PG, es un absurdo urbanístico sin precedentes. Se propone la retirada inmediata de la propuesta, la demolición de la antigua cárcel y la ejecución de viviendas municipales.

21. Se muestra una disconformidad general, no precisada, sobre la normativa de suelo rústico.

22. Se considera que incluir el ecosistema marino en el planeamiento supone una “fantasía” más frente a la necesidad de su protección, sobre la que ni el ayuntamiento ni el plan general tiene la más mínima competencia.

23. Mantenimiento de la zona verde delante de GESA.

24. Son Fuster. Se propone la recuperación íntegra de esta zona como una zona verde ajardinada con especies naturales.

25. Se considera que no hay un estudio realista de la actual situación del tráfico en la ciudad, ni de propuestas para su mejora, mediante la apertura de nuevos viales que desvíen el tráfico concéntrico del centro a la periferia, sin necesidad de pasar por las avenidas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

obligatoriamente, y se opina que muchas de las operaciones relacionadas con la movilidad son exteriores al Ayuntamiento, dependientes de otras administraciones y financiadas con otros presupuestos, por lo que no existen hoy en día garantía de su cumplimiento.

26. Se propone reconsiderar el trazado del tranvía a través de la calle Pérez Galdós ya que, en la misma, además de un carril más las aceras no va a ser posible que quepa tal cantidad de cosas y que además se pueda convertir en un eje cínico qué una el Polígono de Levante con el centro de Palma.
27. Propone suprimir el índice que limita el número máximo de viviendas (índice de intensidad de uso residencial). Se considera que esto permitiría que muchos solares que hoy están fuera de mercado, porque las viviendas que se permiten salen demasiado caras, pasaran a aumentar el parque de viviendas más pequeñas y por tanto de menor coste y precio.

28 y 45. En relación al índice de intensidad de uso residencial, se propone mantener el criterio del redondeo del PG del 98, a fin de aumentar el número de viviendas.

29 a 34. Alegaciones diversas relativas a cuerpos y elementos salientes, voladizos, retranqueos y cubiertas.
35. Que para las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, se defina con claridad que se entiende por adecuada publicación, ya que en el Plan del 98 indicaba lo mismo y no existe dicha publicación.
36. Concretar el plazo para la elaboración del programa específico de mejora de accesibilidad del espacio público al que se refiere la normativa.
37. La posibilidad habilitada de apertura de ventanas en la medianera de edificios existentes, implantados conforme el planeamiento vigente al momento de su construcción, a partir de la planta que no cause perjuicio al colindante mediante proyecto unitario para el edificio, se considera que se enfrenta directamente contra el código civil, ya que ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.
38. Se opina que los cerramientos provisionales no deben tener que cumplir obligatoriamente con las condiciones estéticas mínimas de la zona y lo establecido en el Título X.
39 y 41. Se propone revisar la altura de un metro en la definición de la cota máxima de referencia para la consideración de planta baja, e incrementarla para introducir la posibilidad de que dicha altura esté en función del calado por riadas a 500 años. Se propone que la planta baja pueda superar la altura de acuerdo con el informe de recursos hídricos. Y en consecuencia puedan aumentar la altura máxima en igual cantidad.
40. Se considera necesario un plano con escala adecuada que delimite los “ejes de actividades económicas”. Y el 60% de la superficie de la planta baja para usos comerciales, se opina que debe referirse a la superficie edificada, no a la superficie edificable, ya que de lo contrario se podría a estar obligando a edificar más de lo necesario, como mínimo un 60% del solar.
42. Se propone que si se agrupan parcelas (de antes del 1994) que no tiene la fachada o superficie mínima a pesar de la agrupación realizada, la parcela resultante sea edificable.
43. Se propone que el ascensor de servicio a la cubierta para así dar cumplimiento a la accesibilidad universal, ya que en la cubierta hay instalaciones de cada vivienda.
44. Se propone que se indique desde que vía pública deben quedar ocultos las instalaciones habilitadas por encima de la altura máxima, para no dejarlo a criterio del técnico municipal desde que vía pública. Se propone desde la vía pública en frente de la parcela.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

46. El artículo que se refiere a los cálculos de la densidad en parcelas con dos zonas calificadas diferente se considera de redacción dudosa, sin especificar la razón.

47 y 48. Se considera el nuevo Plan expansionista, un modelo urbanístico de grandes desarrollos urbanos no justificados, que afectará muy negativamente al tejido empresarial actual y especialmente al pequeño comercio integrado en la ciudad, provocando el cierre de las tiendas de proximidad en beneficio de los grandes centros comerciales y de ocio que se instalarán en la periferia de Palma., Se extiende esta opinión a las actuaciones de reforma interior (ARE) en suelo urbano.

49. Alegaciones a concretas normas del PG y del POD, las siguientes:

Del PG:

- A la Norma 2.1.7: Se opina que no existe una obligación legal de asumir la ordenación de las reservas estratégicas de suelo que nacen de la ley 5/2008, de 14 de mayo, que han incumplido los plazos y obligaciones legales que sirvieron de base para el otorgamiento de los incentivos de aprovechamiento y densidad recogidos en las normas subsidiarias aprobadas, por lo que los mismos se deberían revisar con criterios actuales y reducir la población y la superficie de usos terciarios de acorde con el resto de urbanizables del Plan.
- A la Norma 2.1.8: Se señala que debería reconsiderarse la nueva ordenación del sector urbanizable de Ses Fontanelles que ahora se incorpora evitando la posibilidad de creación de grandes centros comerciales o de conjunto comerciales y de ocio.
- A la Norma 4.2.5: Se señala que deberían corregirse las superficies comerciales a los efectos de que no se produzcan grandes superficies comerciales.

Del POD:

- A la Norma 2.1.5: No parece adecuado para un modelo urbanístico sostenible que se establezca la posibilidad de destinar hasta 40.000 m2 de superficie de venta a uso comercial en parcela exclusiva como pasa con las zonas S donde está admitido el uso comercial en la modalidad EC-Atc en edificio exclusivo y hasta dicha superficie comercial (situación 4 según la norma 2.2.2).
- A las Normas 3.5.1, 3.5.2 y 3,5.3: Para habilitar mayor profundidad edificable a las plantas bajas de las zonas B cuando estás se destinen a usos no residenciales, y admitir el 100% de ocupación en planta baja cuando ésta se destine a aparcamientos.

50. En relación a la movilidad, esperar a las soluciones que proponga el PDS de Carreteras para ordenar los enlaces y rotondas que conectan el complejo de ocio del FAN MALLORCA con la autopista y con Palma , y que en cualquier caso que no se afecte a Fronda Centros de Jardinería (antiguo magatzem verd), que lleva operando desde el año 1994, la cual de desarrollarse dicho proyecto se vería abocada al cierre inmediato de su establecimiento, con pérdida de actividad y despido de la integra plantilla de sus trabajadores.

Análisis.

1. La solicitud realizada no constituye una alegación al contenido del documento sometido a exposición pública, sino que se trata de una petición para la mejora de la administración digital y la formalización de la documentación en su versión digital. Se procurará no obstante que el tamaño de los archivos digitales correspondientes a la planimetría y documentación escrita tengan un peso inferior en la siguiente fase de tramitación del plan, que facilite su manejo (si bien en ese caso, se verá mermada la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

resolución de la imagen y/o se tendrán que separar planos en un mayor número de archivos). Se propone, en este sentido, aceptar de manera parcial la alegación en este apartado.

2. Es cierto que se incurrió en error al publicar en el BOIB de 18-10-2021 la posibilidad de recurrir el acuerdo de aprobación inicial que es un acto trámite. No obstante, esta cuestión fue subsanada de manera inmediata, con una nueva publicación en el BOIB de 20-20-2021, iniciando de nuevo los plazos de información pública para alegaciones. Por tanto, no existe inseguridad jurídica.

3. Es cierto que "exposición pública" no se integra formalmente en el procedimiento administrativo propiamente dicho, sino que es un medio para facilitar la participación ciudadana de un acto administrativo necesario (el periodo de alegaciones). Y su desarrollo quedará integrado en la Memoria de Participación del Plan, por tanto, como documentación finalmente quedará integrada en el procedimiento. Es necesario recordar que en el artículo 39 de la LUIB se exige que se exprese en la documentación del Plan, la propia Memoria de Participación y que en el artículo 21 del RGLOUSM se establece el mandato de fomentar la participación. La "exposición pública" organizada por el Ayuntamiento en la sede de COAIB forma parte del Programa de Participación del Plan. En todo caso, la documentación administrativa completa y diligenciada del Plan General y del POD a efectos jurídicos de la información pública se encontraba en la sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo pudiendo cualquier persona consultar la misma. Igualmente, la documentación completa se facilitó en la web municipal con el certificado digital de autenticidad. Y finalmente, se completo con un visor de planeamiento que ofrecía la posibilidad de consultas inmediatas sobre la base cartográfica y catastral.

   Por ello, se propone desestimar el motivo alegado sobre inseguridad.

4. Es imposible saber cuáles alegaciones han sido formuladas sólo con la documentación de la Exposición, cuáles con los medios telemáticos ofrecidos por el Ayuntamiento la documentación telemática (que incorporaba las garantías de certificación digital exigida por la legislación de Administración electrónica) y cuáles han tenido el soporte de la documentación diligenciada y cuáles se han fundamentado en el visor de planeamiento. La información ofrecida por el Ayuntamiento por diversos medios era veraz. Cada persona ha elegido el medio más cómodo y accesible a sus posibilidades.

   Todas las alegaciones presentadas (con independencia de la fuente en que se han basado) deben ser admitidas, porque la legislación (administrativa y urbanística) no requieren acreditar esa fuente. El principio de fomento de la participación exige la admisión de todas. En cualquier caso, se considera que todas las alegaciones basadas en la documentación expuesta no diligenciada por el secretario no son válidas a efectos jurídicos, ya que no se ha realizado sobre documentación autenticada.

   Tampoco ha sido necesario acreditar qué medio de información ha utilizado el grupo municipal que formula la alegación para que esta sea admitida y analizada.

   Por ello, se propone desestimar el motivo alegado sobre inseguridad.

5. Se entiende que la alegación solicita la descatalogación del recinto C/71-02 localizado en el Carrer Miquel Santandreu en la Zona de Foners. Debe manifestarse al respecto, que los valores que llevan a delimitar este recinto se señalan fundamentalmente en el apartado de descripción de la ficha del catálogo del mismo. En el presente caso, se trata de un conjunto de viviendas populares de finales del siglo XIX y principios del XX que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

configuran una parte fundamental de la escena e imagen urbana de este ámbito. Edificaciones originales del momento de desarrollo del barrio, de los años veinte a los cuarenta en este caso principalmente, en los que destaca la tipología edificatoria de arquitectura tradicional, que permite una continuidad paisajística (alturas y disposiciones similares). De hecho, estos valores son los que llevaron a proponer la protección por parte de la asociación de vecinos como se ha acreditado en el período de exposición pública del Plan. Por tanto, queda justificada la catalogación del elemento. Debe no obstante aclararse que dicha catalogación deberá ser ajustada en el nuevo documento de Plan por cuanto se deben estimar alegaciones que se han producido para este mismo recinto en las que se solicita el ajuste en la delimitación del mismo atendiendo a los valores que se debe proteger y no a la estructura parcelaria catastral del mismo. De otro lado, debe manifestarse que la catalogación no supone una restricción total para la reforma, rehabilitación e incluso ampliación de las viviendas existentes, circunstancia que se demanda en esta alegación. Se propone por tanto desestimar la alegación en este apartado, por cuanto no procede la descatalogación del elemento.

6. La justificación concreta para los nuevos crecimientos establecidos en La Indioteria, Son Cladera Norte y sur o Son Sardina queda detallada en la Memoria Justificativa, en el apartado 5 “El Crecimiento urbano propuesto: la clasificación de suelo urbanizable” y en el subapartado 5.3 Los Sectores de suelo urbanizable del nuevo plan general de Palma”. Todos los sectores señalados en la alegación cumplen con los principios establecidos para la clasificación de este tipo de suelos, destacando en todos ellos la continuidad con la trama y la compleción de bordes urbanos, así como su localización (todos en suelos de crecimiento o urbanizables así establecidos en el PTIM). Debe señalarse en definitiva que, la propuesta de la revisión del planeamiento general ha sido muy prudente. La superficie de terrenos que se proponen clasificar como suelo urbanizable es de 313,54 hectáreas. Se integra por los sectores cuyas superficies suman 2.892.648 m2. Y la superficie de los suelos destinados a sistemas generales adscritos, que asciende a 242.815 m2. Desde el punto de vista de comparación histórica y representativo del cambio de modelo propuesto, se recuerda que el PGOU de 1998 (y sus modificaciones posteriores) clasificaron una superficie total de 1.093,55 hectáreas de suelo urbanizable frente a la propuesta de 313,54 ha. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

7. Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

   De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

De otra parte, no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

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

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

8. No se concreta donde existen párrafos de la norma que hacen referencias externas o explicaciones sin carácter normativo o reglado. Por otra parte, señalar que las administraciones competentes de algún tema sectorial suelen exigir su inclusión literal en la normativa del Plan (ver informes de Costas, Carreteras y Aeropuerto entre otros). Se propone desestimar la alegación en este apartado.

9. No se concreta a qué se refiere con “conceptos obsoletos”, ni se considera que las referencia a las cubiertas verdes o ajardinadas tengan ningún componente político, en todo caso medioambiental. Tampoco puede derivarse de la inclusión de la regulación de depósitos de agua en cubierta que no se haya establecido una actualización de la normativa actual a los sistemas y técnicas constructivas (en el caso concreto de los depósitos, su desuso en técnicas de construcción actuales no implica el que no deba establecerse su regulación, por cuanto siguen teniendo presencia en la actualidad). Se propone desestimar la alegación en este apartado.

10. Se desconoce a qué normas se refiere cuando se afirma que quedan sin regulación “normas específicas para las solicitudes de licencias de parcelación”. Se establecen las parcelas mínimas para poder construir en todas las zonas del suelo urbano, de modo que la segregación se tiene que ajustar a estas determinaciones. No se puede afirmar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

por ello (como se hace en la propia alegación) que no se haya estudiado la casuística de las licencias de parcelación. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

11y 12. Que se proponga un control de la CCHCPU para las intervenciones referidas a bienes catalogados, las obras de alteración de volumen existente y que afecten a fachadas en parcelas afectadas por la preservación arquitectónica ambiental "r" o las actuaciones de sustitución y nueva edificación (incluida la ampliación) no supone más que una cierta garantía de que estas se van a realizar con el máximo respeto al entorno y ambiente general de estos núcleos, y no un impedimento por su reforma o rehabilitación, que son las obras por la que se apuestan. De otro lado, el hecho de que ya se cuente con a la zona de ordenanza B y D en algunos núcleos no elimina el valor de los mismos y que se deban regular las condiciones de edificación para la consideración de dicho valor, no tratándose en cualquier caso de discrepancia de criterio, tal y como se manifiesta en la alegación. En referencia a la mejora del espacio público se propondrá en la regulación de la normativa de estos espacios la posibilidad de redactar Programas de Mejora del Espacio Público, limitándose el Plan general a su programación y consideración, así como a la configuración de sus directrices y objetivos, siendo los propios instrumentos los encargados de definir y concretar las actuaciones en cada ámbito en particular. Se propone por tanto, estimar de manera parcial la alegación en este apartado.

13. Es tradicional "dialogar" con las edificaciones colindantes para el mantenimiento de un ambiente urbano homogéneo, como ha sido lo habitual en los Núcleos Urbanos Tradicionales, cuya armonía deviene de esa condición, básicamente. Se propone, por tanto, desestimar la alegación en este apartado

14. Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

a) En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma. La metodología para determinar la máxima capacidad residencial de las ZOUs se describe en la Memoria: "*para calcular la capacidad máxima de población, se parte del dato de la población existente (por consulta a los datos del Departamento de Población), se aporta el dato del número de viviendas existentes (por consulta a Catastro), y se calcula el número de nuevas viviendas resultantes de actuaciones de transformación, de nuevas viviendas posibles en solares vacantes e incluso la capacidad teórica de nuevas viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente (que previsiblemente puedan sustituir y aprovechar mejor la densidad fijada); estos valores permiten calcular la capacidad de nuevas viviendas; y de este dato, calcular directamente la nueva población teórica que puede alojarse en ellas.*"

b) La oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

c) Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de “urbanismo de marcha atrás” orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una “desclasificación” de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

15. La Memoria Social que incorpora el Nuevo Plan General da respuesta a los requerimientos exigidos por la LUIB para este tipo de documento. En el artículo 39 de la misma se indica que este documento deberá, en primer lugar, evaluar y justificar las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda. Queda esta obligación cumplimentada como puede comprobarse en el apartado 5 de la Memoria social que se ha sometido a información pública, apartado en el que se detalla, con el objetivo de establecer la necesidad concreta de vivienda social, la demanda y oferta concreta que se deriva de la realidad actual y del desarrollo del Plan General.

16. En relación con la actuación ARI-PE-01 SON BUSQUETS, es necesario aclarar que la conveniencia de incorporar ajustes a la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente (2012) no se hace por iniciativa exclusiva municipal y que la incorporación de nuevas orientaciones no supone alteración de los parámetros establecidos en El Convenio de 23 de julio de 2012 suscrito entre Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Palma de novación del Convenio de 13 de octubre de 1998. En este sentido, la Administración General del Estado, en 2019 a través de la Dirección General de Arquitectura, Urbanismo y Suelo transmitió al

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ayuntamiento la voluntad de poder convertir Son Busquets en una actuación emblemática de las nuevas políticas de vivienda y sostenibilidad del Ministerio de Fomento. Desde ese momento se comienza a analizar un ajuste del Plan Especial aprobado inicialmente poder generar un nuevo barrio que ayude a cubrir las necesidades de vivienda de la ciudad, y especialmente vivienda asequible protegida con diferentes modos de uso y gestión, así como permitir integrar actividades económicas (comercio, administrativo, etc.) con objeto de que en el barrio se genere diversidad social y mixticidad de usos para conseguir un espacio de gran calidad de vida tanto en relación a las necesidades de las personas como a la sostenibilidad. En este sentido, se considera que la aplicación de los principios de documentos de referencia como la Nueva Agenda Urbana Española o la Carta del Urbanismo Ecosistémico (Carta para el diseño de los nuevos desarrollos urbanos) pueden ayudar para asegurar el cumplimiento de aquellos objetivos. En cualquier caso, hay que aclarar que el documento de la revisión del Plan General aprobado inicialmente el 27 de octubre de 2021 respeta los parámetros del Convenio de 23 de julio de 2012 suscrito entre Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Palma de novación del Convenio de 13 de octubre de 1998. En el Convenio se dispone que la ordenación detallada debe realizarse mediante un Plan Especial, que la edificabilidad total a atribuir (para usos lucrativos) es de 157.428 m2 techo, resultado de aplicar a la superficie del acuartelamiento (110.865 m2) la edificabilidad de 1,42 m2t/m2s. Por su parte el número total de viviendas previstas en el Convenio es de 831 viviendas (aplicación de 75 viviendas/ha) todas destinadas a algún régimen de protección pública. Y que la superficie edificable mínima destinada al uso terciario (comercial, oficinas, etc) es de 74.125 m2t. Finalmente, se prevé que la cesión al Ayuntamiento será el 15% de la edificabilidad media ponderada libre de cargas de urbanización. Pues bien, estas previsiones del Convenio de 2012 son respetadas en el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General: Así, la edificabilidad total atribuida en la Ficha del documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan General para la Actuación de Transformación en Suelo Urbano 45-01 Son Busquets es de 157.492 m2t (por tanto, respeta los 157.428 m2t del Convenio, siendo básicamente coincidente, con la prevista con una diferencia inapreciables, resultado de las mediciones). Igualmente se respeta la densidad de 75 viviendas/hectárea prevista en el Convenio de 2012, si bien al aplicarse a la superficie del área objeto de reurbanización, da como resultado 897 viviendas (frente a las 831 viviendas previstas en el Convenio). Finalmente, en la Ficha del Plan General aprobado inicialmente se establece como edificabilidad con destino a uso terciario 74.360 m2, que respeta la cifra de 74.125 m2 mínimo del Convenio.

Ahora bien, lo que no obliga al Convenio es a considerar como inalterable la concreta ordenación aprobada inicialmente en 2012 del Plan Especial, porque esta no fue objeto de concertación y, además, es un documento cuya elaboración corresponde al Ayuntamiento y se ha constado que ordenación detallada propuesta inicialmente en 2012 ha quedado desfasada. Y aun menos obliga el Convenio a establecer como ordenación detallada en el Plan General y en el POD una ordenación detallada directa en el ámbito del área de Son Busquets porque esa ordenación detallada (tal como prevé el Convenio) debe establecerse mediante Plan Especial. Sólo en la hipótesis de que el Plan Especial hubiera alcanzado la aprobación definitiva podría accederse a la solicitud de la Secretaría de infraestructura de que la revisión del Plan General estableciera la ordenación detallada ya aprobada, pero este supuesto no ha sucedido.

Además, en la Memoria de Ordenación del Plan General, en el Capítulo 11.3, el ámbito del área de Son Busquets remitida a Plan Especial no se encuentra entre los ámbitos de suspensión de tramitación de instrumentos de desarrollo del suelo urbano, y ello, porque no altera el uso global previsto en el PGOU 1998 (página 548-549).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cualquier caso, en el documento siguiente del Plan General se explicitará (en la Memoria) que nada impide la continuidad de la tramitación del Plan Especial de desarrollo del PGOU 1998, sin perjuicio de que el ajuste de la ordenación detallada a los nuevos criterios consensuados con la Administración General del Estado, puedan requerir una nueva información pública del Plan Especial.

17. No puede el Nuevo Plan (tal y como se indica en la propia alegación en otro apartado) suplantar o ejercer competencias en aquellas cuestiones sobre las que no tiene competencias. Si bien se promueve la concertación interadministrativa, no puede calificar ni reservar todos los terrenos propiedad de administraciones públicas para su destino a vivienda protegida, se ha de dar cumplimiento a la propia LUIB, así como a las administraciones con competencias en la materia, sin que ello suponga vulnerar el objetivo de contribuir a la mejora del acceso a una vivienda digna. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

18. Como se ha justificado en el apartado 15 de respuesta a esta alegación, la Memoria Social que incorpora el Nuevo Plan General da respuesta a los requerimientos exigidos por la LUIB para este tipo de documento en materia de vivienda social. Queda esta obligación cumplimentada como puede comprobarse en el apartado 5 de la Memoria social. La solución al problema de acceso a la vivienda no puede (tal y como se solicita en la alegación) derivar en la calificación de todos los equipamientos con uso exclusivo para vivienda social, ya que entre otras cosas, no se estaría dando cumplimiento a la propia LUIB y el reglamento de planeamiento que obligan a la reserva de este tipo de equipamientos con destino a usos docentes, sanitarios, asistenciales…pudiendo implementarse en los mismos el uso de alojamiento dotacional si bien no pudiendo hacerse esto extensivo a la totalidad de los equipamientos ni tampoco a la totalidad de los calificados como equipamiento social. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

19. En relación a la falta de justificación de las necesidades de equipamientos, no se justifica la afirmación vertida en la alegación. Se remite en este sentido al apartado 7 de la memoria social del Plan sometido a exposición pública, “Una ciudad para los ciudadanos: unidades funcionales y estrategias operacionales para revertir las carencias detectadas”, en el que se realiza y detalla toda una justificación de las necesidades dotacionales (equipamientos y espacios libres) del municipio, analizándose para ello la situación existente y contrastándola con la propuesta en el Plan. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada en este apartado.

20. El Nuevo Plan asume la modificación recientemente aprobada por pleno del Ayuntamiento Núm: PLE_20210617_01_026 (BOIB Nº 94 de 15 de julio de 2021). No puede por tanto el Nuevo Plan “retirar” dicha propuesta, ni puede plantearse la demolición de la antigua cárcel (la ficha de este equipamiento prevé su mantenimiento tipológico), ni puede derivarse de la integración en el Nuevo Plan de esta modificación el incumplimiento del deber de acceso a la vivienda pública tal y como se manifiesta en la alegación. En cuanto a los posibles inconvenientes de movilidad que generaría la propuesta, debe señalarse que la modificación cuenta con informe del Área de Movilidad. Se propone desestimar la alegación presentada en este apartado.

21. La disconformidad general sobre el tratamiento del suelo rústico, se trata, otra vez, de una opinión no fundamentada en ninguna argumentación. Se utiliza en este sentido un extracto de la Memoria Justificativa (apartado 1.3 Los Principios Axiomáticos del Nuevo Plan General), en el que se describe el principio (basado en el concepto de la Infraestructura Verde, ya institucionalizado por la administración europea y nacional)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

para considerar de su formulación una determinación de ordenación concreta y con una consecuencia sesgada (la conversión del parque agrario en un parque temático, llega a afirmarse, comparándose con Disney Word…), cuando se trata de un principio axiomático que regirá el Nuevo Modelo de ordenación previsto. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

22. Se desconoce a qué se refiere en la alegación cuando se afirma que "incluir el ecosistema marino" constituye un fraude y un engaño. Evidentemente el Nuevo Plan no puede establecer determinaciones que no son de su competencia. Solo se ha encontrado en la Memoria Justificativa del Plan dos referencias a esta acepción. En la definición de la Infraestructura Verde y Azul, concepto sustantivo para la definición del modelo urbano-territorial (institucionalizado como se detalla en el apartado 3.2.b de dicha memoria) y en un esquema conceptual orientativo para la ordenación de Ses Fontanelles en el que parte de estos suelos actúan como elemento de transición con el Ecosistema Marino. Que se hable y se analice del ecosistema marino, no significa que el Plan adopte determinaciones en éste. Solo establece determinaciones para el término municipal. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

23. No se detalla en la alegación la formalización de la zona verde de GESA pretendida. Debe manifestarse, en cualquier caso, que el Nuevo Plan asume la ordenación para este ámbito establecida en la Modificación del PGOU de Palma-Sector Llevant-Façana Marítima, redactada por los servicios técnicos municipales aprobada por acuerdo de pleno PLE_20210225_01_020 en febrero de 2021 (BOIB Nº 34 DE 11 DE MARZO DE 2021). Así mismo, se grafía en la zona de enfrente al edificio de GESA una zona verde que queda integrada en el Parque de Fachada Marítima, no apreciándose discontinuidad ni pérdida de funcionalidad del parque con la ordenación asumida. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

24. Se entiende que se refiere la alegación al sistema general SGEL/PJ 52-01, 52-02, 52-03, 52-05, 52-06 y 52-07, siendo congruente la solicitud de la alegación por cuanto el Nuevo Plan propone para esta pieza su consideración como uno de los Parques principales del nuevo modelo. Ello no impide que se puedan establecer usos compatibles en este tipo de espacios, sin que ello suponga una desnaturalización ni que se tenga que perder la funcionalidad del parque. Se propone en este sentido aceptar de manera parcial la alegación planteada en este apartado.

25. El Nuevo Plan sí incluye (al contrario de lo manifestado en la alegación) un estudio de la situación de la movilidad, así como una serie de propuestas para la mejora e implementación del transporte público incluidas en el Estudio Complementario denominado Estudio de Movilidad del Nuevo Modelo de ciudad en el marco de la revisión del Planeamiento General de Palma, al que se debe remitir para la comprensión de todas estas cuestiones. Se propone en este sentido desestimar la alegación presentada en este apartado.

26. Nuevamente, el Nuevo Plan (tal y como se afirma en otro punto de la alegación) no puede invadir competencias de administraciones sectoriales implicadas, pero sí puede a favorecer la concertación interadministrativa y plasmar a título orientativo los proyectos estratégicos que integran el nuevo modelo de ordenación pretendido. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

27. El plan no tiene competencias en materia tranviaria ni ferroviaria, por lo que no puede reconsiderar el trazado establecido por la administración con competencias en la materia. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28 y 45. En relación con la alegación relativa al artículo 3.1.8 del POD para mejorar el redondeo del resultado de aplicar el índice de intensidad residencial hay que decir que la misma se considera interesante. No obstante, la redacción del artículo 67.5 del RGLOUM no ha sido desplazado por la LUIB. En concreto, el artículo 67.5, regula de forma imperativa el criterio de redondeo: "*Si el producto del índice de intensidad de uso residencial por la superficie de parcela neta no ofrece un número entero de viviendas, se deberá redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.*".

La redacción del artículo 3.1.8 del POD en este apartado, para evitar dudas, asumirá la redacción del párrafo antes referido del artículo 67.5 RGLOUSM. En parcelas con dos zonas calificaciones diferentes, se procede al cálculo separado de la densidad mediante el criterio de redondeo señalado y posteriormente, a la suma de sus valores.

Por tanto, no puede mantenerse el criterio del PGOU 1998 y, en este apartado, debe rechazarse la alegación.

29,30,32,33. Se informa de una serie de regulaciones que, se entiende, suponen una novedad con respecto a la establecida en el planeamiento que se revisa. No se cuestiona la nueva regulación establecida ni se sugiere cambio o nueva regulación por lo que no es posible analizar. Las nuevas regulaciones del Plan están amparadas en criterios de buena construcción y volumetría resultante de la aplicación de las mismas.

31. No se detalla el retranqueo de 0,50 metros establecido ni se justifica la necesidad de su ampliación a 1 metro. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

34. Se desconoce si se solicita la modificación de la regulación establecida para el establecimiento de cubiertas verdes o huertos urbanos. Se deberá estar en cualquier caso a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

35. Se considera oportuno detallar la forma de publicación de las resoluciones que puedan resolver cuestiones de interpretación normativa. Dado que no es una instrucción interpretativa, sólo precisa asegurar la publicidad y transparencia. Por ello, es suficiente con la publicación en la página web municipal, en la que debe abrirse en el área de Gerencia de Urbanismo una sección específica para este tipo de instrucciones. Se propone aceptar esta alegación adicionando el párrafo final del apartado 5 de la Norma 1.2.2.

36. No debe el Nuevo Plan, establecer con detalle la ejecución de los programas conducentes a la mejora de los espacios públicos para su adaptación a la accesibilidad universal. Esta labor corresponde al proceso de gestión ordinaria. No obstante, se propone, incorporar en el estudio económico y programación del plan una partida específica para activar los Programas de Mejora de accesibilidad del espacio público. Se propone por tanto estimar de manera parcial la alegación planteada.

37. La redacción del párrafo cuestionado del artículo 1.1.7 apartado 6 (para fomentar la implementación de medidas de accesibilidad universal y eficiencia energética en los edificios) incluye al comienzo del párrafo "*sin perjuicio de las facultades que les corresponden a los titulares colindantes…*" no vulnerándose de esta manera la regulación del código civil. No obstante, para mayor seguridad jurídica se propone suprimir el párrafo. Se propone estimar la alegación en este apartado.

38. No se aclara si la alegación se opone a la redacción del articulado transcrito en relación a los cerramientos provisionales. Se pretende con la misma evitar la vulneración de las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

condiciones estéticas mínimas con el uso indebido de la posibilidad de materializar cerramientos provisionales. Se propone en este sentido desestimar la alegación en este apartado.

39. La definición de planta baja ha estado establecida en el PGOU de 1998 y no ha presentado problemas de aplicación. La exención justificada se hace en el apartado 2 del artículo 3.1.4.

40. En relación a la redacción del articulado no se considera acertada el ajuste solicitado, ya que solo se estaría atendiendo a aquellas situaciones con edificación materializada. De otro lado, se propone establecer una relación de ejes de actividades económicas por nombres de calles que permita la identificación adecuada de los mismos. Se propone estimar de manera parcial la alegación presentada en este apartado.

41. La redacción del apartado 2 del artículo 3.1.4 del POD supone una exención parcial de la altura máxima de la edificación en suelo urbano para el caso de que hayan de subir la cota de la planta baja hasta un metro por exigencia de la Dirección General Recurso Hídricos (DGRRHH); ahora bien, el aumento de la altura máxima edificable sólo puede realizarse en la medida necesaria para cumplir el parámetro de la cota del calado de la inundación (en aquellos casos en que la altura de planta baja permitida por el Plan no sea suficiente para cumplir con las exigencias de DGRRHH). En cualquier caso, se tratará de mejorar la redacción.

42. La posibilidad de edificar en parcelas ya registradas con anterioridad a 1994 ya se establece en el articulado. No obstante, se propone ajustar la redacción del artículo 3.1.5 para permitir la edificación en agrupación de parcelas anteriores al 94. Se propone estimar de manera parcial la alegación presentada en este apartado.

43. El proyecto edificatorio que se redacte al caso deberá cumplir con la normativa de aplicación en materia de accesibilidad universal. Se propone desestimar la alegación planteada en este apartado.

44. Se propone añadir al artículo 3.1.7.2 lo siguiente: Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos han de quedar ocultos de vistas desde la vía pública que da frente a la parcela. Se propone estimar la alegación en este apartado.

45. En relación con la alegación relativa al artículo 3.1.8 del POD para mejorar el redondeo del resultado de aplicar el índice de intensidad residencial hay que decir que la misma se considera interesante. No obstante, la redacción del artículo 67.5 del RGLOUM no ha sido desplazado por la LUIB. En concreto, el artículo 67.5, regula de forma imperativa el criterio de redondeo: "*Si el producto del índice de intensidad de uso residencial por la superficie de parcela neta no ofrece un número entero de viviendas, se deberá redondear, al alza si la fracción decimal es mayor que 5 y a la baja si es igual o menor que 5.*".
La redacción del artículo 3.1.8 del POD en este apartado, para evitar dudas, asumirá la redacción del párrafo antes referido del artículo 67.5 RGLOUSM. Por tanto, no puede mantenerse el criterio del PGOU 1998 y debe rechazarse la alegación.

46. En parcelas con dos zonas calificaciones diferentes, se procede al cálculo separado de la densidad mediante el criterio de redondeo señalado y posteriormente, a la suma de sus valores.

47/48. En primer lugar, no se comparte la manifestación de que la revisión del Plan no ha seguido los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible.

En cuanto al crecimiento previsto en suelo urbanizable, debe señalarse que los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma -tanto los reactivados del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Decreto Ley 9/2020 como los que ya cuentan con esta clasificación y se asumen más los clasificados ex novo- han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

   - Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
   - Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3. "Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

4. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante fomentando un uso racional del territorio al quedar clasificada como urbanizable la superficie "estrictamente necesaria" para acomodar las demandas residenciales y de actividades económicas que no han podido quedar resueltas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB que dispone que las políticas públicas deberán contribuir a «materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano».

El crecimiento total propuesto -313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos- apenas representa el 6,06% de la superficie del suelo urbano. Al tiempo, el "crecimiento no vinculado" (CNV) computable a efectos del verificar el cumplimiento de la Norma 6 del PTIM es de 161,96 ha, es decir, 49,57 ha menos que las 211,53 ha asignadas por el Plan Territorial.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General en la ordenación del suelo urbanizable ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General y teniendo presente que la población estimada en el año

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

En relación a los usos terciarios en suelo urbanizable debe manifestarse que no se trata (al contrario de lo manifestado en la alegación) de usos exclusivos terciarios. En efecto el Nuevo Plan general no ordena la mayor parte de los suelos clasificados como urbanizables, ello será una tarea a definir por el Plan Parcial que desarrolle los suelos y que podrá establecer una gama de usos más allá del comercial y administrativo privado.

En cuanto a la redacción del artículo 2.1.5, no cabe presumir que la redacción dada sobre la tipología de establecimientos comerciales supone que el nuevo Plan apuesta por las grandes superficies. Este precepto (el artículo 2.15 del POD) establece los diversos usos detallados en los que se divide el uso comercial; esta clasificación se hace conforme al Plan insular de equipamientos comerciales (PECMa) aprobado. El POD necesita definir el uso de Equipamiento Comercial de alcance territorial Comarcal y de alcance territorial Insular (superiores a 4.000 m2 de superficie comercial) porque ya existen autorizados en nuestra ciudad y no pueden dejarse en situación jurídica de inadecuación. La normativa del POD se ajusta a la establecida en el PECMa vigente. El POD siguiendo el mandato del nuevo PG se limita a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites del Plan General e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa. Los límites son importantes. En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. En ningún caso, la edificabilidad para uso comercial podrá ser superior a la establecida como máxima para los usos de servicios terciarios en su correspondiente ficha.

En relación a los recursos hídricos, debe remitirse a lo establecido en el anexo incluido como Estudios Complementarios “Anexo estudio de la Suficiencia RRHH” que incorpora la documentación sometida a exposición pública, en el que queda justificada la viabilidad del Plan en este sentido.

En relación al estudio de movilidad, debe remitirse a lo manifestado en el apartado 25 de esta alegación.

En cuanto a la rentabilidad de determinados sectores de suelo urbanizable, en la siguiente fase se intentará establecer en la Memoria de los Estudios Económicos unos coeficientes universales que permita la comparación de los aprovechamiento medios entre las diversas actuaciones del suelo urbanizable en términos de rentabilidad; este análisis servirá para realizar un ajuste en la atribución de costes de ejecución de infraestructuras generales y de sistemas generales a las diversas actuaciones, estableciendo mayores deberes vinculados a aquellos sectores que tengan mayor rentabilidad comparada.

Por todo ello se propone aceptar parcialmente la alegación en estos dos apartados.

49. En relación con la Norma 2.1.7. La actuación SUB 76-01 Son Bordoy fue aprobada por el Consell de Govern el 30 de marzo de 2012 existiendo la vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, por lo que se ha sumido la ordenación detallada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establecida para el SUNP 76-01 (ahora, SUB 76-01) Son Bordoy (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012). Por tanto, el planeamiento general está vinculado por esta legislación autonómica.

En relación a la alegación de la Norma 2.1.8. Las nuevas condiciones de ordenación establecidas para el ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tratan, precisamente, de impedir la ejecución del macrocentro comercial previsto en el planeamiento vigente. Para ello, manteniendo la edificabilidad total (a fin de evitar supuestos indemnizatorios que serían inasumibles por la corporación local), se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida a 47.715 m2. Y todo ello, promoviendo un modelo de ocupación del territorio más concentrado que permitirá liberar terrenos para su destino a sistemas de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral. La edificabilidad que en el ARI Ses Fontanelles se establece para el uso de servicios terciarios no puede pensarse que se destine en su totalidad a servicios terciarios. Precisamente, la reforma del Sector Ses Fontanelles se plantea para evitar la construcción de 96.000 m2 de gran superficie comercial. Por ello, la edificabilidad de servicios terciarios se ha reducido a 47.715 m2, y de forma mayoritaria, la edificabilidad de servicios terciarios no podrá destinarse a equipamientos comerciales de alcance territorial por quedar estos restringidos por las limitaciones del PECMa en el área de Palma.

Norma 4.2.5 y Artículo 2.1.5. La Norma 4.2.5 regula la obligatoria adaptación del Plan General de palma al “Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca. En su apartado 5 dispone, en cumplimiento de este Plan Sectorial, que el POD delimitará los Equipamientos Comerciales de Tamaño Grande (entre 1.501 y 40.000 m2) localizados en el municipio de Palma. Por su parte las subcategorías de los usos terciarios contempladas en el Artículo 2.1.5 del POD se corresponden expresamente con las establecidas en el PECMa, cuyas determinaciones deben ser tenidas en cuenta por el Plan General y, en desarrollo de éste, por el Plan de Ordenación Detallada.

En efecto, no cabe presumir que la redacción dada al artículo 2.1.5 del POD sobre la tipología de establecimientos comerciales supone que el nuevo Plan apuesta por las grandes superficies. Este precepto (el artículo 2.15 del POD) establece los diversos usos detallados en los que se divide el uso comercial; esta clasificación se hace conforme al Plan insular de equipamientos comerciales (PECMa) aprobado. El POD necesita definir el uso de Equipamiento Comercial de alcance territorial Comarcal y de alcance territorial Insular (superiores a 4.000 m2 de superficie comercial) porque ya existen autorizados en nuestra ciudad y no pueden dejarse en situación jurídica de inadecuación. La normativa del POD se ajusta a la establecida en el PECMa vigente. El POD siguiendo el mandato del nuevo PG se limita a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionadostipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites del Plan General e incorporando el estudiode movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa. Los límites son importantes. En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. En ningún caso, la edificabilidad para uso comercial podrá ser superior a la establecida como máxima para los usos de servicios terciarios en su correspondiente ficha.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación a las alegaciones 3.5.1, 3.5.2 y 3.5.3 del POD, son redacciones que se han adoptado de la Modificación del PGOU de 1998 recientemente aprobada y que han sido suficientemente debatidas.

50. En cuanto a las soluciones concretas de movilidad que proponga el PDS de Carreteras para ordenar los enlaces y rotondas que conectan el complejo de ocio del FAN, debe señalarse que esta propuesta se enmarca en la estrategia denominada en el documento los "nudos del cambio", para los que la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" causado en su configuración actual. Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:
En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos claves de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.
Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).
En cualquier caso, en el próximo documento del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre "los nudos del cambio" tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

17369

Análisis:
Los terrenos han sido calificados en su totalidad, como sistema general SGC/TP P_P, 79-06-E, al estimar que tos ellos forman parte del dominio y uso público; sin embargo, la delimitación no es correcta, al incluirse terrenos ajenos a la concesión y de propiedad privada como suelos de dominio y uso público. Así mismo se solicita a que los terrenos excluidos de la calificación de sistema general se califiquen de D4 Pl.

Síntesis:
Se comprueba que el plano 6.1 "Calificación de Suelo de Can Pastilla" del Plan de Reconversión del PRI de Paya de Palma aprobado definitivamente en el 2015, la delimitación del sistema general de comunicaciones portuarias no incluye el club náutico de San Antonio. Esta delimitación no se ha incorporado al Plan General aprobado inicialmente extendiéndose, por error, al club náutico. Por ello, en la siguiente fase del documento se incorporará la delimitación correcta del referido sistema general portuario de conformidad con la establecida en el PRI y la delimitación del dominio público marítimo-terrestre.
De otra, en relación con la calificación de los terrenos que deben excluir del sistema general, por ser de dominio privado, se asumirá idéntica calificación que la establecida en el planeamiento vigente (el PRI de Palma) , asignado en la siguiente fase un calificación acorde con la que tenía en el PRI (equipamiento privado). Se descarta por tanto la calificación de D4 que propone la alegación, porque supondría un cambio de uso y aumento de edificabilidad, lo que sería un incremento de aprovechamiento y precisaría de su inclusión de una actuación de transformación urbanística (Actuación de Dotación), que no se encuentra prevista en el nuevo planeamiento general ni se asume en la alegación como deber vinculado a la nueva calificación.

Conclusión.
Se propone estimar parcialmente la alegación, ajustando la delimitación del referido sistema general de comunicaciones portuarias, excluyendo los suelos de titularidad privada del club náutico de San Antonio. Así mismo, se corregirá la ficha de dicho sistema general y se reconocerá la calificación de equipamiento privado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

17386

Síntesis

Por la Asociación de Constructores de Palma se formula una alegación en la que se abordan las siguientes cuestiones:

1. Apunta la existencia de discrepancias entre los textos en castellano y catalán
2. Problemas de crecimiento y necesidad de mayores reservas de suelo urbanizable.
3. Se critica la existencia de Comisiones al "dejar abiertos a criterios subjetivos lo que se puede hacer".
4. Considera improcedente la fijación de prioridades en la programación temporal del Plan General.
5. Detecta conflictos en la regulación del régimen de fuera de ordenación en relación con el artículo 129 de la LUIB.
6. Entiende injustificado el establecimiento de superficies mínimas de parcela para admitir nuevas edificaciones en las Áreas de Interés Agrario del suelo rústico.
7. Considera que existen errores en la regulación de los núcleos rurales.
8. Problemas en la definición de la pendiente del terreno natural.
9. Reclama la necesidad de mayores aprovechamientos en el suelo urbano y una mayor atención a las parcelaciones irregulares que han surgido en suelo rústico.
10. Solicita ampliar los plazos para la solicitud de licencia y la finalización de las obras destinadas a la construcción de viviendas protegidas.

Análisis.

1. Se procederá a revisar la redacción de los textos para evitar discrepancias y subsanar posibles deficiencias en el texto en catalán.
2. El crecimiento demográfico previsto al año horizonte del 2040 se encuentra debidamente justificado en el apartado 3.2. de la Memoria Social. Además, hay que hacer constar que el crecimiento absoluto de población que resulta de incremento interanual contemplado (0,66%) coincide sustancialmente con el estimado por el INE (el 14,9%) para el conjunto de las Islas Baleares en el periodo 2018-2035.

   La oferta de viviendas que contiene el Plan General está ajustada a las necesidades deducidas de los estudios prospectivos realizados. Hay que hacer constar que: (a) una parte importante de la oferta se destina a solucionar la demanda de la población existente en Palma que se encontrará en edad de emanciparse a lo largo de la vigencia del Plan General y (b) de la oferta total de viviendas, el 81,42% se localiza en el suelo urbano. El suelo urbanizable propuesto (313,5463 ha) es el estrictamente necesario para atender las demandas que no han podido ser satisfechas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB que dispone que las políticas públicas deberán contribuir a «materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, *priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano».*

   En conclusión, no parece estar justificada la petición de mayores reservas de suelo urbanizable máxime si tenemos en cuenta que el Plan General que se revisa cuenta con un remanente de suelo urbanizable sin desarrollar de 494,71 ha. Si hubiese habido escasez de oferta, cabe presumir que este suelo habría sido desarrollado. El nuevo Plan General de Palma, en desarrollo del principio de compacidad, propone un crecimiento urbano austero y mesurado que comporta la desclasificación de 167,77 ha del actual suelo urbanizable. Se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

trata, en definitiva, de apostar por un urbanismo de la transformación invirtiendo las inercias expansivas del pasado reciente.

3. La existencia de Comisiones de calidad, estéticas, etc., no constituye una forma de "burlar o dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno. En este sentido, se precisa de un órgano de técnico, compuesto de profesionales diversos, que permita concretar en el caso concreto la aplicación de conceptos formulados de forma abierta. En todo caso, las decisiones de estos órganos deben estar fundamentadas en las normas del propio Plan.

4. La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad alta y media no significa, en absoluto, retrasar los desarrollos urbanísticos. Se trata de "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano "el orden de los factores altera el producto". Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan General además de certificar su eficaz acoplamiento a la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante.

   Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal, legítimamente, adapte y concrete la programación de actuaciones a la política urbanística a impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a los requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar desabastecidas las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.

   De otra parte, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB."

5. La Norma 3.1.3 del Plan General cumple escrupulosamente lo regulado en el artículo 129.2.a) de la LUIB sobre el régimen de fuera de ordenación. También es un supuesto de fuera de ordenación las edificaciones queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (como las afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección y las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

6. El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico.

No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común

Con carácter general se adopta la superficie de 10 hectáreas; para el suelo rústico común; no obstante, se reconoce en una parte de la AIA, la subzona de 4 hectáreas también establecida en el PGOU 1998 para parcelas localizadas en la zona de Levante y otras áreas servidas por la red de acequias (que históricamente han originado explotaciones de menor tamaño).

En cambio, se disponen las 20 hectáreas en suelo rústico protegido para implantar una vivienda porque esta limitación de 20 hectáreas durante la vigencia del PGOU 1998 ha funcionado bien para los ámbitos con valores paisajísticos permitiendo la preservación de los mismos y, por ello, se aplican ahora a las ARIP y ZIP del nuevo planeamiento general.

Con el establecimiento de las superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

En efecto en la adopción de las superficies mínimas para poder edificar que propone el POD se han tenido presente los datos de la Memoria de Información en el que se pone relieve que en poco menos de 20 años, el municipio de Palma, ha perdido unas 275 explotaciones agrarias, quedando sólo 420 explotaciones. La superficie agraria utilizable se distribuye en: 4.997,67 ha son tierras dedicadas a cultivos de secano; 1.033 ha son de regadío; 349,00 ha son cultivos bajo plásticos; 140,07 ha son superficies forestales o improductivas. Estas cifras son similares a las que resulta del tamaño medio por explotación agrícola de Islas Baleares que según el Censo Agrario de 2020 es de 16,91 hectáreas.

En definitiva, las superficies adoptadas responden al objetivo de mantener los valores del soporte territorial y la estructura parcelaria actual, sin incentivar la segregación para fines no agrarios.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, se aclara que la limitación superficial establecida en las categorías en que se admite se refiere a la posibilidad de implantar "nuevas viviendas" que deberán vincularse a la explotación agropecuaria. No resulta de aplicación a las viviendas existentes. Y todo ello, sin impedir las segregaciones conforme a las parcelas mínimas establecidas por la legislación agraria.

Por otro lado, la regulación de las APR del artículo 6.2.7 de las ordenanzas del POD remite a la establecida en la Norma 7.3.8. del Plan General Estructural debiendo, en todo caso, dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la legislación y planificación territorial, sectorial y medioambiental vigente. Las cautelas en relación con la admisión de nuevas edificaciones en estos suelos deben redoblarse para evitar afecciones indeseadas y garantizar un correcto funcionamiento de su dinámica natural dada su influencia en el funcionamiento de los procesos ecológicos de la matriz biofísica.

Finalmente, en relación con la regulación de la altura máxima admisible en viviendas unifamiliares en suelo rústico, se modificará la redacción actual adoptando la regulación del artículo 6.1.5.

7. En relación con los núcleos rurales.

a. En las zonas de riesgos, el apartado 7 del artículo 6.4.2 del POD obliga a disponer de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos.
De otra parte hay que aclarar que la Norma 7.3.8 apartado 3.2 del PG aprobado inicialmente, no establece la prohíbe genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. Pero ello, no lo hace en una norma innecesaria. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones no permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula. Si la legislación vigente se altera a este respecto, y el Ayuntamiento considera oportuno que en zonas de riesgos y bajo determinadas condiciones se pudiera autorizar determinados usos y construcciones, no sería necesario realizar una revisión del Plan sino una simple modificación del mismo.

En cualquier caso, la tendencia de la legislación urbanística, ambiental y sectorial es de limitar o prohibir la implantación de nuevas edificaciones en zonas de riesgos, en especial en áreas del suelo en situación básica de suelo rural.

Los núcleos rurales son una categoría especial del suelo rústico, pero aun siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pero la prohibición de la implantación de nuevas viviendas en NR que, al tiempo, se encuentren en APR no es contradictoria con la regulación del apartado 7 del artículo 6.4.1, apartado 7 del POD para los núcleos rurales ("que en las zonas de riesgos, se dispondrá obligatoriamente de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos"), porque lo que se prohíbe es la construcción de nuevas viviendas no de edificaciones auxiliares o destinadas a otros usos admitidos. No obstante, se realizará se perfeccionará la redacción de este apartado 7 para evitar dudas.

b. El establecimiento de una parcela mínima de 7.000 m2 para admitir nueva edificación se sustenta en la necesidad de no provocar densificaciones excesivas en núcleos que, no olvidemos, se encuentran en suelo en situación básica rural.

Para el establecimiento de la parcela mínima en núcleo rural se ha partido de la parcela de 7.000 m2 establecida por el PGOU 1998 para los ámbitos de núcleos rurales denominados PL.NR (es decir, AAPI.NR/85-04 S'Aranjassa, AAPI. NR/85-02 Son Oliver, AAPI. NR/86-01. Son Gual; NR/87-01. Puntiró). Además, en estos ámbitos, la parcela media es de tamaño.

La LUIB en el artículo 26 de la LUIB únicamente establece que el planeamiento no disponga de una superficie de parcela menor a la media de las parcelas existentes en los núcleos rurales. Por tanto, los núcleos rurales que provienen de la regulación PL-NR del PGOU 1998 cumplen esta exigencia.

Pero no puede adoptarse para el resto de núcleos rurales (es decir, los reconocidos en el PGOU 1998 como zona de regulación especial) la superficie medida resultante de la estructura parcelaria actual. No puede atribuirse como parcela mínima la parcela tipo de estos asentamientos porque en origen son parcelaciones irregulares; por lo que sancionar la parcela existente (en algunos núcleos es de 400 m2) supondría incentivar las segregaciones y posibilidades de nuevas edificaciones en parcelas propias de un desarrollo de suelo urbano.

En consecuencia, las parcelas existentes sólo podrán ser objeto de edificación siempre que tengan una superficie de al menos 7.000 m2.

La adopción de esta parcela mínima permite que los Núcleos rurales que provienen de las Subzonas ZRE mantengan su estado actual de consolidación pues no existen parcelas susceptibles de ser segregadas que permitan generar dos parcelas con esta superficie mínima.

Otra cuestión son los núcleos rurales que son asentamientos reconocidos en el PGOU 1998 como suelo urbanizable o como suelo urbano:

El nuevo planeamiento sí considera razonable (artículo 6.4.1 POD) que en el NR/86-02 Son Gual I, en atención a que contó con Plan Parcial aprobado definitivamente, de forma transitoria posibilita que en los cuatro (4) primeros años de su vigencia, se puedan otorgar licencias de edificación en parcelas con superficie mínima de 2.000 m2 y una edificabilidad de 0,12 m2c/m2s. Transcurridos los cuatro (4) años, se aplicará el régimen general sobre parcelas establecido para los núcleos rurales que es de 7.000 m2.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Igualmente en los núcleos rurales que provienen de terrenos indebidamente clasificados como urbanos, se propone aplicar una solución similar: NR/43-01 Son Espanyol-Can Moreno y NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet

Teniendo presente sus antecedentes se propone establecer un régimen transitorio por plazo de 4 años en los núcleos rurales NR/43-01 y NR/87-10 en el que se permitirá que puedan edificarse las parcelas que tengan una superficie menor a 7.000 m2 siempre que ya estuvieran constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB y dispongan de una superficie mayor que la media de las parcelas del núcleo rural. Es decir, de 1.250 m2 en NR/43-01 y 800 m2 en NR/87-10. Por tanto, se prevé -según la estructura catastral actual- que únicamente reúnen condiciones para edificar 2 parcelas en NR/43-01 y una parcela en el NR/87-10. Por tanto, sólo se prevé un incremento total de 3 viviendas en esta clase de núcleos.

8. En el artículo 3.3.3. del POD se destina a regular la "adaptación del edificio al terreno". En su apartado 5 dispone que: *cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación del Plan General anterior, terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales. No obstante, la persona interesada podrá aportar levantamiento topográfico suscrito por técnico competente, para su consideración por el Ayuntamiento a los efectos de la determinación de la cota natural.* Es decir, tal y como solicita el alegante, se puede aportar un "estudio concienzudo de la situación" que determine la cota real del terreno.

9. El Plan General y, sobre todo, el Plan de Ordenación Detallada incorporan actuaciones de renovación urbana y actuaciones de dotación que comportan incrementos en los aprovechamientos del Plan General vigente, estableciendo, para su admisibilidad y justificación, medidas compensatorias en materia dotacional. Asimismo, la reversión de la vulnerabilidad y deterioro de determinadas zonas y barriadas del suelo urbano constituye un objetivo prioritario de la ordenación urbanística del suelo urbano adoptada por el Plan General, que ha quedado refrendado en la identificación de 24 Programas de Mejora y Revitalización Urbana.

   Por otra parte, las agrupaciones de viviendas afloradas irregularmente en suelo rústico no han podido ser reconocidas por el Plan General al no cumplir las condiciones reguladas en la LUIB para los "núcleos rurales" en su artículo 26. Su clasificación como urbano, asimismo, se encuentra impedida en aplicación del artículo 19 de la LUIB. La única posibilidad para su reconocimiento pasaría por su integración en el suelo urbanizable, aspecto a evitar ya que, además, de promover un consumo excesivo de suelo rural, fomentaría un modelo de ciudad dispersa y fragmentada en el territorio, incumpliendo los principios de continuidad, compacidad y complejidad que han inspirado el crecimiento urbano previsto en el Plan General.

10. Los plazos determinados para el inicio de las obras de construcción de vivienda protegida (2 años, a contar desde la finalización de la obra de urbanización) regulado en la Norma 4.5.6 del Plan General se consideran adecuado a la situación actual. Con ello, se persigue priorizar la ejecución de esta tipología habitacional tan necesaria para cubrir demandas de la población de Palma que, en la actualidad, no se encuentran correctamente cubiertas. Sorprende esta petición en relación con la manifestación efectuada en el apartado II de la alegación que se refiere, precisamente, a los precios altos de la vivienda que presenta Palma lo cual está provocando la inaccesibilidad a este bien básico a importantes contingentes poblacionales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cualquier caso, en la propia Norma 4.5.6 se prevé la posibilidad de prórroga por idéntico plazo (2 años) a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Balear de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Conclusión.
Se propone desestimar mayoría de las alegaciones planteadas salvo la referente a las alturas de la vivienda unifamiliar en suelo rústico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

17420

Síntesis.
Diversos titulares de parcelas están en desacuerdo con la aprobación inicial de la revisión del PG de determinar que la unidad de ejecución 87-01 Son Puig- Es Pinaret- Es Putxet del PGOU 1998 (cuyo objeto era la apertura de viales y espacio libre y que está prevista desarrollar por el sistema de compensación) desaparezca por efecto del artículo 2.1 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo
Que teniendo presente la condición de suelo urbano, se dote al ámbito de las herramientas adecuadas para poder conseguir: 1)- Ejecutar las obras necesarias para adecuar las dotaciones de la urbanización e implantar aquellos servicios urbanísticos de los que carece; 2) proceder a separar las fincas registrales que contienen los viales y las plazas públicas de los remanentes de las fincas registrales que contienen suelo lucrativo y 3) establecer un tipo de ordenación que permita edificar y segregar los solares que no se construyeron en su día.
Que la UE 87/01 del PGOU 1998 de 25.144 m2 tiene su origen en dos parcelas, posteriormente segregadas una en 17 fincas antes de 1979 y la otra en 10.
La situación de hecho es que LA URBANIZACIÓN de Es Pinaret contenida en la UE/87-01 constituye un sector del suelo urbano que ya fue clasificado como tal en el PGOU de Palma de 1985 por constituir en el momento de la redacción de dicho instrumento de planeamiento un núcleo de edificación consolidado
Desde un principio, la urbanización dispone de una red viaria que tiene un nivel de consolidación suficiente. Que los titulares han manifestado su voluntad de ceder los terrenos de espacios libres de 1.451 m2 (Plaza pública) y de 4.383 m2 de viales, sin contraprestación y que la UE no requiere de cesiones de suelo lucrativo.
El ámbito dispone de una red interior de distribución de agua para su conexión provisional a un sondeo. Que se ha intentado conseguir la conexión a la red general de agua potable (precisando acudir el punto de conexión más próximo que se encuentra en "S'Hostalot" a 600 metros.
La cuestión de las aguas residuales en las viviendas que se implantaron hasta 1985 se resolvió mediante la dotación de las correspondientes fosas sépticas
La urbanización de Es Putxet está electrificada desde sus orígenes. Todas las viviendas que se han implantado a lo largo de los años y que actualmente son 25, disponen de suministro eléctrico con contadores independientes. Se precisa modernizar la red mediante la eliminación de la actual estación transformadora, trasladar la torre con tripolar existente y construir un nuevo centro de transformación en caseta.
Alumbrado: Los viales y plaza pública se hallan iluminadas con farolas metálicas.
Que entre 1973 a 1985 se conceden licencias de edificación. antes del año 1979
De las 33 parcelas del asentamiento 25 de ellas se hallan edificadas y destinadas a un uso residencial, esto es, el76% de las parcelas. Seis parcelas catastrales son suelo sin edificar y una se destina a un pequeño almacén
La superficie media de la parcela es de 605 m2 y la superficie media de la vivienda construida es de 1 50 m2. La antigüedad media de las viviendas construidas es de 1 976.
Que el primer intento de constitución de Junta de Compensación se hace en 2006, pero que por problemas con el equipo profesional, se decide cambiar en 2016 pero no se contrata hasta 2020).
Manifiesta que el núcleo tiene la consideración de suelo urbano consolidado por contar con viales asfaltados, aceras, plaza pública (no cedida), red de abastecimiento interior y alumbrado público.
Manifiesta que teniendo presente los antecedentes obliga a reconsiderar la desclasificación para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea por conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable, estableciéndose un sistema que permita la compleción de los servicios urbanísticos de acuerdo a las circunstancias del caso, primando, si fuera el caso, el sistema de cooperación.

221

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Análisis

La alegación realiza una descripción detallada del origen del asentamiento, las segregaciones, nivel de consolidación de la urbanización, nivel de consolidación de la edificación, así como los intentos de gestionar la UE unidad de ejecución 87-01 Son Puig- Es Pinaret- Es Putxet.

Es cierto, que consta la aprobación de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación; pero también se constata que no se ha aprobado el proyecto de compensación, tampoco se ha presentado ni aprobado ningún proyecto de urbanización y que, tampoco, se han ejecutado las previsiones del PGOU 1998.

La reclamación de que es una zona de suelo urbano consolidado por la urbanización no se fundamenta en la realidad; precisamente de la propia alegación se constata que: no cuentan con las infraestructuras de abastecimiento de aguas y, tampoco, con la de saneamiento. La ausencia de estas redes en el núcleo y tampoco en su colindancia inmediata, impide que pueda aplicarse el régimen de compleción del artículo 29.2 de la LUIB para alcanzar la condición de solas las diversas parcelas de su interior. El problema es que no tiene los requisitos del artículo 19 de la LUIB para su reconocimiento con la clasificación de suelo urbano.

En efecto, dado su nivel de urbanización y situación de aislamiento (es colindante en todo en su perímetro con el suelo rústico) es un ámbito en el que concurren los requisitos establecidos en el artículo 2. del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo y la DT 11 de la LUIB.

De otra parte, su carácter aislado imposibilita la integración urbana del núcleo; igualmente, es inviable que 33 parcelas puedan asumir el conjunto de obligaciones para que los terrenos puedan ser clasificados como suelo urbanizable, asumiendo los costes de conexión a las redes de infraestructuras de agua y alcantarillado, implantar las reservas de suelos dotacionales y de espacios libres exigidas por la LUIB y el PTIM y finalizar la urbanización interior del ámbito. Además, es obligación la cesión del 15% del aprovechamiento (en este sentido, los titulares alegantes, manifiestan su rechazo a la cesión de parcelas de usos lucrativos al Ayuntamiento).

En consecuencia, la opción que queda es la de su clasificación como suelo rústico, si bien al tratarse de un asentamiento ya existente, se propone reconoce como núcleo rural, lo que le permitirá la aplicación de medidas ambientales para reducir impactos.

De forma complementaria, teniendo presente los antecedentes se propone incorporar en la siguiente fase la previsión de que el NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, disponga de un régimen transitorio por plazo de cuatro años (desde la entrada en vigor del POD) en el que se permita que puedan edificarse las parcelas que tengan una superficie menor a 7.000 m2 siempre que ya estuvieran constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB y dispongan de una superficie mayor que la media de las parcelas del núcleo rural. Y ello, porque en la superficie de 7.000 m2 que con carácter ordinario se establece como parcela mínima para el conjunto de núcleos rurales, provienen de la asimilación de la superficie mínima establecida en el PGOU 1998 para los núcleos rurales ordinarios (PL); y este asentamiento Es Pinaret, Es Putxet tiene unos antecedentes diferentes (con clasificación formal de suelo urbano) que justifica este tratamiento transitorio.

Es decir, una parcela mayor de 800 m2 en NR/87-10. Por tanto, se prevé -según la estructura catastral actual- que únicamente reúne condiciones para edificar una parcela en el NR/87-10.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación, sin perjuicio del ajuste de la normativa que se expone.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

18044

Síntesis.

1. En estos apartados se califica el Plan General de Palma de insostenible por haber previsto un crecimiento desmesurado y promocionar grandes superficies comerciales en detrimento del comercio de proximidad.
2. Se pone en duda la ordenación de los Sistemas Generales de Espacios Libres en determinados sectores (los constitutivos del Ensanche de Poniente) afirmando que se reduce su superficie respecto de los establecido en el plan general vigente. Ello le lleva a concluir que el Plan General está realizando un "urbanismo a la carta" con la finalidad de generar "beneficios injustificados".
3. Se manifiesta la existencia de deficiencias en la Normas del Plan General y las Ordenanzas del POD; en concreto Norma 2.1.7; 2.1.8; 4.2.5; y del POD: artículo 2.1.5 y 3.5.2.
4. Se critica la solución alternativa al Nudo entre la Ma19 y Ma30 por considerar que incrementa aún más los desplazamientos hacia ese punto. Se solicita estudiar otra solución más viable que no contribuya a aumentar los flujos motorizados

Análisis.
Apartados primero y segundo:

La ordenación estructural y detallada que incorpora el PG y el POD aprobado inicialmente han asumido y respetan los principios del desarrollo territorial y sostenible tanto del artículo 3 del RDL 712015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana como en el artículo 3 de la Ley 1212017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Iles Balears.

La voluntad que ha guiado al Plan de Palma, ha sido incitar la metamorfosis del modelo territorial en uno más mesurado, ambientalmente sensible, socialmente cohesionado y expresivo, por tanto, de una nueva cultura urbana. Este cambio de patrón exige un urbanismo más innovador y menos agresivo, más consecuente con la función social que impregna y da sentido a esta disciplina, más atento a la calidad de los espacios urbanos, a responder a las necesidades reales de la población, a proporcionar viviendas dignas ubicadas en entornos urbanos integradores y amables. Un nuevo urbanismo que sepa apreciar su materia prima (el territorio, el suelo) como un recurso escaso que hay que saber transformar con el único objetivo de «hacer ciudad para los ciudadanos».

Este axioma de ordenación urbanística cuenta con dos manifestaciones paradigmáticas:

- En primer lugar, evaluar -antes que acudir a reclasificaciones de suelo rural- las capacidades de transformación cualitativa que presenta la fábrica urbana existente, al objeto de acomodar un porcentaje significativo de las necesidades de nueva vivienda que anuncian las proyecciones realizadas a tal efecto. Efectivamente, en la Memoria Social del presente Plan General se expone que, de la oferta residencial de nueva vivienda -30.869 unidades contenida en el nuevo modelo de ciudad,21.186 es decir, el 68,63 %del total se resuelve en el suelo clasificado como urbano, bien en actuaciones de transformación urbanística (8.347 viviendas), bien en suelo urbanizado vacante (9.438 viviendas), bien mediante la optimización del suelo urbano ya edificado (3.401 viviendas). Ello significa que la oferta a resolver en el suelo urbanizable -el 31,37% restante- asciende a 9.683 unidades, de las que el 47,56% (4.605) se destinarán a desarrollar fórmulas habitacionales de vivienda social o protegida.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No obstante, para completar la oferta total contemplada -52.104 viviendas- se ha contado con la necesaria activación del parque residencial existente desocupado (10.075 viviendas) y el que se prevé se va a desocupar por desaparición de hogares durante la vigencia del Nuevo Plan General (11.160). Ello significa que la oferta a satisfacer en el suelo urbanizable supone el 18,58 % de la total contemplada en el Nuevo Plan General de Palma.

- Esta distribución porcentual de la oferta de nueva vivienda permite que la superficie de suelo destinado a extensión de la ciudad sea muy comedida (en especial, en comparación con los planes generales antecedentes): un total de 193,43 ha de sectores de suelo urbanizable con uso global residencial y de 95,84 ha de sectores con uso global de servicios terciarios. Añadiendo la superficie de sistemas generales adscritos (24,28 ha.), el crecimiento urbano total propuesto asciende a la cifra de 313,5463 ha, cantidad ostensiblemente inferior a la del Plan General vigente antes de la entrada en vigor del Decreto 8/2020 (494,71 ha), pero incluso con posterioridad (que es de 375,33 hectáreas, tal como se justifica en el Capítulo II de la Memoria Justificativa) y a la prevista en el Avance de 2014 (496,85 ha). Obviamente, este volumen de suelo urbanizable cumple los límites al crecimiento regulados en la Norma 6 del PTIM.

Es decir, no hay ningún crecimiento desmesurado ni el modelo de ordenación puede ser tachado de desarrollista, sino todo lo contrario.

Por otro lado, la ordenación estructural del nuevo Plan General de Palma apuesta por conferir al crecimiento urbano propuesto de la complejidad socio-funcional necesaria para incentivar la construcción de un modelo urbano-territorial sostenible. Este reto ha quedado certificado en las siguientes decisiones:

- En primer lugar, destaca la apuesta firme por no alimentar la generación de nuevos espacios destinados exclusivamente al desarrollo de actividades económicas. Con ello se persigue poner en práctica una nueva estrategia de ordenación que fomente la cercanía en la localización de la residencia y empleo. Los únicos sectores de tal condición son Son Pardo, Ses Calafates y Torre Redona. Se trata de tres piezas de pequeña escala que, en conjunto, apenas alcanzan las 22,59 ha, representando un exiguo 7,80 % de la superficie total del suelo urbanizable propuesto. Además, algunos de estos sectores cuentan con limitaciones de implantación de usos residenciales por servidumbres acústicas aeronáuticas. A ellos hay que unir el área ordenada, pero no ejecutada, perteneciente al Parc Bit para la que se mantienen las determinaciones vigentes. La edificabilidad conjunta de estos cuatro sectores 233.306 m2 representa el 41,20% del techo edificable total destinado a usos no residenciales (566.256 m2).

- En segundo lugar, del volumen edificable destinado a usos no residenciales (566.256 m2), el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales. Este dato expresa la intención del Plan General de Palma por configurar un modelo de ciudad, además de densamente eficiente, adecuadamente nutrido de usos complementarios a la vivienda en posiciones próximas, al objeto de generar una “ciudad de distancias cortas”.

Las reflexiones expuestas en los párrafos precedentes, permiten concluir que el modelo de ciudad confeccionado por el Plan General de Palma no solamente no es expansivo, como se afirma en la alegación, sino que, además, fomenta el desarrollo de actividades terciario-comerciales vinculadas al nuevo tejido residencial evitando a toda costa, la proliferación de nuevas grandes superficies comerciales. Para las actuaciones de transformación urbanística

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

propuestas ex novo por el Plan General en el suelo urbano se han seguido idénticos criterios de cohabitación y multifuncionalidad que en el suelo urbanizable tratando, en definitiva, de desterrar el "urbanismo de un solo uso".

Si al diagnosticar la Memoria Justificativa, persistiese alguna duda interpretativa puede observarse, como argumento de ratificación del principio de la "proximidad funcional", que en los objetivos para la ordenación detallada de las Fichas de Planeamiento y Gestión de los sectores de suelo urbanizable se hace referencia (apartado 8.1 "Determinaciones complementarias") al desarrollo de los criterios y objetivos establecidos en el apartado 5.3.2 de la Memoria Justificativa. Entre ellos, destaca el siguiente objetivo: "*al objeto de asegurar la efectividad de esta infiltración funcional en el espacio urbano, se recomienda que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, al menos, 60% de las plantas bajas coadyuvando a la transferencia, el intercambio y la interacción subyacente a la relación -entre la edificación y el espacio de la calle- que este tipo de usos induce".*

Además, contrariamente a lo afirmado en la alegación, la documentación complementaria del Plan General incluye un Estudio de Movilidad donde, entre otros aspectos, se analiza el impacto de la movilidad generada por las nuevas actuaciones previstas proponiendo soluciones para absorber el incremento de desplazamientos en términos de movilidad sostenible.

Por último, no deben existir dudas sobre la firme apuesta del Plan General por incrementar las ratios actuales de Sistemas Generales de Espacios Libres. El estándar que se alcanza en el Nuevo Plan General de Palma para el Sistema General de Espacios Libres es de 7,51 m2/habitante (si se aplica a 518.435 habitantes a fecha 2040 y se incrementa con la oferta de 61.674 plazas turísticas y ETV), un 50 % superior al mínimo legal de 5 m2/habitante. Esta cifra es, también, considerablemente superior al estándar actual que asciende a 5,30 m2/habitante. El valor obtenido se incrementaría hasta los 8,96 m2/ habitante si se considera la superficie total "real" del Sistema General de Espacios Libres; es decir, 5.195.725 m2.

La inclusión/adscripción de Sistemas Generales en el interior de los sectores cumple escrupulosamente la Norma 7 del PTIM, por lo que no cabe referirse a una política de "urbanismo a la carta". En concreto, en el SUB 32-01 se incorporan un total de 110.787 m2 de sistemas generales. A ello hay que unir una reserva mínima de 56.659 m2 de sistemas locales de espacios libres -es decir, un 13,75% de la superficie total de sector- más los sistemas locales de equipamientos establecidos en el artículo 43.4 de la LUIB. No hay, por consiguiente, reducción alguna de las cargas previstas en el plan general vigente. Estos datos deben ayudar a confirmar el envite por la calidad urbana realizado por este Plan General para el Ensanche Residencial y desterrar percepción alguna sobre su carácter ofensivo en términos económicos por generar beneficios injustificados. En este sentido, destacar que los Estudios Económicos del Plan General, sin perjuicio de proceder a su revisión en la siguiente fase, se adaptan a la legislación vigente en esta materia evaluando las cargas y beneficios de cada actuación.

Finalmente, indicar que los usos globales propuestos para los sectores están debidamente justificados. Es más, una de las decisiones más determinantes adoptada por el nuevo Plan General de Palma es identificar ciertos sectores donde promover el desarrollo de tejidos urbanos mixtos en los que la presencia de usos terciario-productivos asuma una proporcionalidad relevante. Son, precisamente, los casos de Cas Pastor, Can Fontet y Son Ximelis, donde los servicios terciarios consumen el 30% de la edificabilidad total asignada a estos sectores. El objetivo de ordenación perseguido es alentar la implantación de un área de centralidad adyacente al Polígono Industrial de Can Valero, ubicada en los márgenes de dos arterias viarias de importante jerarquía: la carretera de Puigpunyent y el Camí dels Reis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pero la apuesta por los servicios terciarios no es una puesta por las grandes superficies, sino dando preferencia al comercio de proximidad. Ni el PG ni el POD prevén de forma expresa la implantación de ningún nuevo Equipamiento Comercial de alcance territorial; caso de formularse la propuesta deberá incluirse en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, realizar un estudio de movilidad y cumplir los requisitos del PECMa, que en la actualidad son muy restrictivos. Además, el nuevo Plan General asegura que en los Planes Parciales y Planes Especiales en los que se disponga de un volumen de edificabilidad comercial de manera que en cualquier tramo de 250 m de vial, puedan implantarse uno o varios equipamientos comerciales cuyo sumatorio de superficie edificada alcance los 4.000 m2, se considerará un área planificada de acumulación de equipamiento comerciales y el instrumento de ordenación detallada debe cumplir los requerimientos del artículo 49 del PECMa

Finalmente, es necesario recordar que en las parcelas de suelo urbano (no sometidas a actuaciones de transformación) con calificación urbanística L o M (con usos predominantes industriales) que cuenten con uso comercial compatible, únicamente se podrá autorizar la implantación de nuevos establecimientos comerciales con un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie edificable de la parcela en que se ubican y sin superar los 1.500 metros cuadros construidos

Apartado Tercero: A continuación, se procede a revisar la alegación en materia de las normas del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada

- Norma 2.1.7. La actuación SUB 76-01 Son Bordoy fue aprobada por el Consell de Govern el 30 de marzo de 2012 existiendo la vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, por lo que se ha sumido la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 (ahora, SUB 76-01) Son Bordoy (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012). Por tanto, el planeamiento general está vinculado por esta legislación autonómica.

- Norma 2.1.8. Las nuevas condiciones de ordenación establecidas para el ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tratan, precisamente, de impedir la ejecución del macrocentro comercial previsto en el planeamiento vigente. Para ello, manteniendo la edificabilidad total (a fin de evitar supuestos indemnizatorios que serían inasumibles por la corporación local), se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida a 47.715 m2. Y todo ello, promoviendo un modelo de ocupación del territorio más concentrado que permitirá liberar terrenos para su destino a sistemas de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral.

  La edificabilidad que en el ARI Ses Fontanelles se establece para el uso de servicios terciarios no puede pensarse que se destine en su totalidad a servicios terciarios. Precisamente, la reforma del Sector Ses Fontanelles se plantea para evitar la construcción de 96.000 m2 de gran superficie comercial. Por ello, la edificabilidad de servicios terciarios se ha reducido a 47.715 m2, y de forma mayoritaria, la edificabilidad de servicios terciarios no podrá destinarse a equipamientos comerciales de alcance territorial por quedar estos restringidos por las limitaciones del PECMa en el área de Palma.

  Por ello, no puede aceptarse la afirmación de que la concentración de superficies comerciales se hace en el ARI de Ses Fontanelles y en el ARI de Son Busquets. Además,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

debe recordarse que en los Planes Especiales en los que se disponga de un volumen de edificabilidad comercial, de manera que en cualquier tramo de 250 m de vial, puedan implantarse uno o varios equipamientos comerciales cuyo sumatorio de superficie edificada alcance los 4.000 m2, se considerará un área planificada de acumulación de equipamiento comerciales, en cuyo caso las condiciones de implantación a establecer por el instrumento de ordenación detallada cumplirán los requerimientos del artículo 49 del PECMa.

- Norma 4.2.5 y Artículo 2.1.5. La Norma 4.2.5 regula la obligatoria adaptación del Plan General de palma al "Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca. En su apartado 5 dispone, en cumplimiento de este Plan Sectorial, que el POD delimitará los Equipamientos Comerciales de Tamaño Grande (entre 1.501 y 40.000 m2) localizados en el municipio de Palma. Por su parte las subcategorías de los usos terciarios contempladas en el Artículo 2.1.5 del POD se corresponden expresamente con las establecidas en el PECMa, cuyas determinaciones deben ser tenidas en cuenta por el Plan General y, en desarrollo de éste, por el Plan de Ordenación Detallada.

  En efecto, no cabe presumir que la redacción dada al artículo 2.1.5 del POD sobre la tipología de establecimientos comerciales supone que el nuevo Plan apuesta por las grandes superficies. Este precepto (el artículo 2.15 del POD) establece los diversos usos detallados en los que se divide el uso comercial; esta clasificación se hace conforme al Plan insular de equipamientos comerciales (PECMa) aprobado. El POD necesita definir el uso de Equipamiento Comercial de alcance territorial Comarcal y de alcance territorial Insular (superiores a 4.000 m2 de superficie comercial) porque ya existen autorizados en nuestra ciudad y no pueden dejarse en situación jurídica de inadecuación. La normativa del POD se ajusta a la establecida en el PECMa vigente. El POD siguiendo el mandato del nuevo PG se limita a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites del Plan General e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa. Los límites son importantes. En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios.

  Con carácter general las parcelas con calificación de servicios terciarios no tienen la consideración de parcelas comerciales plenas excepto cuando estén identificadas como equipamientos comerciales o se encuentren edificadas con destino a comercial en más del 50% de la edificabilidad. De otra parte, el POD no identifica parcelas de equipamiento comercial salvo las edificadas. Por ello, en todas las parcelas no edificadas a la entrada en vigor del nuevo plan con calificación de servicios terciarios, el uso comercial se considera compatible con un máximo del 30% de la edificabilidad (es decir, no tiene el carácter de uso pleno)

  No obstante, para mejorar la regulación se propone incorporar al artículo 2.3.7 del POD que, en las parcelas calificadas con uso detallado de servicios terciarios por los Planes Parciales o Planes Especiales de desarrollo del Plan General, el uso comercial tendrá el carácter de compatible.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En este artículo ya se recoge que en congruencia con el artículo 26 del PECMa, en las parcelas de suelo urbano (no sometidas a actuaciones de transformación) con calificación urbanística L o M (con usos predominantes industriales) que cuenten con uso comercial compatible, únicamente se podrá autorizar la implantación de nuevos establecimientos comerciales con un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie edificable de la parcela en que se ubican y sin superar los 1.500 metros cuadros construidos.

Además, se propone incorporar en el artículo 2.3.7 del POD que las parcelas calificadas S del suelo urbano con ordenación detallada ya establecida (excepto cuando ya se encuentren edificadas con más del 50% de su edificabilidad con destino a comercial en el momento de entrada en vigor del nuevo Plan) se considerarán parcelas en las que el uso comercial al por menor será como máximo del 30% de la edificabilidad total permitida en una parcela (conforme a la regulación del artículo 25.3 del PECMa

En la Norma 4.2.6 ya se dispone como obligatorio (no como recomendación) que la edificabilidad comercial se dispondrá al menos en un 50% en planta baja. Cuando el uso comercial se comparta con otros usos en un mismo edificio, se ubicará preferentemente en planta baja.

Igualmente, se propone mejorar la regulación del Plan General, estableciendo en la Norma 4.2.6 que en ningún caso, en los sectores de uso global residencial la edificabilidad destinada a uso comercial podrá superar el 30% de la edificabilidad total y que en ningún caso podrá superar el límite específico que se establece en la dicha respectivo de cada sector. Y se completa esta regulación estableciendo en las fichas de desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable y del Plan Especial de Son Busquets la limitación de que sólo un máximo del 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.

- La modificación a la que se refiere la alegación se encuentra en proceso de aprobación definitiva por lo que el POD la ha incorporado en su artículo 3.5.2.

  No obstante, no se considera oportuno alterar la profundidad edificable en zona B en la planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales.

Apartado Cuarto. El nudo del Coll d´en Rabassa, en cuyos márgenes se asienta en complejo de ocio “Fan Mallorca”, es una propuesta de carácter orientativo contemplada en el Plan General cuya finalidad es aportar una solución alternativa a la barajada en el PDS de Carreteras que integre consideraciones de carácter urbanístico y de movilidad sostenible para conseguir una articulación más amable con la ciudad previendo cruces no motorizados, seguros y confortables, teniendo en cuenta el transporte público y minimizando la barrera física actual. Todo ello garantizando el movimiento principal de tráfico entre la Ma19 y la Ma30 sin interferencia alguna.

Conclusiones.
Se propone estimar parcialmente en el sentido expresado (en relación con las mejoras de regulación en la Norma 4.2.6 del Plan General, artículo 2.3.7 del POD y en las fichas de las actuaciones remitidas a Plan Parcial sobre el carácter compatible del uso comercial, con las limitaciones del 30% de la edificabilidad con destino a servicios terciario); se desestiman el resto por los motivos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

18055

Síntesis.
Solicita la inclusión de la parcela 24 del polígono 27 de Palma dentro de la delimitación del sector SUB 58-01 Son Cladera norte.

Análisis.
La parcela en cuestión ha quedado clasificada como suelo rústico al objeto de dar cumplimiento al PTIM al quedar incluida en un Área de Transición de Armonización. según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental.

De otra parte, la delimitación del sector SUB 58-01 Son Cladera norte ha sido cuestionado en otras alegaciones que pretenden que queden excluidas las edificaciones históricas existentes; estas alegaciones han sido informadas favorablemente en la medida que facilitan la gestión del sector.

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

18108

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la ordenación prevista para la parcela catastral 1315614DD7811E, sita en calle Aragó 123-125, incluida en el Nuevo Plan General en el ARI-PE/63-01 Aragó y en la UE/63-01 en el planeamiento vigente. Argumenta que la nueva ordenación conduce a una situación de inejecución. Solicita audiencia directa a los afectados. Solicita la exclusión de la parcela del ámbito de gestión argumentando una anticipación de la gestión. Se aporta anteproyecto de viviendas.

Análisis:
En primer lugar, debe manifestarse que la UE/63-01 no ha conseguido desarrollarse tras más de dos décadas de vigencia del PGOU 98. Se modificó su ámbito para una mejor gestión en 2007 sin que ello haya supuesto la consecución de los objetivos de ordenación previstos. En una similar situación se encuentran varias de las unidades de ejecución colindantes a la objeto de alegación, por lo que el Nuevo Plan General debe optar por delimitar una actuación integral para este frente, que permita viabilizar el desarrollo de la operación, pudiendo incluso establecer en su desarrollo una gestión asistemática para determinados ámbitos, o la exclusión de algunas parcelas, para su viabilidad y desarrollo, una vez estudiada en detalle la situación urbanística de cada una de ellas.

Teniendo presente que la UE/63-01 no cuenta con aprobación de proyecto de reparcelación no puede reconocerse el carácter transitorio; por tanto, se trata de una actuación de transformación en suelo urbano que debe ejecutarse conforme a las exigencias de la LUIB; no obstante las determinaciones del PGOU 1998 para la UE/63-01 no pueden reproducirse de forma mimética en el contexto del nuevo Plan General (que debe adaptarse a la LUIB) porque si se delimita como una unidad de ejecución por el POD, se configura como una actuación de renovación pero que sólo cuenta con una cesión de viario sin reservas dotacionales del artículo 29.3 LUIB (como mínimo el mantenimiento de las reservas dotacionales de la ZOU). De otra parte, no se trata de una situación urbanística que pueda integrarse en el supuesto de la DT undécima de la LUIB (en el que en alguna situación se podría acceder a mantener los parámetros del PGOU para la unidad de ejecución).

Por ello, resulta inviable acceder a la solicitud de la alegación, esto es mantener los terrenos dentro de la unidad de ejecución con los parámetros del PGOU, sino que debe integrarse en el ámbito mayor de área de reforma interior previsto en el documento de aprobación inicial del PGOU para las parcelas en las que la ejecución de las propuestas del PGOU no se han podido desarrollar, debiendo el área ser objeto de Plan Especial para el establecimiento de la ordenación detallada.

De otro lado, teniendo presente otras alegaciones, se propone realizar la previsión en la normativa de que la delimitación del ARI/63-01 pueda ser ajustada por el Plan Especial en los siguientes términos para garantizar y facilitar la consecución de los objetivos perseguidos: en primer lugar, podrá ser ampliada para incorporar parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación en Carrer Aragó y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General, las personas propietarias no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de compleción de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

En segundo lugar, Igualmente, el ámbito del Plan Especial será ajustado excluyendo a aquellas parcelas que en el citado plazo de dos años en las que la persona titular de la misma haya

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

realizado la cesión del espacio público delimitado por la alineación del Carrer de Aragó y procedido al cumplimiento de los deberes de compleción de la urbanización del espacio público, quedando legitimada en este caso para edificar según las condiciones del PGOU 1998 de forma transitoria.

Se propone desestimar la alegación presentada, sin perjuicio de establecer la previsión en la normativa con la finalidad expuesta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

18147

Síntesis
Una empresa es titular de una parcela de 9,9 hectáreas colindante con el barrio de Son Ferriol. Actualmente, la Parcela está clasificada como suelo rústico común en la categoría de área de transición (el "AT'). En el PTIM se encuentra una parte en suelo rústico común de transición, diferenciando dos zonas: área de transición de crecimiento (el "AT-C"), susceptible de destinar a previsiones del futuro crecimiento urbano; y área de transición de armonización (el "AT-H"), destinada a garantizar una transición equilibrada entre las diferentes clases de suelo. También, en el PTIM otra parte de la Parcela es calificada como área de interés agrario intensivo.
En el documento del nuevo PG aprobado inicialmente, la parcela es clasificada como suelo rústico común, una parte en la subcategoría de área de transición de armonización y otra, en la subcategoría de área de interés agrario. En la Parcela hay construcciones incluidas en el Catálogo del PGOU vigente
Solicita la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable de 5,1 hectáreas que garantiza una correcta continuidad, integración y colmatación de la trama urbana del núcleo de Son Ferriol y permite acoger las futuras necesidades de crecimiento de esta zona. Acompaña estudio justificativo en el que se propone como ordenación seguir la trama urbana del núcleo de Son Ferriol, respetando los ejes viarios, con una ordenación extensiva de baja altura (tres plantas). Propone una edificabilidad de 0,58 m2c/m2s, con una densidad de 51,93 vivienda/ha. Propone la cesión voluntaria y gratuita del resto de la Parcela no incluida en la propuesta del nuevo Sector Son Ferriol así como el conjunto edificatorio protegido "Son Gofis".

Análisis.
Como cuestión previa, es necesario recordar que sobre estos terrenos ya hubo una iniciativa para su clasificación como urbanizable al amparo del régimen excepcional de reservas estratégicas de suelo. Esta iniciativa finaliza cuando el 21 de enero de 2014, el Ayuntamiento emitió un Informe Preceptivo y Vinculante en el que "no consideraba ni oportuno ni conveniente seguir adelante con la tramitación de la Reserva Estratégica 23/2018 de Son Ferriol"

De otra parte, debe clarificarse que según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización.

El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento; el establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C.

Por tanto, las AT-C indicadas en el PTIM no son -en todos los casos- de obligada asunción como suelo urbanizable en los procesos de revisión del planeamiento general. El PG dentro de las AT-C determinada aquellas que son las más apta para el crecimiento. Además, debe recordarse que sigue computando como suelo de crecimiento de la Norma 6 del PTIM sectores del PGOU 1998 que han sido urbanizados, por aprobarse con posterioridad a la entrada en vigor de la LDOT.

Si se clasifica todo el suelo identificado como AT-C en el PTIM como suelo urbanizable de crecimiento (residencial, turístico o mixto), sin duda, es una propuesta que tiene un resultado que supera los límites de crecimiento establecidos en la Norma 6 del propio PTIM.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Como resulta del mandato de la LUIB 2017 y el TRLSRU 2015, el Plan General únicamente debe clasificar como urbanizable (es decir, proponer como nuevas actuaciones de transformación en el suelo que previamente tiene el carácter de rústico) el estrictamente necesario para las necesidades de la población y, además, condicionado a que se encuentra en las localizaciones que mejor se inserten en el nuevo modelo urbano y territorial adoptado.

En este caso, se trata de una parcela colindante a un núcleo urbano aislado, separado del núcleo principal. Además, la parcela se localiza en la posición este de Son Ferriol y, por tanto, en la más alejada al núcleo principal de Palma.

El nuevo Plan General evita el crecimiento de los núcleos urbanos secundarios, salvo en casos justificados (cuando se sitúen en el eje de Parcbit- Universidad-Palma, en la medida que pueden favorecer la integración urbana de estos grandes equipamientos púbicos y de innovación ya materializados y que cuenta con una importante red de transporte público).

En los núcleos secundarios aislados (no situados en el eje descrito), el Plan propone el mantenimiento de su estado actual y, sólo cuando resulta necesario, plantea en el interior del suelo urbano ya reconocido, alguna actuación de renovación urbana. Pero descarta cualquier actuación de nueva urbanización que implique pasar suelo rústico a urbanizable.

Esta decisión resulta congruente con los objetivos adoptados para configurar el nuevo modelo urbano-territorial: evitar crecimientos aislados, por ser contrarios a las orientaciones de exigencia de compacidad y de movilidad sostenible. Además, el nuevo Plan General trata de preservar del desarrollo urbano a los terrenos clasificados como suelo rústico de la zona de levante y fortalecer la creación del Parque agrícola en el ámbito del Pla de San Jordi.

De otra parte, la ordenación propuesta -aunque una parte se destine a parcelas unifamiliares en hilera- cuenta con una densidad media-alta de 51,93 vivienda/hectárea y una edificabilidad bruta de 0,58 m2c/m2s; son parámetros superiores a los del núcleo de Son Ferriol.

De otra parte, la propuesta no incorpora el 20% mínimo de sistema generales exigidos por la Norma 9 del PTIM, únicamente dispone una cesión del 11,13% para espacios libres (que tiene la consideración de sistema local) y 11,69% de cesión de equipamiento (de los cuales, el 5% mínimo será de sistema local). Por tanto, la ordenación propuesta cuenta con un déficit de sistema general de, al menos, el 14%.

En síntesis, se considera necesario mantener como suelo rústico esta zona, porque no es necesaria la ampliación de un núcleo secundario aislado. Y, además, resulta innecesario agotar parte de la capacidad de crecimiento del municipio con 5,1 hectáreas en un sector que no contribuye reforzar la nueva estructura urbana principal.

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

18234

Síntesis:
Solicita la inclusión en la base cartográfica del Nuevo Plan de dos edificaciones en estado ruinoso en suelo rústico en el entorno de Génova. Argumenta interés para su recuperación y rehabilitación con una serie de usos. .

Análisis
En relación a la cartografía base, el Nuevo Plan General integra la disponible y más actualizada del Instituto Municipal de Innovación, y facilitada por el Ayuntamiento. La existencia y/o legalidad de las edificaciones no se vincula a su dibujo en la base cartográfica, si no que deberá acreditar por los medios legales oportunos. De otro lado, los usos serán posibles en aplicación directa de la normativa, tal como se hace en la propia alegación. En cualquier caso, en la siguiente fase, de conformidad con el Plan Director de canteras, se procederá a un ajuste de la regulación normativa. Se propone por tanto estimar parcialmente la alegación presentada.

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/es/2023/71/1137905

18341

Síntesis

1. Considera la información incorporada en la memoria social deficitaria, respecto a la interpretación de los datos y la justificación de las edificaciones que proyecta el Plan, no dando respuesta las problemáticas especificadas en la propia memoria, no concretando los usos de los equipamientos. Solicita que se concreten los datos y se reformulen las propuestas en función del nuevo diagnóstico derivado de dicha concreción.

2. Se considera perjudicial el uso residencial en tipología J2e y F0a previsto por el POD en la actuación de dotación AD/30-01. BESTARD. Se argumenta posibles problemas de convivencia con personas en situación de desventaja social. Se propone la planificación de un centro municipal de servicios sociales (que dé respuesta a una población de 5.000 personas que ya se encuentran, según la alegación, en situación de desventaja social en el entorno, más aquellas personas que se integren en las futuras viviendas HPO prevista en este entorno, las cuales también, según la alegación se encuentran en situación de desventaja social).

3. Se describe la importancia de los resultados del informe "Reforzar la acción comunitaria frente a la Pandemia del COVID-19), así como los resultados de diversos estudios, informes de la Conselleria de Salut i Consum del Govern, de la Taula d'Infancia i Joventut del territorio, así como del diagnóstico participativo del equipo comunitario, que destacan la necesidad de priorizar la salud mental y física de la infancia así como la conformación de hábitos saludables y otra serie de cuestiones. Que no se han tenido en cuenta los estudios. Por todo ello, se propone aumentar la zona EL1b 30-10-P y convertir la zona EL0a en espacio libre público, previstas en la ordenación detallada de la AD/30-01.

4. Se solicita que el elemento catalogado B/32-02 (localizado en el interior del sector de suelo urbanizable SUB/32-02 Son Ximelis, sea calificado específicamente como un equipamiento sanitario y sociosanitario para la ubicación en el mismo de un centro de salud y un centro de personas mayores y dependientes, ante la saturación que ya presenta el centro de salud Son Serra-La Vileta.

5. Se solicita que se dote de plazas de aparcamiento público y gratuito a este entorno, habida cuenta de las condiciones socioeconómicas de la población residente en este entorno.

6. Se solicita se proyecte la construcción de un centro educativo de secundaria y de formación profesional en la zona SUB/32-03 Son Ximelis.

7. Se demanda la ampliación de la escuela municipal existente en Son Ximelis o la construcción de una nueva escuela infantil. Solicitan la construcción de un centro socio cultural y formativo.

8. Se señala que desde la Coordinadora de Entidades se sabe que serán necesarios muchos más servicios por las personas recién llegadas y por este motivo, solicitan su proyección en el Plan.

9. Solicita la construcción de un nuevo centro de día para personas mayores y dependientes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

10. Se solicita aumentar la reserva de espacios libres públicos del SUB/32-03 Son Ximelis, 32-02 Cas Pastors y 32-01 Can Fontet, para compensar el impacto paisajístico y ambiental que supondrá el desarrollo de estos ámbitos.

11. Palma, Ciudad amiga de la infancia. Se transcriben las peticiones realizadas por los jóvenes usuarios del Centro Socio educativo de Naüm, y que se solicita, se tengan en cuenta: 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 igratuila.12. Centre Comercial.13. Un edifici més gran per Naüm.

12. Se solicita la ampliación del CEIP Son Anglada. Se aportan dos posibles alternativas.

13. Se solicita mejorar y facilitar la implantación de carriles y aparcamientos para bicicletas.

Análisis:

1. La Memoria Social que incorpora el Nuevo Plan General da respuesta a los requerimientos exigidos por la LUIB para este tipo de documento.
En el artículo 39 de la misma se indica que este documento deberá, en primer lugar, evaluar y justificar las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda. Queda esta obligación cumplimentada como puede comprobarse en el apartado 5 de la Memoria Social que se ha sometido a información pública, apartado en el que se detalla, con el objetivo de establecer la necesidad concreta de vivienda social, la demanda y oferta concreta que se deriva de la realidad actual y del desarrollo del Plan General.
En segundo lugar, la ley exige a la Memoria Social, que evalúe el impacto de la ordenación urbanística en función del género y los colectivos sociales, como personas inmigrantes, mayores y otros colectivos merecedores de protección. Todo ello queda integrado en el desarrollo del apartado 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Memoria Social sometida a información pública.
Se incorpora incluso un apartado 8 específico para la evaluación del impacto con perspectiva de género. Se propone, para facilitar la comprensión y la accesibilidad a los datos, integrar de manera concreta en ese apartado, al igual que se ha realizado con la perspectiva de género, incluir también el impacto en colectivos sociales como la infancia, adolescencia, personas inmigrantes y personas mayores y/o merecedoras de protección.
En relación a la información y el diagnóstico incluidos en la Memoria Social, se desconoce la fundamentación que conduce a la alegación a poner en cuestión los datos y el resultado del mismo, solicitándose la realización de un nuevo diagnóstico. Solo se aporta en la alegación una serie de informes y una exposición inicial de datos en relación a la realidad concreta del entorno urbano que se estudia, sin que los mismos supongan variación sobre los que ya se incluyen en la Memoria Social que se ha aprobado inicialmente.
Queda así justificada la idoneidad de la Memoria Social incluida en el Plan general y sometida a información pública, sin perjuicio de que la misma pueda ser objeto de ajustes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

menores en cuanto a una mayor actualización de datos concretos, o la referencia explícita a informes como los señalados en la propia alegación (debe al tiempo recordarse la imposibilidad de referenciar la cantidad de documentación analizada para su elaboración, no significándose con ello que no se haya tenido en cuenta, tal y como parece entenderse de la alegación presentada) sin que por ello deba cuestionarse la validez de la información que se incluye, ni tampoco del diagnóstico que de la misma se deriva. Se propone, no obstante, hacer mención específica a la información aportada por la alegación para este entorno, estimándose, de manera parcial, la alegación presentada en este apartado.

2. Se pone en cuestión la tipología edificatoria derivada de la zona de ordenanza J2a y F0a asignada por el POD en la actuación de dotación AD/30-01, ante los posibles problemas de convivencia que la integración de población con diferentes segmentos de renta y/o situaciones de desventaja social, como residentes finales de las mismas, pueda ocasionar, argumentando casos precedentes en el municipio. En este sentido, tal como se expresa en la propia Memoria Social del PG, la mixtura social, es un condicionante clave para el desarrollo humano y la igualdad de oportunidades, siendo considerada por los Estados Miembros de la Unión Europea como la manera más eficaz de combatir la exclusión habitacional y la segregación.
Los objetivos específicos del POD para esta actuación, parten, principalmente, de la inserción de una tipología edificatoria alejada del monocultivo de la vivienda unifamiliar aislada que presenta este ámbito para, entre otras cosas, poder facilitar el acceso a la vivienda al mayor segmento de población posible, incluyendo la vivienda sometida a algún régimen de protección en la ordenación prevista, circunstancia que no se podría realizar, ni en la situación actual establecida en el planeamiento vigente, ni en la prevista por el nuevo POD si se propusiese la tipología unifamiliar en la ordenación, al ser de imposible culminación, la viabilidad de la propia operación urbanística (exigida por ley) y la integración de HPO en la misma en este entorno, en una tipología que no sea la plurifamiliar. Se desestima pues, la alegación presentada en este apartado.

3. La AD/30-01 se delimita sobre una parcela en la que en el planeamiento vigente en la actualidad se propone su total calificación como uso privativo residencial para obtener equipamiento mediante un incremento de edificabilidad. No obstante, la necesidad de reservar terrenos dotacionales provoca que la materialización de la edificabilidad propuesta se deba de concentrar en una superficie neta de poca dimensión lo que hace disponer de un volumen edificatorio de una alta intensidad para el entorno de Son Roca. En consecuencia, en la siguiente fase se propone eliminar la AD-301-01 Bestard, manteniendo los terrenos con la calificación del Plan General del 1998 (I2b).

4. El uso detallado concreto del elemento catalogado B-32-02, deberá ser establecido en el preceptivo Plan Parcial que desarrolle el sector de suelo urbanizable SUB/32-02 en el que se integra. Este instrumento de planeamiento de desarrollo es más adecuado para calibrar la idoneidad de esta construcción y el desarrollo en la misma de un uso sociosanitario (demandante de mayores exigencias en materia de accesibilidad y funcionalidad espacial). En cualquier caso, se propone incluir en la ficha urbanística del sector SUB/32-02 que, la reserva dotacional para equipamientos exigida en el mismo, deberá incluir de manera preferente la disposición de suelo para un equipamiento de esta categoría, debiendo dimensionar la superficie y uso concreto, en relación a la situación y demanda que, en el momento de redacción del Plan Parcial, tenga el centro de salud Son Serra-La Vileta. Se estima, de manera parcial , la alegación en este apartado.

5. El Nuevo Plan General establece entre sus principios axiomáticos (descritos en el apartado 1 de la Memoria Justificativa) la conformación de una nueva Palma, como ciudad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

con una movilidad sostenible. Para ello, se propone una nueva estrategia de movilidad, en coordinación con lo establecido en el Plan de Movilidad Urbana sostenible, fundamentada en el fomento del transporte público, la intermodalidad y el establecimiento de aparcamientos disuasorios que permitan una mejor gestión de la movilidad.

Para el entorno objeto de alegación, el Plan General propone el desarrollo de este tipo de aparcamientos en Cas Pastors, suelo urbanizable que, en continuidad con Can Fontet y Son Ximelis, conforma el nuevo ensanche de Poniente. Esta nueva infraestructura contribuirá a la minimización de la problemática de aparcamiento presente en este ámbito de la ciudad.

En cualquier caso, el POD propone para el entorno objeto de alegación su definición como área urbana en la que deben priorizarse la ejecución de programas de mejora y revitalización de barrios. Se propone el AP-PGR/30-01 La Vileta, que tiene como uno de sus objetivos generales, establecer alternativas al aparcamiento en superficie. Este programa deberá establecer un diseño finalista y detallado para la armonización de la puesta en carga de superficie de calle y espacio público para la configuración de plazas de aparcamiento. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.

6, 7, 8 y 9. Se propone incluir en la ficha del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en el apartado de criterios y objetivos de la ordenación detallada lo siguiente: “Se deberá establecer de manera preferente la reserva para equipamientos docente, sociocultura, formativo y de atención a personas mayores y dependientes, en coordinación con el desarrollo del sector SUB-32-01 Can Fontet y SUB/32-02 Cas Pastor, y con las administraciones competentes en materia educativa y social, a fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra, capaz de atender las necesidades de la población actual y la futura prevista”. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.

10. El PG ha propuesto como criterios de ordenación estructural para el sector SUB/32-03 Son Ximelis, basados en un modelo de colonización urbana que reconoce la raíz etimológica del soporte territorial caracterizado por la presencia de una red de vaguadas que se integran en el sistema de espacios libres y zonas verdes propuesta, tal y como se justifica en la Memoria Justificativa (página 352). Se tiene en cuenta, por tanto, y de manera independiente a las medidas ambientales dispuestas en el ámbito de la evaluación ambiental estratégica de este sector, la integración paisajística de su propuesta, dándose así respuesta a la solicitud de la propia alegación.

Por otro lado, se debe manifestar, que el desarrollo del sector debe, según lo exigido en la propia LUIB ser viable. La cesión de este tipo de espacios, por tanto, y el aumento de su superficie no es discrecional, ya que una reserva excesiva para suelo público podría inviabilizar la puesta en carga del propio sector. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada en este apartado.

11. En relación a las solicitudes concretas de instalaciones a integrar en equipamientos, se manifiesta que en el entorno ya se encuentran calificados equipamientos, como el EQ4a/AS-P 31-01-P y el EQ2b/DE-P 32-07-E públicos, donde ya se podría desarrollar algunas de las peticiones como las zonas de juegos infantiles, los circuitos de bicicletas, pista de skate y rocódromo, así como un edificio más grande para Naüm. También se prevén desde el POD espacios libres de uso público donde desarrollar una oferta que ya responde a parte de estas solicitudes concretas.

En cuanto a la previsión de aparcamiento, centro de salud, ya se ha informado en anteriores apartados de esta misma alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cualquier caso, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del ensanche de Poniente, en colindancia al este del área urbana objeto de alegación, permitirán el desarrollo de todas estas solicitudes concretas, al establecerse un importante volumen de reservas de espacios libres y equipamientos donde se podrían implantar las mismas, además de la previsión de espacios comerciales, de tiendas y restaurantes, que también podrían localizarse en este tipo de tejidos urbanos de manera más inmediata que en el área urbana objeto de alegación, más consolidada y sin capacidad por la calificación y los usos preexistentes para ello. Se propone en este sentido, estimar la alegación presentada en este apartado.

12. El POD ya prevé, entre sus determinaciones, la ampliación del CEIP Son Anglada, por lo que se propone aceptar en este sentido, la alegación presentada en este apartado.

13. El PG define una red estructura de carriles bici para todo el término municipal, y establece medidas para la mejora e implementación de este tipo de movilidad no motorizada, más sostenible.
El trazado y definición concreta de los carriles bici, se establecerá preceptivamente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, instrumento con el que el PG y el POD deben estar coordinados y/o con el establecimiento de programas concretos. Este último caso podría ser desarrollado y/o asumido por el Programa de Mejora y Revitalización de Barrios previsto para este entorno. Se propone en este sentido, aceptar la alegación presentada en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

18644

Síntesis.
Se dice titular de una parcela clasificada como suelo rústico de régimen general -suelo rústico común (SRG), y calificada en su totalidad como Sistema General de Comunicaciones, Infraestructura de Comunicaciones Tranviarias (SGC/TP_T-P), Código 79-02-P. Indica que la ordenación de dicha parcela contenida en la Revisión del PGOU inicialmente aprobado no es coherente y racional desde el punto de vista urbanístico y contraria a derecho; por lo que, solicita el mantenimiento de la clasificación de suelo urbanizable del SUP I – Son Garcies.

Análisis.
Cabe recordar que los terrenos objeto de la alegación, estuvieron clasificados como suelo urbanizable no programados por el Plan General de 1998 (SUNP-79-01) sin embargo no llegaron a desarrollarse. Posteriormente el Plan de Reconversión Territorial de Playa de Palma (PRI), cuyas determinaciones desplazaron a las del Plan del 1998 en el referido ámbito de Playa de Palma, atribuyen a los terrenos de Son Garcies la clasificación como urbanizables incluidos en el sector (SUP-1 Son Garcies).
Lo cierto es que, en la actualidad, después de haber transcurridos más de 20 años desde que fueron clasificados como urbanizables por primera vez, no se ha presentado ninguna iniciativa para su desarrollo, que posibilite el inicio de su posterior ejecución. Por lo que dicho sector no cuenta con ordenación detallada establecida, ni siquiera ha iniciado la actividad de ejecución, lo cual viene a constatar la dificultad de su transformación.
En efecto, (como expone la Memoria del nuevo Plan General) el ámbito cuenta con fuertes limitaciones derivadas de las afecciones sectoriales: se encuentra sujeto a las servidumbres aeronáuticas (las edificaciones no comprometerán la seguridad del aeropuerto de Palma en las operaciones de las aeronaves), además de la acústica (al quedar afectado parcialmente por la zona de servidumbre acústico, no se admiten nuevos usos residenciales como tampoco dotaciones educativas o sanitarias. De otra parte, se encuentra en la zona límite de afección de carreteras (100 m. Autopista de Levante) que afecta aproximadamente al 43% del sector. Y, finalmente, se localiza parcialmente en la Zona de influencia del litoral (55%) lo que supone restricciones en la intensidad (atribución de edificabilidad).
Todas estas restricciones, unido al pequeño tamaño (3,9 ha) han dificultado el desarrollo del sector.
El nuevo Plan General propone la clasificación como rústico del sector SUP-1 Son Garcies; su clasificación como urbanizable es innecesaria debido a las dificultades de conciliar en una ordenación racional todos los condicionantes ambientales y sectoriales que presentan los terrenos.
Además, la decisión que adopta la revisión del planeamiento se produce una vez transcurrido más de la mitad del segundo cuatrienio del PRI sin que ni siquiera se haya presentado el Plan Parcial para su tramitación; por lo que existe un fracaso de las previsiones de programación que hizo l PRI. Por ello, la solución establecida por el Plan General Aprobado Inicialmente no es contraria a derecho y tampoco procede reconocer la indemnización por pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, de conformidad con el artículo 48. a del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.
En el marco del nuevo modelo territorial que propone el PG, son terrenos en posición adecuada para asegurar el mantenimiento y funcionamiento del servicio de transporte público del tranvía. La elección de estos terrenos para el destino concreto, se justifica en los estudios realizados por la Dirección General de Transportes. Por tanto, se propone su calificación como sistema general de comunicaciones y transportes con la clasificación de suelo rústico.

En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

18677

Síntesis
Solicita la modificación de la programación del Sector SUB-32-01 Can Fontet, para pasar a prioridad alta para que sea la misma que la prevista para los sectores SUB 32-02 Cas Pastor y SUB 32-03 Son Ximelis.

Análisis
En la ficha del Sector SUB 32-02 Can Fontet del Documento de Plan General Aprobado Inicialmente, se establece para el desarrollo y ejecución del sector el orden de prioridad media, es decir, el sector debe desarrollarse (formulación del Plan Parcial y ejecución de la urbanización) dentro del segundo, tercer y cuarto cuatrienio, de conformidad con lo establecido en la norma 3.3.1 del Plan General. El cuatrienio en concreto, puede ser ajustado por el procedimiento simplificado del artículo 38.2 de la LUIB
Por otro lado, en el documento de Plan General aprobado inicialmente también se fija la prioridad media para el desarrollo de los sectores (Son Ximelis y Cas Pastor). No obstante, éstos dos sectores pueden presentar el Plan Parcial en el primer cuatrienio. Esta posibilidad que habilita el Plan General para poder adelantar la ejecución de los referidos sectores viene motivada porque tanto el Sector Son Ximelis como Cas Pastor contaban con plan parcial aprobado definidamente, en desarrollo del Plan General del 1998; por ello, contando con carácter previo una iniciativa para su desarrollo y establecimiento de la ordenación detallada, es conforme a las exigencias de la LUIB que estos dos sectores (para los que se alteran las determinaciones estructurales por el nuevo Plan) se puedan desarrollar de forma inmediata, incluso con la posibilidad de tramitación simultánea del Plan Parcial a la del Plan General y POD.
Sin embargo, el sector de Can Fontet no tiene los mismos antecedentes: responde a un suelo urbanizable no programado y con PAU en tramitación que no alcanzó la aprobación definitiva. Asimismo, como consecuencia del Decreto -Ley 9/2020, de 25 de mayo, ámbito de Can Fontet del 1998, al no contar con Pau aprobado definitivamente quedó clasificado como suelo rústico.
El nuevo Plan General recupera la clasificación de suelo urbanizable, pero ya con programación, si bien con nuevas determinaciones.
No obstante, es lo cierto que el documento del nuevo Plan General ha previsto el Ensanche de Poniente, con una visión general; es decir, este crecimiento de Poniente se corresponde con los sectores (Can Fontet, Son Ximelis y Cas Pastor) con unas determinaciones homogéneas y unos criterios de ordenación coordinados. En los que se prevé un modelo de colonización urbana fundamentado en un sistema de espacios libres que garantiza la conectividad verde tanto hacia el polígono Can Valero como hacia el Sector Can Fontet adyacente. Por ello resulta coherente que los referidos sectores de suelo urbanizable que constituyen el ensanche de poniente, coincidan sustantivamente en su programación y puedan desarrollarse de manera coordinada.
Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación, completando la ficha del Sector SUB 32-01 Can Fontet, en la que, sin perjuicio de mantener la prioridad media, se clarifique que se puede habilitar la formulación del Plan Parcial en el primer cuatrienio, siempre que la iniciativa del sector asegure las conexiones a las redes y que la primera utilización de las edificaciones de la primera fase ya se realicen, al menos en el segundo cuatrienio y siempre que quede asegurada la disponibilidad de las infraestructuras de abastecimiento.

Conclusión.
En base a lo expuesto se propone adaptar la programación y orden de prioridades del referido sector en la Ficha y en la Memoria del Estudio Económico del Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

18902

Síntesis.
El terreno ubicado en Polígono 57 Parcela 14, Sometines en Palma ha sido calificado en el documento PG aprobado inicialmente en 2021 como suelo rústico común en área de transición de armonización (AT-H); que considera que el terreno puede ser clasificado como suelo urbanizable, por limitar con el suelo urbano y favorecer la estrategia de ciudad compacta.

Análisis:
Es cierto que la parcela es colindante en uno de sus lados con el suelo urbano; en el resto de lados, limita con suelo rústico. Los terrenos no son necesarios para el crecimiento de la ciudad no sólo porque supondría un incremento de suelo no justificado, sino también porque no cuentan con condiciones para serlo. De una parte, los terrenos no sólo están categorizados como suelo rústico común AT-H, sino que la zona oeste están categorizados como suelo rústico protegido (AIN), por tratarse de una parcela con un humedal identificado por el PHIB, afectada por la zona de riesgos de inundación de Sant Jordi; ello supone que son terrenos que deben ser preservados de su urbanización.

Conclusión.
Se propone la desestimación de la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

18906

Síntesis.
El terreno ubicado en Polígono 57 Parcela 14, Sometines en Palma ha sido calificado en el documento PG aprobado inicialmente en 2021 como suelo rústico común en área de transición de armonización (AT-H); que considera que el terreno puede ser clasificado como suelo urbanizable, por limitar con el suelo urbano y favorecer la estrategia de ciudad compacta.

Análisis:
Es cierto que la parcela es colindante en uno de sus lados con el suelo urbano; en el resto de lados, limita con suelo rústico. Los terrenos no son necesarios para el crecimiento de la ciudad no sólo porque supondría un incremento de suelo no justificado, sino también porque no cuentan con condiciones para serlo. De una parte, los terrenos no sólo están categorizados como suelo rústico común AT-H, sino que la zona oeste están categorizados como suelo rústico protegido (AIN), por tratarse de una parcela con un humedal identificado por el PHIB, afectada por la zona de riesgos de inundación de Sant Jordi; ello supone que son terrenos que deben ser preservados de su urbanización.

Conclusión.
Se propone la desestimación de la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

18942

Síntesis.
La alegación plantea la desclasificación de los sectores constitutivos del Ensanche de Poniente -sectores de Son Ximelis, Can Fontet y Cas Pastor- por considerarlos innecesarios para dar cobertura a la necesidad de crecimiento urbano para Palma y, al tiempo, por causar una perturbación en las características rurales de los suelos objeto de este Ensanche que plantea preservar.

Análisis
Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales de crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General (fase de aprobación inicial) ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. De la oferta residencial total prevista, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha).

Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma -tanto los reactivados del Decreto Ley 9/2020 como los que ya cuentan con esta clasificación y se asumen más los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

clasificados ex novo- han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

   - Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
   - Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3. **"**Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

4. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante fomentando un uso racional del territorio al quedar clasificada como urbanizable la superficie "estrictamente necesaria" para acomodar las demandas residenciales y de actividades económicas que no han podido quedar resueltas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB.

El crecimiento total propuesto en la fase de aprobación inicial-313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos- apenas representa el 6,06% de la superficie del suelo urbano.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General en la ordenación del suelo urbanizable ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

Pese a la idoneidad posicional y el comedimiento superficial del crecimiento urbano propuesto, la alegación propone la desclasificación del conjunto de sectores que conforman el Ensanche Residencial de Poniente.

Como cuestión previa, es necesario recordar que los sectores de Cas Pastor y Son Ximelis cuentan con Planes Parciales aprobados y no se encuentran en posición adecuada para ser objeto de transformación urbanística y contribuir a fortalecer la nueva estructura genera que se propone.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En efecto, la permanencia como suelo rústico del Ensanche Residencial de Poniente debe ceder ante otros requerimientos de ordenación del territorio desde una perspectiva general. Esta zona constituye un espacio rural presionado por el espacio urbano adyacente lo que le confiere una condición intersticial. Por consiguiente, su mantenimiento como suelo rústico los podría condenar al abandono y la marginalidad. Pero ceder no equivale a rendirse incondicionalmente. La transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos no impide proteger los valores existentes en ellos. La propuesta de ordenación del Ensanche de Poniente ha incorporado los datos ambientales del lugar con la voluntad que su transformación se perciba, más que como una agresión perturbadora, como una evolución del sitio contribuyendo a su lectura y comprensión. Para ello, se propone colonizar estos suelos con urbanización únicamente donde y como resulte conveniente, reorganizando paisajísticamente el resto. Esta actitud, en palabras de Ramón Folch, se revela como *una opción avanzada acorde con una visión sistémica de la ordenación del territorio*.

Además, el Plan General promueve una redefinición completa de los usos globales previstos en el PGOU del 98 para los sectores de Cas Pastor, Can Fontet y Son Ximelis, evitando un desarrollo urbanístico del que hubiese resultado una ampliación banal e insustancial del Polígono de Can Valero, causando una perturbación ambiental irreversible en estos suelos y creando fricciones con los barrios residenciales adyacentes. En su lugar, se promueve el desarrollo de un tejido residencial con una importante carga de edificabilidad complementaria de carácter terciario comercial. Con ello se trata de fortalecer un crecimiento urbano sustentado en un "urbanismo de proximidad". El objetivo de ordenación perseguido es alentar la implantación de un área de centralidad adyacente al Polígono Industrial de Can Valero, ubicada en los márgenes de dos arterias viarias de importante jerarquía: la carretera de Puigpunyent y el Camí dels Reis

Algunas de las determinaciones de ordenación que certifican la congruencia de su clasificación como suelos urbanizables y su contribución a configurar un modelo de ciudad sostenible, son:

1. Los sectores del Ensanche de Poniente resultan determinantes para configurar el corredor ecológico vinculado a la red de escorrentías que discurre por el área y su conexión con el vinculado al Torrente Sa Riera y la Falca Verde.

2. La importante oferta de equipamiento propuesta que, entre los sistemas generales más los sistemas locales, ascenderá, aproximadamente, a un total mínimo de 98.591 m2, que representa el 12,86% de la superficie total del Ensanche.

3. Fomentar la movilidad sostenible a través de la implantación obligatoria de la supermanzana. Pues bien, si estimamos que la red viaria local tendrá una superficie total aproximada de 190.000 m2, con la adopción de esta fórmula organizativa de la movilidad local se conseguirá que unos 135.000 m2 sean calles de coexistencia concebidas para el predominio de los modos no motorizados. Conviene destacar que la implantación de supermanzanas es uno de los grandes, e irrenunciables objetivos del Plan General en materia de movilidad sostenible, ya que permitirá reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red. Se trata de limitar el tráfico de paso a determinados elementos viarios, adoptando esta nueva célula organizativa de la movilidad que actúe como argumento catalizador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano

4. La oferta residencial total asciende a 3.757 viviendas; es decir, el 38,8% del total de viviendas propuestas en el conjunto del suelo urbanizable. Este dato ayuda a certificar la importancia que asume este Ensanche para garantizar una cobertura eficaz de las demandas residenciales proyectadas al año 2040. Y ello, contribuyendo a afianzar los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

principios de compacidad, continuidad y complejidad que inspiran la ideación del crecimiento urbano del Plan General.

5. De este conjunto de viviendas 1.757 se destinarán a vivienda protegida, cifra que representa el 38% del total previsto en el suelo urbanizable. Esta cifra evidencia el protagonismo de este Ensanche para favorecer el desarrollo de una política de vivienda direccionada a garantizar su asequibilidad a un amplio contingente de la población de Palma que se encuentra excluido del mercado de la vivienda libre.

6. El policentrismo, como expresión territorial de la complejidad funcional, es un complemento imprescindible de la densidad para conformar ciudades compactas. De nada sirve promover estructuras urbanas razonablemente densas sin el acompañamiento de la diversificación funcional que nutre de actividades y servicios complementarios a la vivienda a los barrios residenciales garantizando, además, un nivel idóneo de áreas de centralidad primaria que aporten a la ciudad puntos neurálgicos con alta capacidad de atracción. Esta directriz de ordenación se alinea, sin duda, con la idea de "cronourbanismo" y la "ciudad del cuarto de hora", una de las apuestas más novedosas del debate urbanístico actual.

   Pues bien, el Ensanche de Poniente va a posibilitar la creación de un modelo de ciudad policéntrico basado en los principios del cronourbanismo. Así, de la edificabilidad total propuesta para este Ensanche 145.551 m2 (el 30%) se destinarán a funciones terciarias complementarias a la vivienda.

7. El desarrollo urbanístico de este Ensanche va a asumir la ejecución material de la ampliación de la carretera de Puigpunyent, contribuyendo a la sostenibilidad económica del Plan General. El desdoblamiento en una vía tipo bulevar de esta carretera atiende, por un lado, a la necesidad de su ampliación – contemplada en el PDS y ratificada en el Estudio de Movilidad del Plan- ante el incremento estimado de desplazamientos motorizados. Por otro lado, la propuesta garantizará una correcta integración urbana de este viario supramunicipal evitando, con ello, que se adopten otro tipo de soluciones desconectadas del nuevo contexto urbano vinculado al Ensanche de Poniente.

8. Finalmente, el desarrollo urbanístico de este Ensanche va a permitir la implantación de uno de los aparcamientos disuasorios previstos en el actual PMUS en el cruce entre el Camí del Reis y la carretera de Puigpunyent. Estamos completamente de acuerdo con la necesidad, manifestada en la alegación, de diversificar la ubicación de los aparcamientos disuasorios distribuyéndolos adecuadamente en la estructura general y orgánica del modelo urbano-territorial de Palma. Por ello, tal y como queda refrendado en el Estudio de Movilidad, la propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS, extendiéndola a los siguientes puntos: en Son Sardina; en el enlace entre la carretera de Puigpunyent y el Camí del Reis; en el área de Sa Teulera; en la entrada desde la Autovía de Inca; en el nudo de Porto Pi; en el nudo de Son Bordoy (realizando un ajuste de la posición del propuesto en el PMUS en El Molinar); en la entrada de la carretera de Manacor vinculada al Hospital Universitario de Son Llatzer y al norte del polígono Son Castelló vinculado a la compleción de la Ma-30. Como puede observarse, la localización de estos puntos de intercambio modal es congruente con la propuesta de mejoras de accesos contemplada en el PDMIB en relación con la Vía Cintura. A éstas, el Plan General incorpora dos nuevas ubicaciones en la Antigua Cárcel (200 plazas) y en Son Güells (500 plazas), vinculadas a las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas en ambos espacios. El nuevo Plan General está habilitado para proponer esta ampliación: debe tenerse presente que el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

PMUS vigente (2014) tiene un plazo de vigencia de 8 años y, de otra parte, el nuevo Plan General realiza previsiones para los próximos 20 años.

La idoneidad del emplazamiento de este aparcamiento disuasorio queda reforzada por la propuesta de ampliación de la red de tranvía que realiza el Plan General por el Camí del Reis para, a través de la calle de la Dragonera-La Industria, penetrar hacia la zona central de la ciudad continuando por las Avenidas hasta la Estación Central. El objetivo es que esta propuesta pueda ser asumida por la administración supramunicipal competente para su materialización a medio-largo plazo.

Conclusión. Por todo lo expuesto se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

18953

Síntesis.
La alegación solicita la desclasificación total del Sector SUB 24-01 SON PUIGDORFILA, debido a los valores ambientales, culturales y paisajísticos que presenta la finca.

Análisis.
Como manifiesta la alegación, la finca cuenta con un estado de conservación que atesora intactos los rasgos culturales, naturales, etnológicos y paisajísticos que avalaron su clasificación, con carácter previo al PGOU de 1998, como suelo rústico de interés paisajístico. Además, constan vestigios de su dedicación al cultivo tradicional del olivar en el abancalamiento que asoma al torrente San Magí, representativo de una forma histórica de proporcionar aprovechamiento agrícola a suelos en pendiente generando una morfología singular de gran calidad paisajística, característica de los territorios mediterráneos que, por tal motivo, procede preservar.

Al tiempo, Son Puigdorfila, desde el punto de vista de ordenación territorial, muestra una evidente potencialidad para fortalecer la conectividad ecológica con espacios naturales próximos (ANEI de Son Muntaner, zonas verdes previstas en Sa Teulera). Además, la zona es utilizada por los habitantes de los alrededores como espacio de paseo y consta la reclamación por las entidades ciudadanas del entorno de su mantenimiento como espacio libre formando parte del corredor ecológico del torrente de Sant Magí, elemento determinante de la Infraestructura Verde proyectada por el Plan General.

Por otro lado, el EAE del Plan General evalúa la calidad ambiental de los suelos urbanizables utilizando criterios de ponderación expresados en una matriz valorativa (ver página 367 del EAE), en la que Son Puigdorfila queda categorizado como un ámbito con “máxima calidad ambiental”. Al tiempo, en este Estudio se considera que Son Puigdorfila presenta una capacidad de acogida muy baja para los usos urbanísticos propuestos debido a la alta vulnerabilidad del hábitat mediterráneo existente y su baja aptitud para ser transformado. La masa forestal existente conforma un “ámbito refugio” entre la Vía de Cintura y el suelo urbano, en continuidad paisajística con el ZIP Son Puigdorfila Vell propuesta por el Plan General. Por todo ello, la valoración de impacto incluida en el EAE, concluye que el sector de Son Puigdorfila presenta impactos severos en materia de ocupación y consumo de suelo y en calidad del paisaje y patrimonio, además de un riesgo alto-moderado de incendio al encontrarse próximo a Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR).

Ahora bien, también es cierto que los terrenos cuentan, a día de hoy, con la clasificación de suelo urbanizable pese a que han transcurrido más 8 años desde la aprobación de la Modificación del PGOU (04-09-2006) que le otorgó tal clasificación y que a fecha 01.01.2018 no tenía aprobación inicial el preceptivo PAU, por lo que cabría presumir su desclasificación automática a la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020. Sin embargo, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha reconocido que no le es de aplicación esta disposición como consecuencia de la incidencia de: (a) El Auto de 15 de febrero de 2007 que suspende la modificación del PGOU de 04-09-2006, y (b) La aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de 25-09-2014 de la Modificación PGOU para adaptación a la Norma 6 del PTIM con el objeto de conseguir no superar las previsiones de crecimiento, en la que se reconoce como urbanizable no programado el SUNP 24-01 Son Puigdorfila. Esta modificación es ejecutiva a partir de la publicación en el BOIB de 25.10.2014.

Por ello, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha considerado que la fecha de referencia para el cómputo temporal de la clasificación como urbanizable no programado de Son Puigdorfila es el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25.01.2014 y que, por tanto, el día de 25-05.2021 no había transcurrido el plazo de 8 años para que en este ámbito operase el efecto automático de la desclasificación al que se refiere el apartado 1.a) del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020. No obstante, también se ha reconocido por el Ayuntamiento que es un ámbito cuyo PAU no puede ser desarrollado, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

Atendiendo al conjunto de antecedentes y consideraciones expuestas en los párrafos precedentes, el Plan General ha considerado conveniente mantener para Son Puigdorfila la clasificación de suelo urbanizable si bien imponiéndole una serie de restricciones, condicionantes y requerimientos de ordenación que controlen el ámbito del sector susceptible de ser urbanizado evitando que la superficie artificial se extienda al conjunto de los terrenos. Es decir, pese a la valoración ambiental antes reseñada, el Plan General sostiene que es factible admitir un desarrollo urbanístico en Son Puigdorfila, siempre que ello no suponga renunciar a la protección de sus valores naturales intrínsecos. Para dar cobertura a este objetivo de ordenación, la transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos debe incorporar los datos ambientales del lugar con la voluntad de que su transformación se perciba, más que como una actuación agresiva y perturbadora, como una evolución del sitio que contribuya a su lectura y comprensión. Esta actitud planificadora ha conllevado proponer urbanizar estos suelos únicamente donde y como resulte conveniente, reorganizando paisajísticamente el resto. Esta actitud se revela como *una opción acorde con una visión sistémica de la ordenación del territorio*.

Efectivamente, la ordenación estructural propuesta por el Plan General para el sector de Son Puigdorfila trata de conciliar este desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ambientales de la finca, promoviendo un modelo de colonización que libera la mayor superficie del ámbito de cualquier alteración a producir por obra urbanizadora alguna. Para ello, como puede observarse en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión, se impone -como determinación vinculante- que la trama urbana a implantar se desarrolle, exclusivamente, en el espacio adyacente al suelo urbano. Ahora bien, si, complementariamente, se quiere evitar que se generen impactos negativos en el paisaje urbano colindante -para lo cual el régimen de alturas resultante debe ajustarse a las materializadas en el entorno- la limitación del espacio apto para la colonización urbana ha de tener su correlato en los parámetros urbanísticos asignados al sector. Y ello, ha conducido a combinar una baja densidad bruta con unas densidades netas razonablemente elevadas. Esta dualidad, por un lado, imposibilita que la ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial contemple viviendas unifamiliares -lo cual incrementaría exponencialmente la ratio m2 de viario/unidad de vivienda, aumentando la superficie urbanizada artificial- y, por otro, certifica la compacidad del espacio urbano resultante sin generar las distorsiones que causaría la adopción de opciones tipológicas intensivas de una altura excesiva. Este argumentario posibilita que, pese a que la densidad bruta prevista sea de 16 viviendas/hectárea (350 viviendas), se promueva una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoque un uso intenso del espacio público al favorecer una adecuada "densidad social".

Esta estrategia dual, que gravita entre el mantenimiento de los valores ambientales existentes y la admisibilidad de un desarrollo urbanístico, ha derivado en proponer un elevado porcentaje de suelo destinado a sistemas de espacios libres (generales y locales), restringiendo el área a artificializar con urbanización a las, aproximadamente, 7,2 hectáreas que se localizan en posición adyacente al suelo urbano y alejadas de la Vía de Cintura, evitando con ello cualquier tipo de afección sonora a causar por esta infraestructura viaria. En concreto, la superficie total

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

calificada como sistema general de espacio libre público en el interior del sector asciende a 90.209 m2, el 41,87% de su superficie total (215.423 m2).

El Plan General ha considerado erróneo el mantenimiento del dominio público hidráulico del Torrente San Magí en su delimitación. Estos suelos, al igual que la zona de servidumbre de protección, deben quedar obligatoriamente clasificados como "suelo rústico protegido" sin generar aprovechamiento urbanístico alguno. Por ello, el suelo localizado en la margen derecha del Torrente ha quedado desvinculado del perímetro del sector de suelo urbanizable al que, no obstante, queda ligado -a efectos de instrumentación urbanística- como sistema general adscrito perteneciente al Área de Reparto correspondiente. Es decir, la superficie original del SUNP 24-01 Son Puigdorfila ha quedado desagregada en tres entidades urbanísticamente diferenciadas: (a) el sector SUB 24-01 con una superficie de 215.423 m2, (b) el sistema general adscrito SGEL/PJ-P 24-02-P con una superficie de 10.276 m2, y (c) y en una posición intermediaria entre ambos, el suelo rústico protegido perteneciente al dominio público del Torrente San Magí y zona de servidumbre.

Pues bien, a los efectos de asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios, es necesario que la superficie del sector sea disminuida; en concreto, la zona de servidumbre hidráulica y policía del torrente se propone sea clasificada como suelo rústico; además esta clasificación se presenta como adecuada por las características de los terrenos.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación. Dado que, por encima de cualquier otra consideración, se entiende que se debe primar la preservación de los valores rurales intrínsecos de estos suelos, se procederá en la nueva versión del Plan General a clasificar la zona de servidumbre y de policía del Torrente San Magí como suelo rústico protegido. Ello provocará una reducción en la superficie del SUB 24-01.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19164

Síntesis:
La asociación Son Quint-Parc Natural de Ponent, presenta una serie de alegaciones con respecto a la regulación normativa establecida en el Nuevo Plan general en relación al patrimonio público del suelo (Norma 1.3.6; a la inclusión de la referencia a la Sierra de Na Burguesa y al Plan Especial del Parque de Poniente (Norma 4.4.2, 5.1.5, 7.3.7, 7.5.4, 7.5.5, 7.7.1, 7.7.2). Se propone para justificar la nueva redacción propuesta de estas normas, la creación de un capítulo (VII) El Parc Etnològic de Ponent dedicado al Parc Agrari. Aporta documentación justificativa de todo ello.

Análisis:
La solicitud planteada constituye una interesante propuesta desde el punto de vista ambiental y también urbanístico-territorial. En línea con los principios y objetivos del nuevo modelo de ordenación, la creación del Parque natural de Poniente incluyendo la sierra de Na Burguesa y la ANEI de Son Quint en torno al antiguo camino real en Puigpunyent es muy interesante. Se trata de un espacio que tiene un interés metropolitano y que convendría fuera adquirido y gestionado por el Consell como organismo supramunicipal.

La declaración de parque natural no puede realizarse desde el planeamiento general, por no contar competencia para ello. El nuevo Plan amplia los terrenos de suelo protegido que hace el PTIM. No obstante, no puede extender la protección a terrenos del suelo rústico en los que ya se han autorizado campos de golf.

En todo caso, la finalidad perseguida en la propuesta sí se puede incardinarse en el nuevo planeamiento general, no sólo ajustando la mejora de la redacción de los concretos preceptos que se proponen, tras su oportuno contraste y teniendo en cuenta las competencias que le son propias al instrumento de planeamiento en el que se inserta.

De otra parte, en el POD se propone incorporar que de manera facultativa en los terrenos clasificados como suelo rústico protegido del ámbito de Poniente del término municipal, no integrados en Paraje Natural de la Serra Tramuntana, se podrá formular un Plan Especial de Protección para asegurar los valores ambientales, la continuidad de la infraestructura verde y establecer normas de protección del paisaje.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19221

Síntesis.
Se solicita excluir de la delimitación del sector SUB 58-02 Son Cladera Sur una edificación residencial consolidada, para proceder a su clasificación como suelo rústico.

Análisis.
El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial, ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Sur) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al Torrent Gros. En la gestión futura, de mantenerse la delimitación del sector propuesta en la aprobación inicial, podría plantearse la división del ámbito en diversas unidades, de manera que los titulares de las parcelas con viviendas puedan contar con una ejecución diferenciada del resto, pudiendo aplicarse el sistema de cooperación para que la Administración facilite la gestión en el mencionado asentamiento. No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también puede considerarse como una alternativa viable.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución permite facilitar la gestión del SUB 58-02 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-02 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

19226

Síntesis:
Se alega contra la calificación como sistema de espacios libres de uso y dominio público EL1a/84-04-P de una parcela en el borde urbano oeste de Son Ferriol, al no considerarse en el Nuevo Plan la titularidad privada de la misma. Solicita que se reconozca la titularidad privada y se determine el mecanismo de obtención del suelo o que se clasifique directamente como suelo urbano. Solicita la inclusión de la totalidad del resto de parcela matriz no afectada por el dominio público de la Ma-30 como área de transición en su totalidad.

Análisis:
Acreditada la titularidad privada de la parcela, debe procederse a establecer una actuación aislada como mecanismo de gestión para la obtención del suelo, por lo que se propone estimar la alegación presentada en este apartado. Con respecto a la parcela rústica situada al oeste de la Ma-30, el criterio establecido para la delimitación de las áreas de transición en suelo rústico no está basado en el reconocimiento de la estructura parcelaria, por lo que debe desestimarse la alegación presentada en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19251

Síntesis:
Alega sobre los caminos rurales de Establiments, que se comprende con alto valor paisajístico (paredes de piedra seco y vegetación) puesto en peligro por el plan de alineaciones. Expone que se da una contradicción entre la protección de los caminos como parte fundamental del Núcleo Histórico Tradicional y el plan de alineaciones.
Solicita: 1) que todos los caminos rurales gocen de protección explícita tanto en trazados como en las paredes de piedra seca, 2) que para la conservación se declaren Bien de Interés Cultural.

Análisis:
1. En relación a la identificación y protección de los caminos señalados, el Plan General ya identifica las calles (en suelo urbano) y caminos como terrenos de uso y de dominio público, lo que supone una garantía de su mantenimiento. Además, propone, en la mayor parte de los tramos viarios coincidentes con los mismos, la implementación de ejes con carril bici y/o corredor verde asociado, lo que facilita el reconocimiento y puesta en valor de los caminos históricos. No obstante, facultativamente (porque así lo permite el artículo 45.2 de la LUIB, incluso cuando no están previstos de manera expresa el planeamiento general) podrá redactarse un Plan Especial para la puesta en valor de los caminos históricos de Establiments en el que se proceda a inventariarlos de manera detallada e incorporar medidas para la protección paisajística y su puesta en valor; a tal fin, el Plan Especial podrá formular propuestas de diseño de itinerarios peatonales y carril bici, sin perjuicio del mantenimiento de su función viaria en aquellos tramos que resulten necesarios de conformidad con el PMUS y la incorporación de la señalética adecuada para la identificación del camino histórico. Se propone, además, que los Núcleos Urbanos Tradicionales (como el de Establiments) sean también áreas para la implementación de Programa de Mejora y Revitalización de Barrio (a tal fin procede a la ampliación de la Norma 4.5.8 para incorporar también a los Núcleos Urbanos Tradicionales conjuntamente con los barrios que se relacionan). Este Programa tiene por la finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluye la ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
2. No se trata de una solicitud cuyo trámite o alcance sea de Plan General sobre el que se alega, sino una petición a las administraciones competentes en materia de protección del patrimonio histórico.

Por todo ello, se propone estimar de manera parcial la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19309

Síntesis:
Se solicita se elimine la medida establecida en la memoria justificativa del Plan General referida a la generación de una nueva conexión directa con la Ma 1042 con Esporles a su paso por Establiments. Se alega indefensión jurídica ante la indefinición de dicha medida que no se ve reflejada en la documentación gráfica del Plan.

Análisis:
El Plan General, en base un estudio de alternativas técnicas de búsqueda de una solución segura del tránsito peatonal en Establiments, refleja en sus planos de ordenación del POD, una nueva reserva de viario en el antiguo trazado del tranvía y mantiene las nuevas alineaciones en carreta de Esporles establecidas ya en el PGOU de 1985, que permitirían, en base a estas expropiaciones, un desdoblamiento del tráfico rodado en parte del tramo más afectado por el catálogo de Son Berga y una ampliación de la carretera en el resto del viario hasta la cruz de término, pudiendo establecer aceras en la calle Mayor y salvar las curvas de Son Berga de manera más segura. En la memoria justificativa de la aprobación inicial del Plan General, se recoge otra posible alternativa a valorar y estudiar técnicamente en profundidad, pero que no se llega a reflejar en los planos de ordenación. Se trata de una alternativa de desdoblar el tráfico por el camino de la Font des vidres, camí de Sarriá, Camí d'en campanero y calle Pou comú, dejando la carretera de Esporles, desde la cruz de término hasta es Muntant, de un solo sentido de circulación en dirección norte permitiendo establecer aceras para peatones en el carril de vehículos que se suprimiría. Esta propuesta solo fue esbozada en la memoria justificativa y ha sido analizada posteriormente en profundidad y se han estudiado más en detalle qué se requeriría para implementar esta propuesta, concluyendo que sería necesario establecer expropiaciones de edificaciones completas, ampliar todo el camino hasta una anchura de cómo mínimo 8 metros y el impacto de la propuesta supondría trasladar a una zona calmada, un tráfico de paso impropio del lugar y un incremento de los recorridos en coche para salir de la barriada que suponen un incremento de emisiones contraproducente. Por eso, se descartará en la siguiente fase esta propuesta y desaparecerá de la memoria justificativa.
Se acepta la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19328

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-2 Son Cladera Sud propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Es cierto que en el área de Son Cladera Sud, propuesto como sector de suelo urbanizable, se localiza una pequeña agrupación de edificaciones, que por su fecha de implantación no cuentan con expedientes de protección de legalidad.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Sur) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-02 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19339

Síntesis.
La alegación plantea recuperar la continuidad del carrer de Son Puig hasta enlazar con el carrer Joan Mascaró y Fornes contemplado en el Plan General vigente

Análisis
El Carrer de Son Puig se continua, por el interior del sector SUB 32-03 SON XIMELIS hasta enlazar con la carretera de Puigpunyent. Es decir, en el nuevo Plan General se ha tomado la decisión de no prolongar este viario, como contemplaba el PGOU del 98, hasta el carrer de Joan Mascaró y Fornes con el objetivo de no perturbar la continuidad del corredor ecológico del Torrent Sa Riera (SGEL/PJ-P 41-02-P). En definitiva, el Plan General ha pretendido privilegiar las conectividades ecológicas antes que las continuidades viarias para conseguir que el modelo de ciudad se acople eficazmente a las características de la matriz biofísica del territorio. Este principio se concreta en el proyecto de Infraestructura Verde propuesto.

La recuperación íntegra de la propuesta del PGOU 1998 de continuidad del carrer de Son Puig se ve dificultada por la aprobación sobrevenida del PTIM que ha delimitado la AIP I de preservación paisajística del Monasterio de la Real y que impide expresamente cortar el ámbito con este viario.

En todo caso, la movilidad en claves de sostenibilidad queda asegurada en el nuevo modelo de ciudad. Así, el Estudio de Movilidad de Plan General realiza un análisis del impacto de la nueva movilidad generada sobre las diversas redes de transporte elaborando una matriz de vehículo privado asignada sobre la red viaria prevista y el resultado obtenido se compara con el tráfico en el escenario actual. Para poder analizar el impacto del tráfico sobre la red viaria se construye un mapa de variación sobre la situación actual identificando las ganancias y las pérdidas que se producen respecto al volumen actual del tráfico, concluyendo que los incrementos son asumibles por las diversas vías afectadas.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en el sentido que el Plan General plantea dotar de continuidad al carrer de Son Puig si bien reduciendo el nuevo trazado hasta enlazar con la carretera de Puigpunyent.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19344

Síntesis.
La alegación se estructura en dos bloques. El primero de ellos contempla aspectos de carácter general entre los que destacan: (a) solicitar una reducción de la densidad en los sectores de Son Castelló Sud, Sa Indiotería y Sa bomba, (b) la puesta en valor del carácter de Sa Indiotería rural, (c) modificar el diseño del trazado de calles contemplado en las ordenaciones orientativas del Plan General, (d) incluir mejoras en los corredores verdes que conectan el barrio con el dentro de la ciudad, (e) fomentar la pacificación del tráfico en las calles de Sa Indiotería Rural, y (f) alterar la posición de la plataforma que cruza la Autovía de inca para enlazar los barrios de Sa Indiotería y Son Cladera.

Al tiempo, la alegación solicita cambios en la ordenación del SUB 53-01 Sa Bomba, el Sistema General de Espacios Libres 53-01-P, el SUB 52-01 Son Castelló Sud, el SUB 52-03 Sa Indiotería Sud.

Finalmente, concluye con "otras propuestas" relativas a la adaptación del Plan General la PTIM de Mallorca en relación al AIP III "Conexión Palma-Marratxí" y el Polígono de Son Castelló.

Análisis.
1) La alegación plantea una reducción de la densidad residencial adoptada en los sectores SUB 53-01 SA BOMBA, SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD y SUB 52-03 SA INDIOTERÍA SUD.

Uno de los principios rectores que han guiado la propuesta del Nuevo Plan General de Palma en materia de crecimiento urbano es el "principio de la compacidad", el cual atiende a la densidad residencial adoptada y a la extensión territorial prevista para los nuevos crecimientos. La densidad es un factor importante para la definición del modelo urbano, para contribuir a impulsar medidas de movilidad sostenible, favorecer un consumo de suelo sensato y comedido y, además, constituye un umbral mínimo para garantizar la provisión de determinados servicios públicos. A este respecto, la Agenda Urbana Española 2019 recomienda adoptar medidas que favorezcan los procesos de ocupación y de transformación del suelo con una densidad urbana adecuada. Y, para ello, considera necesario incrementar la compacidad de los tejidos urbanos excesivamente laxos, propios de las urbanizaciones de baja densidad, propiciando incrementos de edificabilidad y de densidad.

La densidad adoptada para los sectores explicitados en la alegación desarrolla eficientemente estas recomendaciones y contribuye a dotar de una "compacidad razonable" a la extensión de este ámbito de la ciudad. Así, el valor de 50 vivienda/hectárea se corresponde con un consumo medio de suelo neto residencial de 100 m2/unidad residencial. Este valor es idóneo para promover ordenaciones detalladas caracterizadas por una mezcla de tipologías residenciales en las que convivan sin fricciones viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Ello permitirá que el Plan Parcial adopte decisiones de ordenación que favorezcan una correcta vertebración e integración de cada sector con su contexto urbano, atendiendo a la diversidad de situaciones existentes (tejidos residenciales unifamiliares y polígonos residenciales de alta densidad). En este sentido, las opciones tipológicas señaladas en la Alegación (J2a y J2b) pueden tener un perfecto encaje en la ordenación detallada que finalmente se establezca.

Este modelo urbano (que adopta este parámetro de densidad) permite la implantación de una unidad de organización urbana denominada "el conjunto residencial mixto": espacio residencial de densidades medias y diversidad de tipologías para dotar de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

complejidad al espacio urbano resultante. Se caracteriza por la utilización de sistemas combinatorios diversos (diferentes opciones de vivienda unifamiliar junto a bloques residenciales de altura media) obteniendo una gran diversificación paisajística. Esta estrategia de ordenación va a permitir una correcta integración del nuevo tejido urbano con el entorno urbano y, también, con el contexto rural evitando agredir a sus constantes vitales e identitarias.

En conclusión, la ordenación estructural del Plan General en estos sectores de suelo urbanizable aporta argumentos suficientes para que el Plan Parcial pueda desarrollar estrategias de ordenación que combinen "destreza arquitectónica con sensibilidad ambiental" de manera que los nuevos espacios urbanos se integren en el contexto de Sa Indiotería Rural manteniendo su carácter e idiosincrasia, sin afectar al patrimonio constituido por la red de acequias existente y las edificaciones tradicionales.

2) Sobre las alegaciones de carácter específico.

En primer término, hay que reseñar que la finalidad de las ordenaciones orientativas realizadas por el Plan General (en tramitación) es, simplemente, tutelar la formulación de los preceptivos planes parciales ayudando a:

1. Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto encaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
2. Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
3. Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

Por otra parte, según regula el artículo 43 de la LUIB, los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable.

En base a estas determinaciones que definen el nivel de resolución exigible a la ordenación urbanística a establecer por los planes parciales, las cuestiones específicas expuestas en la alegación pueden ser contempladas al resultar, todas ellas, compatibles con las determinaciones de la ordenación estructural adoptadas por el Plan General para los sectores de suelo urbanizable de Sa Bomba, Sa Indiotería y Son Castelló Sud. Es decir, los planes parciales de estos sectores podrán:

a) Modificar el trazado de calles establecido en la ordenación orientativa pudiendo, al tiempo, adaptar el contemplado con carácter vinculante para el viario secundario.
b) Desarrollar el principio organizativo de la supermanzana, que ha quedado integrado en los "criterios y objetivos de ordenación" de estos sectores, lo cual redundará en la pacificación del tráfico de tránsito en las calles de Sa Indiotería rural.
c) Incorporar, dentro de la oferta tipológica a adoptar, los tipos residenciales J2a y J2b.
d) Mejorar la gradación tipológica que, de manera orientativa, establece el ensayo proyectual elaborado por el Plan General para el Sector de Sa Bomba.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

e) Ampliar la protección establecida en el Plan General, promoviendo el mantenimiento de las viviendas significadas en la alegación, en especial el Casal de Barri Sa Midonería, el Cas Peón o las casas de Can Caragol Nou.
f) Especificar el uso concreto de las reservas dotacionales pertenecientes al sistema local en materia docente y de salud en cumplimiento del artículo 43 de la LUIB.
g) Evitar que la rotonda en la confluencia del Camí del Gremi de Tintorers con el Camí Vell de Bunyola no supondrá interferencia alguna en la ciclovía actual.
h) Localizar las reservas locales de espacios libres con la finalidad de ampliar el corredor verde conformado por los Sistemas Generales identificados en el Plan General en el frente de la Autovía de Inca.
i) La edificabilidad terciaria establecida por el Plan General para el Sector de Son Castelló Sud tiene carácter de máximo y su contemplación se encuentra justificada en el apartado 4).

1. SOBRE EL SISTEMA GENERAL 53-01-P

Este sistema general forma parte del Corredor Ecológico de Ses Vies, que se extiende desde el Parque de las Estaciones hasta el Torrent Gros a través del itinerario cívico del Carrer de Jacinto Verdaguer y los siguientes parques conectores: (a) SGEL/PJ-P 52 "Son Fusteret", (b) Parque Ses Vies (SGEL/PJ-P 49-01, 58-03 y 58-04, (c) SGEL/PJ-P 52-04 "Son Castelló Sud" y (d) SGEL/PJ 53-01 y 02 que da frente a la Autovía de Inca en la zona rural de S´Indiotería.

La superficie contemplada se entiende idónea para dar cumplimiento a su función principal de corredor ambiental y, además, es proporcional a las capacidades inversoras de la corporación local (al tener que ser obtenido por expropiación) con la finalidad de garantizar la Sostenibilidad Económica del Plan General. El proyecto que desarrolle esta pieza del sistema general de espacios libres definirá y concretará los usos pormenorizados a los que se deba destinar, entre los que se podrían integran escenarios destinados a fiestas tradicionales, zonas de juego y deportes tal y como se propone en la alegación.

2. SOBRE LA PLATAFORMA DE CONEXIÓN ENTRE SA INDIOTERÍA Y SON CLADERA.

Se considera que la posición propuesta es la idónea para garantizar una eficaz conectividad trasversal a través de la Autovía de Inca, entro los barrios de Sa Indiotería y Son Cladera. Su ejecución, además, se vincula al desarrollo urbanístico del Sector de Son Castelló Sud. No obstante, ello no impide que puedan contemplarse nuevos cruces en posiciones alternativas, al tratarse de obras públicas que no precisan de su identificación expresa en el Plan General. En todo caso sería conveniente que este tipo de actuaciones puedan quedar identificadas en la revisión del PDS de Carreteras que se encuentra en formulación.

3. SOBRE LA FUNCIONALIDAD MIXTA TERCIARIO-RESIDENCIAL DEL SECTOR SON CASTELLÓ SUD Y SU ADAPTACIÓN AL PTIM.

La Modificación del PTIM de 2011 incorporó (entre otras) la AIP III. Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros. La justificación de esta decisión fue la siguiente:

> *"La carencia de coordinación entre los planeamientos urbanísticos de los dos municipios y las diferentes etapas históricas de urbanización han generado una discontinuidad de tramas urbanas y estructuras territoriales de los diferentes asentamientos, ya sea de un mismo municipio como entre ellos. Esta situación*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

viene agravada por las discontinuidades físicas que representan la traza del torrente Gross, límite entre los municipios, y los diferentes cauces de comunicación de carácter territorial, escasamente integradas en el entorno. En último término la presencia de usos marginales ha acabado de conformar un desarrollo territorial fragmentario y fuertemente desestructurado, que necesita de una ordenación integral para mejorar, recuperar y recalificar positivamente su paisaje."

No se desconoce que en el Anexo del PTIM relativo al AIP III, además de establecer objetivos, principios rectores y directrices de ordenación, dispone "Determinaciones Particulares" para algunos ámbitos. Uno de los ámbitos con estas Determinaciones Particulares es el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud", señalando en la ficha del Anexo del PTIM: "la prohibición de usos diferentes a los vinculados al sector terciario, públicos o dotacionales".

Respecto a esta prohibición cabe indicar que la misma es congruente con la determinación del PGOU de 1998 que disponía los usos incompatibles para el suelo urbanizable no programado, en este caso, se pretendía destinar a servicios terciarios el ámbito del SUNP/52-01; su destino era ser la ampliación del Polígono Son Castelló. Ocurre que las determinaciones establecidas en el PGOU 1998 para el SUNP 52-01 han sido eliminadas como consecuencia del efecto de la clasificación como suelo rústico que deriva de la entrada en vigor del artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo.

El Nuevo Plan realiza un diagnóstico diferente al PGOU de 1998 y que, en buena parte, es coincidente con la justificación de la delimitación del AIP III por el PTIM y, además, es congruente con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación.

Uno de los objetivos principales del Nuevo Plan es reconducir la estructura urbana generada más allá de la Vía de Cintura que se presenta como fragmentada, fracturada por las infraestructuras y con una acusada escasez de diversidad socio-funcional, lo que provoca en un incremento de las distancias a recorrer cotidianamente por la ciudadanía y una excesiva movilidad motorizada.

El sector Son Castelló Sud se encuentra localizado junto al límite meridional del Polígono Son Castelló y en contacto, a levante, con el barrio de Sa Indiotería Sud. Esta situación funcionalmente diversa ha conducido a promover un cambio en el uso global terciario industrial previsto en el PGOU 1998. Y ello, porque, caso de mantenerse la mono funcionalidad actual, se producirían problemas de cohabitación en el contacto con la zona residencial, que se vería afectada, además, por las disfunciones adheridas al intenso tráfico motorizado que provocan las actividades productivas y/o terciarias.

Por ello, el nuevo Plan General adopta una posición más consecuente con esta diversidad situacional y propone el otorgamiento al sector de un uso mixto terciario-residencial impidiendo, al tiempo, la materialización de funciones industriales incompatibles con la proximidad de usos residenciales. Con ello, se consiguen dos objetivos básicos: (a) por un lado se aprovecha la indudable potencialidad, para el desarrollo de funciones terciarias, proporcionada por la presencia del actual Polígono Son Castelló y la óptima accesibilidad inferida por el enlace con la Autovía de Inca, y (b) por otro lado, se consigue rematar el borde urbano inconcluso del barrio de Sa Indiotería Sud y, desde el principio de la dotación cruzada, mejorar sus estándares dotacionales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El Nuevo Plan pretende que el sector haga la transición pacífica entre la zona residencial actual y las áreas de actividades económicas. No puede obviarse que entre los objetivos y directrices de la AIP III se encuentran la previsión de áreas de mejora urbana y de reforma interior de tejidos urbanos existentes; es decir, el objetivo de mejorar las condiciones de las zonas residenciales existentes.

No obstante, teniendo presente que la III Modificación del PTIM actualmente en tramitación, no ha incorporado expresamente el uso residencial en el sector Son Castelló Sud manteniendo las determinaciones particulares de la AIP III, se propone que en la siguiente fase del nuevo Plan General se elimine el uso residencial (que en todo caso, en la propuesta de Aprobación Inicial, no era dominante).

4. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL POLÍGONO DE SON CASTELLÓ.

El nuevo Plan General apuesta firmemente por la revitalización del Polígono de Son Castelló mediante acciones puntuales de renovación y dotación.

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 PGE propone medidas de revitalización selectiva de los polígonos tradicionales de Palma, empezando por el de mayor dimensión. El Plan General encomienda al POD que habilite que en determinados ejes del Polígono Son Castelló puedan implementarse actuaciones de dotación vinculadas a incrementos de aprovechamientos (en determinadas parcelas que por posición y tamaño lo admitan) para incentivar una revitalización pacífica del principal polígono de la ciudad. No se trata de transformar su uso industrial principal actual, sino asegurar su modernización y revitalización, evitando también los riesgos de una excesiva concentración de actividades comerciales. Se pretende incorporar nuevos usos de servicios avanzados y de oficinas; nuevas formas tipológicas que mejoren la imagen del espacio industrial, permitan recuperar el espacio público colindante al torrente e implementar modos de movilidad sostenibles.

El Plan no considera necesario ni oportuno que el Polígono Son Castelló se transforme en un polígono exclusivamente de servicios donde el comercial pase a ser el uso predominante, sino que sea un uso admisible que debe coexistir con los usos industriales, así como otros usos de servicios avanzados.

En conclusión, la transformación del Polígono de Son Castelló debe direccionarse a la consecución de los siguientes objetivos de ordenación: (a) la renovación de su fachada al Torrent Na Bárbara, incentivada por la admisión de incrementos del aprovechamiento existente y la tolerancia de nuevos usos terciarios, administrativos, recreativos, etc. Ello posibilitará mitigar el acoso que la actual edificación ejerce sobre el Torrent Na Bárbara, obligando a retranquear la nueva edificación a materializar con la finalidad de interponer una zona verde pública acompañando el trazado del cauce, y (b) la transformación selectiva de la pieza central conformada por el conjunto de manzanas que se localizan entre el Carrer del Gremi de Boneters y el de Ferrers.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Se propone reciclar funcionalmente este ámbito del polígono -óptimamente servido por la línea de metro- mediante una "intensificación urbana" de la que emerja un paisaje urbano de alta atractividad que ejerza de "rótula de articulación" entre el área de Son Pardo y el barrio de S´Indiotería. Esta estrategia de ordenación, complementariamente, mejorará la accesibilidad a las paradas del metro de la población del barrio de Sa Indiotería.

Finalmente, en relación con el fomento de las energías renovables en el Polígono de Son Castelló, es necesario recordar la Norma 6.1.2 del Plan General. Entre las disposiciones contenidas en este precepto destaca aquella que regula que *todas las cubiertas de las naves industriales y edificaciones comerciales o de actividades económicas estarán preparadas para poder soportar la instalación de placas de energía fotovoltaica y de energía solar para agua caliente sanitaria, para posibilitar estas instalaciones. Además, en edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para implantación de instalaciones fotovoltaicas, se favorecerá su sustitución por techos que sean aptos para estas a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.*

Conclusión.
Se propone desestimar la alegación en lo relativo a las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General en materia de densidad, edificabilidad global, sistemas generales de espacios libres y posición de la plataforma sobre la Autovía de inca. En lo relativo a las consideraciones a la ordenación detallada, se traslada a la formulación de los Planes Parciales la integración de las solicitudes efectuadas. No obstante, para asegurar algunos aspectos se ponderará la idoneidad de su incorporación en el apartado de "Criterios y Objetivos de Ordenación" de las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión de los sectores de suelo urbanizable Son Castelló Sud, Sa Indiotería Sud y Sa Bomba.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

19387

Síntesis:
La Coordinadora D'entitats, Serveis i Persones de Son Roca, realiza las siguientes alegaciones:

1. Considera la información incorporada en la memoria social deficitaria, respecto a la interpretación de los datos y la justificación de las edificaciones que proyecta el Plan, no dando respuesta las problemáticas especificadas en la propia memoria, no concretando los usos de los equipamientos. Solicita que se concreten los datos y se reformulen las propuestas en función del nuevo diagnóstico derivado de dicha concreción.
2. Se considera perjudicial el uso residencial en tipología J2e y F0a previsto por el POD en la actuación de dotación AD/30-01. Se argumenta posibles problemas de convivencia con personas en situación de desventaja social. Se propone la planificación de un centro municipal de servicios sociales (que dé respuesta a una población de 5.000 personas que ya se encuentran, según la alegación, en situación de desventaja social en el entorno, más aquellas personas que se integren en las futuras viviendas HPO prevista en este entorno, las cuales también, según la alegación se encuentran en situación de desventaja social).
3. Se describe la importancia de los resultados del informe "Reforzar la acción comunitaria frente a la Pandemia del COVI-19), así como los resultados de diversos estudios, informes de la Conselleria de Salut i Consum del Govern, de la Taula d'Infancia i Joventut del territorio, así como del diagnóstico participativo del equipo comunitario, que destacan la necesidad de priorizar la salud mental y física de la infancia así como la conformación de hábitos saludables y otra serie de cuestiones. que no se han tenido en cuenta los estudios. Por todo ello, se propone aumentar la zona EL1b 30-10-P y convertir la zona EL0a en espacio libre público, previstas en la ordenación detallada de la AD/30-01.
4. Se solicita que el elemento catalogado B/32-02 (localizado en el interior del sector de suelo urbanizable SUB/32-02 Son Ximelis, sea calificado como equipamiento sociosanitario, ante el incremento de población previsto en el Nuevo Plan, y la saturación que ya presenta el centro de salud Son Serra-La Vileta.
5. Se solicita que se dote de plazas de aparcamiento público y gratuito a este entorno.
6. Se solicita que se planifique la mejora del sistema de saneamiento y abastecimiento, así como de inundaciones por lluvias en la zona.
7. Se solicita la construcción de un centro educativo en la zona SUB/32-03 Son Ximelis.
8. Se demanda la ampliación de la escuela municipal existente en Son Ximelis o la construcción de una nueva escuela infantil. Solicitan la construcción de un centro socio cultural y formativo.
9. Solicita la construcción de un nuevo centro de día.
10. Se solicita aumentar la reserva de espacios libres públicos del SUB/32-03 Son Ximelis, 32-02 Cas Pastors y 32-01 Can Fontet, para compensar el impacto paisajístico y ambiental que supondrá el desarrollo de estos ámbitos.
11. Se transcriben las peticiones que los infantes, usuarios de Naüm, han realizado, y que se solicita, se tengan en cuenta: *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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

lliure pública igratuila.12. Centre Comercial, amb espais per tendes i restaurants.13. Un edifici més gran per Naüm.

12. Se solicita la ampliación del CEIP Son Anglada. Se aportan dos posibles alternativas.
13. Se solicita mejorar y facilitar la implantación de carriles y aparcamientos para bicicletas.

Análisis:

1. La Memoria Social que incorpora el Nuevo Plan General da respuesta a los requerimientos exigidos por la LUIB para este tipo de documento. En el artículo 39 de la misma se indica que este documento deberá, en primer lugar, evaluar y justificar las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda. Queda esta obligación cumplimentada como puede comprobarse en el apartado 5 de la Memoria social que se ha sometido a información pública, apartado en el que se detalla, con el objetivo de establecer la necesidad concreta de vivienda social, la demanda y oferta concreta que se deriva de la realidad actual y del desarrollo del Plan General. En segundo lugar, la ley exige a la memoria social, que evalúe el impacto de la ordenación urbanística en función del género y los colectivos sociales, como personas inmigrantes, mayores y otros colectivos merecedores de protección. Todo ello queda integrado en el desarrollo del apartado 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Memoria Social sometida a información pública. Se incorpora incluso un apartado 8 específico para la evaluación del impacto con perspectiva de género. Se propone, para facilitar la comprensión y la accesibilidad a los datos, integrar de manera concreta en ese apartado, al igual que se ha realizado con la perspectiva de género, incluir también el impacto en colectivos sociales como la infancia, adolescencia, personas inmigrantes y personas mayores y/o merecedoras de protección. En relación a la información y el diagnóstico incluidos en la Memoria Social, se desconoce la fundamentación que conduce a la alegación a poner en cuestión los datos y el resultado del mismo, solicitándose la realización de un nuevo diagnóstico. Solo se aporta en la alegación una serie de informes y una exposición inicial de datos en relación a la realidad concreta del entorno urbano que se estudia, sin que los mismos supongan variación sobre los que ya se incluyen en la Memoria Social que se ha aprobado inicialmente. Queda así justificada la idoneidad de la Memoria Social incluida en el Plan general y sometida a información pública, sin perjuicio de que la misma pueda ser objeto de ajustes menores en cuanto a una mayor actualización de datos concretos, o la referencia explícita a informes como los señalados en la propia alegación (debe al tiempo recordarse la imposibilidad de referenciar la cantidad de documentación analizada para su elaboración, no significándose con ello que no se haya tenido en cuenta, tal y como parece entenderse de la alegación presentada) sin que por ello deba cuestionarse la validez de la información que se incluye, ni tampoco del diagnóstico que de la misma se deriva. Se propone, no obstante, hacer mención específica a la información aportada por la alegación para este entorno, estimándose, de manera parcial, la alegación presentada en este apartado.
2. Se pone en cuestión la tipología edificatoria derivada de la zona de ordenanza J2a y F0a asignada por el POD en la actuación de dotación AD/30-01, ante los posibles problemas de convivencia que la integración de población con diferentes segmentos de renta y/o situaciones de desventaja social, como residentes finales de las mismas, pueda ocasionar, argumentando casos precedentes en el municipio. En este sentido, tal como se expresa en la propia Memoria Social analizada del PG, la mixtura social, es un condicionante clave para el desarrollo humano y la igualdad de oportunidades, siendo consideradas por los Estados Miembros de la Unión Europea como la manera más eficaz de combatir la exclusión habitacional y la segregación. Los objetivos específicos del POD para esta actuación, parten principalmente de la inserción de una tipología edificatoria alejada del monocultivo de la vivienda unifamiliar aislada que presenta este ámbito para, entre otras cosas, poder facilitar el acceso a la vivienda al mayor segmento de población posible, incluyendo la vivienda sometida a algún régimen de protección en la ordenación prevista,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

circunstancia que no se podría realizar, ni en la situación actual establecida en el planeamiento vigente, ni en la prevista por el nuevo POD si se propusiese la tipología unifamiliar en la ordenación, al ser de imposible culminación, la viabilidad de la propia operación urbanística (exigida por ley) y la integración de HPO en la misma en este entorno, en una tipología que no sea la plurifamiliar. Se desestima pues, la alegación presentada en este apartado.

3. La AD/30-01 se delimita sobre una parcela en la que en el planeamiento vigente en la actualidad se propone su total calificación como uso privativo residencial para obtener equipamiento mediante un incremento de edificabilidad. No obstante, la necesidad de reservar terrenos dotacionales provoca que la materialización de la edificabilidad propuesta se deba de concentrar en una superficie neta de poca dimensión lo que hace disponer de un volumen edificatorio de una alta intensidad para el entorno de Son Roca. En consecuencia, en la siguiente fase se propone eliminar la AD-301-01 Bestard, manteniendo los terrenos con la calificación del Plan General del 1998 (I2b).
4. El uso detallado concreto del elemento catalogado B-32-02, deberá ser establecido en el preceptivo Plan Parcial que desarrolle el sector de suelo urbanizable SUB/32-02 en el que se integra. Este instrumento de planeamiento de desarrollo es más adecuado para calibrar la idoneidad de esta construcción y el desarrollo en la misma de un uso sociosanitario (demandante de mayores exigencias en materia de accesibilidad y funcionalidad espacial). En cualquier caso, se propone incluir en la ficha urbanística del sector SUB/32-02 que, la reserva dotacional para equipamientos exigida en el mismo, deberá incluir de manera preferente la disposición de suelo para un equipamiento de esta categoría, debiendo dimensionar la superficie y uso concreto, en relación a la situación y demanda que, en el momento de redacción del Plan Parcial, tenga el centro de salud Son Serra-La Vileta.
5. El Nuevo Plan General establece entre sus principios axiomáticos (descritos en el apartado 1 de la Memoria Justificativa) la conformación de una nueva Palma, como ciudad con una movilidad sostenible. Para ello, se propone una nueva estrategia de movilidad, en coordinación con lo establecido en el Plan de Movilidad Urbana sostenible, fundamentada en el fomento del transporte público, la intermodalidad y el establecimiento de aparcamientos disuasorios que permitan una mejor gestión de la movilidad. Para el entorno objeto de alegación, el Plan General propone el desarrollo de este tipo de aparcamientos en Cas Pastors, suelo urbanizable que, en continuidad con Can Fontet y Son Ximelis, conforma el nuevo ensanche de Poniente. Esta nueva infraestructura contribuirá a la minimización de la problemática de aparcamiento presente en este ámbito de la ciudad. En cualquier caso, el POD propone para el entorno objeto de alegación su definición como área urbana en la que deben priorizarse la ejecución de programas de mejora y revitalización de barrios. Se propone el AP-PGR/30-01 La Vileta, que tiene como uno de sus objetivos generales, establecer alternativas al aparcamiento en superficie. Este programa deberá establecer un diseño finalista y detallado para la armonización de la puesta en carga de superficie de calle y espacio público para la configuración de plazas de aparcamiento. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.
6. En relación a la planificación del sistema referente al ciclo del agua en este entorno, se incluye en la Memoria Justificativa del Plan General, toda una batería de medidas para su mejora y optimización, considerando este sistema como una totalidad y unidad en relación a su implantación por todo el término municipal. En cuanto a la definición concreta de este tipo de infraestructuras y la incidencia de lluvias en la formación de riesgos de inundaciones en las calles de este entorno, se podrán articular medidas en esta materia, en el marco del desarrollo del Programa de Mejora y Revitalización que el POD prevé para este ámbito. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

7. Se propone incluir en la ficha del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en el apartado de criterios y objetivos de la ordenación detallada lo siguiente: *Se deberá establecer de manera preferente la reserva para un equipamiento docente, en coordinación con el desarrollo del sector SUB-32-01 Can Fontet y SUB/32-02 Cas Pastor, y con la administración competente en materia educativa, a fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra. Será preferente la reserva de equipamiento para un nuevo centro de día.*
8. Se propone incluir en la ficha del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en el apartado de criterios y objetivos de la ordenación detallada lo siguiente: *Se deberá establecer de manera preferente la reserva para un equipamiento docente, en coordinación con el desarrollo del sector SUB-32-01 Can Fontet y SUB/32-02 Cas Pastor, y con la administración competente en materia educativa, a fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra..*
9. Se propone incluir en la ficha del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en el apartado de criterios y objetivos de la ordenación detallada lo siguiente: *Será preferente la reserva de equipamiento para un nuevo centro de día.*
10. El PG ha propuesto como criterios de ordenación estructural para el sector SUB/32-03 Son Ximelis, basados en un modelo de colonización urbana que reconoce la raíz etimológica del soporte territorial caracterizado por la presencia de una red de vaguadas que se integran en el sistema de espacios libres y zonas verdes propuesta, tal y como se justifica en la Memoria Justificativa (página 352). Se tiene en cuenta por tanto (de manera independiente a las medidas ambientales dispuestas en el ámbito de la evaluación ambiental estratégica de este sector) la integración paisajística de su propuesta, dándose así respuesta a la solicitud de la propia alegación. Por otro lado, se debe manifestar, que el desarrollo del sector debe, según lo exigido en la propia LUIB ser viable. La cesión de este tipo de espacios, por tanto, y el aumento de su superficie no es discrecional, ya que una reserva excesiva para suelo público podría inviabilizar la puesta en carga del propio sector. Se propone por tanto, desestimar la alegación presentada en esta apartado.
11. En relación a las solicitudes concretas de instalaciones a integrar en equipamientos, se manifiesta que en el entorno ya se encuentran calificados equipamientos, como el EQ4a/AS-P 31-01-P y el EQ2b/DE-P 32-07-E públicos, donde ya se podría desarrollar algunas de las peticiones como las zonas de juegos infantiles, los circuitos de bicicletas, pista de skate y rocódromo, así como un edificio más grande para Naüm. También se prevén desde el POD espacios libres de uso público donde desarrollar una oferta que de respuesta a parte de estas solicitudes concretas. En cuanto a la previsión de aparcamiento, centro de salud, ya se ha informado en anteriores apartados de esta misma alegación. En cualquier caso, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del ensanche de Poniente, en colindancia al este del área urbana objeto de alegación permitirán el desarrollo de todas estas solicitudes concretas, al establecerse un importante volumen de reservas de espacios libres y equipamientos donde se podrían implantar las mismas, además de la previsión de espacios comerciales, de tiendas y restaurantes, que también podrían localizarse en este tipo de tejidos urbanos de manera más inmediata que en el área urbana objeto de alegación, más consolidada y sin capacidad por la calificación y los usos preexistentes para ello. Se propone en este sentido, estimar la alegación presentada en este apartado.
12. El POD ya prevé, entre sus determinaciones, la ampliación del CEIP Son Anglada, por lo que se propone aceptar en este sentido, la alegación presentada en este apartado.
13. El PG define una red estructura de carriles bici para todo el término municipal, y establece medidas para la mejora e implementación de este tipo de movilidad no motorizada, más sostenible. El trazado y definición concreta de los carriles bici, se establecerá preceptivamente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, instrumento con el que el PG y el POD deben estar coordinados y/o con el establecimiento de programas concretos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Este último caso podría ser desarrollado y/o asumido por el Programa de Mejora y revitalización de Barrios previsto para este entorno. Se propone en este sentido, aceptar la alegación presentada en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19624

Síntesis.
Propone medidas para mejorar la ordenación urbanística del Núcleo Tradicional de Son Sardina, en los siguientes aspectos: (a) ampliación del carrer Agustí, (b) ampliación de la AA 44-03, (c) modificar la ordenación del ARU 44-05 y el SUB 44-01, (d) eliminar el viario de conexión entre la carretera de Valldemossa y el Camí de Passatemps, (e) mejorar la estrategia de protección de la tipología de casas de Sa Tanca, (f) adoptar una localización alternativa para el aparcamiento disuasorio de Son Castelló, (g) propone nuevas actuaciones aisladas no previstas en el POD, (h) mejorar el Catálogo de protección en lo relativo al sistema hidráulico de Siquia d´en Baster, (i) proteger y consolidar el Parque Agrario, (j) mayor protección a los edificios singulares de Son Sardina, y (k) Formular un Plan Especial de Protección para Son Sardina.

Análisis.
1. La ampliación prevista en el carrer Agustí se ha realizado con el objetivo de no afectar a ninguna edificación consolidada. No obstante, se propone que, en la siguiente fase, se realice un ajuste de la delimitación de la actuación aislada y de las nuevas alineaciones establecidas a lo largo del carrer Agustí, siguiendo este criterio de no afección a edificación consolidada y consiguiendo una sección más ancha posible a lo largo de todo el eje viario. El mantenimiento (mimético) solicitado de las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente, supondría una afección (mínima) a dos edificaciones que se encuentran alineadas a vial en el encuentro con el carrer de Rosa Canal; por lo tanto, se ajustará las alineaciones que seguirán siendo sensiblemente coincidentes con las establecidas en el planeamiento vigente. En consecuencia, se estima de manera parcial en el sentido expresado, la solicitud en esta parte de la alegación.
   Por otra parte, la identificación de esta Actuación Aislada, según regula el artículo 5.1.6 del POD, implica tanto la obtención del suelo como la ejecución de los servicios infraestructurales necesarios para dotar a los terrenos colindantes de la condición de solar. No obstante, en aplicación del artículo 29.2 de la LUIB son las personas propietarias del suelo urbano las que acabarán o completarán la urbanización necesaria para alcanzar dicha condición en el momento en que procedan a solicitar licencia de edificación No obstante, este artículo también prevé que el Ayuntamiento "podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias". Se aclara de esta manera la clasificación de suelo otorgada a los terrenos y la disposición de servicios urbanos.

   En cuanto a la propuesta de facilitar el giro, con la nueva sección propuesta, en el encuentro con carrer Agustí (7,35 m.), se garantiza el mismo desde el carrer de Rosa Canal para vehículos de hasta 12 metros de longitud.

2. En relación con el AA 44-03 se considera oportuno la habilitación de una salida del aparcamiento propuesto al carrer Agustí.

3. La ordenación propuesta para el ARU 44-05 (en el POD aprobado inicialmente) pretendía en un vacío urbano (ya previsto como unidad de ejecución en el PGOU 1998) permeabilizar la trama mejorando la accesibilidad de este sector, completar las manzanas inconclusas en el perímetro de la actuación y obtener un importante espacio libre público. No puede excluirse de la unidad de ejecución al tratarse de un vacío urbano que carece de la urbanización adecuada.
   Los criterios de sostenibilidad exigen que el suelo objeto de transformación urbanística tengan un mínimo de densidad para evitar tener que transformar nuevos terrenos. El

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

artículo 3.2.a) LUIB establece como uno de los criterios para un desarrollo sostenible y cohesionado el de compactación.
El número total de viviendas propuesta en el POD para el ARU 44-05 en el documento de aprobación inicial era de 53 viviendas (de las cuales, 19 eran VPP); el total supone una densidad de 45 viviendas/hectárea que representa un desarrollo urbano con una densidad media; no es una densidad alta, sin perjuicio de que es cierto que es superior a la densidad media consagrada en el núcleo de Son Sardina.
De otra parte, el POD con la atribución de tres plantas de alturas en tipología de residencial colectiva, pretendía habilitar la obtención de una importante reserva dotacional de espacios libres (que precisa el núcleo de Son Sardina) y de equipamiento; la atribución de una tipología unifamiliar dificulta este objetivo. Igualmente, dificulta el cumplimiento de la reserva legal de disponer el 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
Al tiempo, se constata que, efectivamente, la tipología dominante en Son Sardina es la unifamiliar de dos plantas; sin perjuicio de que en el PGOU 1998 hay manzanas de tipología plurifamiliar con calificación B2 y, algún caso, concreto de B3.
Por tanto, entendiendo que los objetivos de sostenibilidad ambiental y eficiencia territorial establecidos como criterios de ordenación se estiman válidos con carácter general, se considera que, en este caso, la materialización de estos objetivos debe armonizarse y adaptarse al carácter de núcleo urbano tradicional de Son Sardina como una entidad cuya imagen y paisaje pretenden preservarse (como otro de los objetivos) por el nuevo Plan General siguiendo el mandato del PTIM.
Por ello, atendiendo al número de alegaciones que se han realizado, se considera oportuno que en la siguiente fase de redacción del POD, se proceda a establecer para el ARU 44-05 una densidad menor a la propuesta inicialmente y que se acerque a la densidad media del núcleo; igualmente, se propone que la altura ordinaria máxima sea de dos plantas. Ello supondrá la reordenación del ámbito, con una reducción y reubicación de los suelos dotacionales. La tipología dominante será la unifamiliar si bien, para las parcelas en las que se materialicen el derecho de recuperación de plusvalías de la Administración, que serán destinadas a vivienda protegida, podrá valorarse la opción de emplear una tipología colectiva de dos plantas de altura. En todo caso, la zona de ordenanza concreta (dentro de unifamiliar) se establecerá en función de la ordenación detallada resultante, una vez se apliquen los criterios de rectificación que se proponen.

Con la reducción de la densidad de vivienda en el ARU 44-05, se puede reconsiderar el carácter de la prolongación de la Calle Lau; la apertura de la conexión estará destinada exclusivamente al tránsito peatonal y del servicio de extinción de incendios. Y su ejecución no estará vinculada al desarrollo del ARU 44-05, sino que será una actuación de compleción del artículo 29.2 de la LUIB, sin necesidad de aplicar la expropiación.

4. En relación con la ordenación estructural del SUB 44-01, después del análisis de alegaciones se han estudiado dos alternativas:

   a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.

b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanística para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

El soterramiento de la carretera de Sóller no es una propuesta finalista del Plan General. En la Memoria Justificativa se menciona con carácter orientativo e indicativo para que, en su caso, sea contemplada en el nuevo Plan Director Sectorial de Carreteras que está formulando el Consell de Mallorca.

5. La reserva viaria entre el camí de Passatemps y la carretera de Valldemosa es una solución propuesta por el Servicio Municipal de Movilidad. Sin embargo, ha sido rechazada de manera firme e inequívoca por las asociaciones vecinales de Son Sardina que entienden más adecuada la mejora del recorrido alternativo propuesto en la alegación que discurre por una red de caminos existente (Camí de Son Ripoll) al norte del núcleo de Son Sardina. Además, la importante reducción de la oferta de nueva vivienda -al desparecer el suelo urbanizable propuesto en el documento aprobado inicialmente y reordenar las Actuaciones de Renovación Urbana para adaptarlas a las características tipológicas del núcleo tradicional- y la afección que causa al Parque Agrario colindante, aconsejan eliminar, por innecesario e inconveniente, este viario de la propuesta del Plan General. Por otro lado, se entiende que la actual conexión entre la carretera de Valldemosa y el Camí de Passatemps por el carrer Pere Sans Garau es suficiente para canalizar los tráficos de acceso rodado al núcleo. Además, hacer constar que este carrer va a verse ampliado con aceras y carril bici mejorando, con ello, la accesibilidad intermodal a Son Sardina.

Por ello, se propone eliminar el vial de conexión del camí de Passatemps con la carretera de Valldemosa, estimando la alegación en este punto.

6. Se entiende por patrimonio arquitectónico y ambiental no catalogado el conjunto de inmuebles, espacios no construidos o elementos sometidos a una preservación genérica mediante normas de conservación, edificación e intervención por su interés desde el punto de vista tipológico y ambiental.

En el caso de Son Sardina, existen parcelas en las que a la calificación urbanística se superpone la afección de preservación arquitectónica ambiental r. La afección **r** se aplica a parcelas, con edificios merecedores de una regulación de Preservación Arquitectónica

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ambiental localizados exteriores a la delimitación del Conjunto Histórico de Palma. En este supuesto se encuentran las viviendas localizadas en el frente al carrer Gaspar Bestard en el núcleo tradicional de Son Sardina. Según se regula en el artículo 7.3.5 en las edificaciones incluidas en el régimen de protección ambiental "r" se admiten todo tipo de obras. A saber: restauración, conservación, consolidación, rehabilitación ordinaria, reestructuración, rehabilitación integral o reforma, reconstrucción y, también, nueva construcción en caso de declaración de ruina.

Además de las obras antes reseñadas, pueden plantearse obras de ampliación con el límite de no exceder la edificabilidad máxima atribuida por el POD a la zona de ordenanza. Esta ampliación, según regula el apartado 2 del artículo 7.3.7 presenta tres tipos de localizaciones preferentes:

a. Construcción de entreplantas, cuando la altura existente lo permita.
b. Ocupación de los espacios libres interiores no cualificados o que se encuentren ocupados por edificaciones marginales.
c. Nuevos cuerpos por remonte de altura siempre que lo admita la zona de ordenanza (en este caso es admisible ya que la ordenanza de aplicación es B2a) y no desvirtúen la fachada. Esta última condición significa que la ampliación por remonte deberá retranquearse del plano de fachada con la finalidad de no alterar el régimen de altura existente en el que se fundamenta, en gran media, la preservación ambiental pretendida.

Como puede observarse, con esta regulación queda preservada la tipología de casas de Sa Tanca y se está evitando la posibilidad de aumentar la densidad de viviendas toda vez que la ordenanza de aplicación es la I2a y el objetivo del POD es, según establece el artículo 7.3.7.1 a) el mantenimiento de la edificación existente no permitiéndose la sustitución de la misma salvo, excepcionalmente, que se tramite una declaración de ruina. No obstante, se analizará con mayor detalle los valores de las casas de Sa Tanca con la finalidad si los mismos merecen la protección derivada del Nivel C y, por tanto, la catalogación.

7. En la siguiente versión del Plan General se establecerá una localización alternativa a la adoptada en la Aprobación Inicial para el Aparcamiento Disuasorio de Son Castelló.

8. Sobre actuaciones no previstas en el Plan General y el POD aprobados inicialmente:

Las actuaciones propuestas en la alegación responden a la tipología de Actuaciones Aisladas lo cual comporta, necesariamente, su obtención por la Administración por vía expropiatoria. La aceptación total de estas actuaciones puede tener un efecto negativo en la Sostenibilidad Económica del Plan General. En esta cuestión hay actuar con mesura y equilibrio; es decir, seleccionando aquellas actuaciones que, por un lado, proporcionan mejoras evidentes e incuestionables a la población de son Sardina y, por otro, sean asumibles por las arcas públicas dentro del marco global ofrecido por el modelo de ciudad propuesto por el Plan General. No podemos obviar que, en el documento aprobado inicialmente, se contemplan un total de 58 Actuaciones Aisladas, a lo que hay que añadir los algo más de 1.600.000 m2 de sistemas generales (de espacios libres y equipamientos) localizados en suelo rústico, más la obtención de suelo de servicios urbanos y las obras de redes generales infraestructurales cuya ejecución compete a la Administración Local.

A la vista de esta argumentación, se valorará la posibilidad de incluir las propuestas de la zona verde junto a la Iglesia -ampliando la actual plaza de Monseñor Mairata- y el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

emplazamiento de un aparcamiento disuasorio junto a la rotonda del carrer de Passatemps.

Sin embargo:

a. La ampliación de los carrer Rosa Canals y Passatemps 53 se considera poco eficiente dado que afecta exclusivamente a un tramo de las calles, superado el cual vuelven a recuperar la latitud actual. Precisamente, la conexión entre la carretera de Valldemossa y el carrer de Passatemps, puede ayudar a resolver los desplazamientos del autobús en el núcleo cuya problemática fundamenta, en gran medida, esta petición de ampliación viaria.
b. La ampliación del aparcamiento del Campo de Fútbol es incompatible con el mantenimiento de la conexión entre la carretera de Valldemossa y el Carrer de Passatemps.
c. La falta de Equipamientos en el núcleo de Son Sardina es solucionada en gran medida con las reservas dotacionales vinculadas al desarrollo urbanísticos del ARU 44-05.

9. Otras actuaciones:

a. El nuevo Plan General, por mandato de la legislación de patrimonio histórico tiene la obligación de recoger la delimitación del BIC aprobada por el órgano competente mientras la misma esté vigente; no obstante, en la ficha del Catálogo del Plan se propone expresar que se ha instado por la Comunidad de regantes de la "Síquia d'en Baster" la rectificación del trazado del sistema Hidráulico de Font d'en Baster Palma-Esporles por errores, entre los que se encuentran el ramal "C" de Son Sardina y el ramal "E" de la Real. Además, en la propia ficha, se indicará que una vez sea resuelto el expediente de rectificación del BIC, de manera automática se entenderá ajustado el trazado de elementos protegidos del Catálogo del Plan a esa futura declaración del Consell de subsanación de la delimitación del BIC.

b. La alegación apoya el impulso del Parque Agrario. La figura de Parque Agrario es un instrumento específico de la legislación agraria, que precisa la elaboración de un Plan de Gestión y Desarrollo por parte del órgano de gestión. Y una vez elaborado este Plan de Gestión y Desarrollo por el órgano de gestión, es cuando -lógicamente- debe elaborarse el Plan Especial previsto en el artículo 123 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.

10. Sobre la formulación de un Plan Especial de Protección de Son Sardina.

El núcleo urbano de Son Sardina ha sido identificado como Núcleo Urbano Tradicional, de conformidad con la previsión del PTIM relativa a la necesidad de que el planeamiento urbanístico preserve los núcleos tradicionales. En la Memoria Justificativa del POD se afirma que la delimitación del ámbito de estos NUT refleja la envolvente dentro de la cual se concentran el mayor número de edificaciones originarias de cada asentamiento, y se ha realizado apoyada en la identificación de las áreas en la que se concentran los inmuebles anteriores a 1956. Y ello porque estas edificaciones "sobrevivieron" a las laxas normativas de los planes de los años 60 y 70 del siglo pasado.
Heredera, básicamente, de la normativa del Plan General de 1985, durante los más de veinte años de aplicación la normativa del PGOU que ahora se revisa se ha constatado que su aplicación ha tenido aspectos positivos, fundamentalmente en lo referido a la contención de las alturas de la edificación en el interior de los núcleos, o, también, la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

flexibilidad que en algunos casos ha permitido la normativa "J" en barrios en los que no era predominante la alineación a vial. Sin embargo, se considera que esta normativa no ha sido suficiente para dar respuesta a la necesaria preservación de ciertas características tipológicas tradicionales, o para la mejor integración de las nuevas edificaciones o de las reformas profundas de las existentes, en unos contextos urbanos con características singulares. Mejorar la ordenación normativa en base a la experiencia desarrollada en estos años es una de las propuestas del Plan, orientándola, entre otros aspectos, a procurar la conservación de los parcelarios originarios, de las tipologías características, o el tratamiento de los acabados de las fachadas y del espacio público urbano con objeto de significar los valores tradicionales y ambientales de cada núcleo.

De otra parte, se ha procedido a reconocer nuevos inmuebles merecedores de protección individualizada, y, por tanto, a incorporarlos al Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos con un nivel de protección acorde a los valores que aún se conservan, y que pretende garantizar el mantenimiento de las características básicas de los inmuebles considerados. También se procede a reconocerle a un importante número de inmuebles la necesidad de su preservación arquitectónica-ambiental "r", lo que conlleva la obligación del mantenimiento del parcelario y de la edificación existente, no permitiéndose la sustitución de la misma, salvo en el caso de ruina.

En todo caso, se deben mantener los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y las características tipológicas y ambientales del edificio de que se trate. Para estos inmuebles "r" se establecen condiciones particulares para el caso de propuestas de ampliaciones, además de las de carácter general de no poder superar la máxima edificabilidad asignada. Estas condiciones orientan las ampliaciones hacia la parte posterior de la edificación principal, mediante la eliminación de edificaciones auxiliares o añadidos o, bien, mediante la ocupación de espacios no edificados en la superficie edificable de la parcela. Aunque también se pueden admitir ampliaciones en vertical, generalmente a partir de la segunda crujía, mediante el recrecimiento de una planta en edificaciones de altura inferior a la máxima permitida.

Para mejorar el control de la imagen urbana de los NUT se propone que una serie de actuaciones sobre los inmuebles precisen del informe favorable de la CCHCPU, las siguientes: las intervenciones referidas a bienes catalogados, las obras de alteración de volumen existente y que afecten a fachadas en parcelas afectadas por la preservación arquitectónica ambiental "r", y las actuaciones de sustitución y nueva edificación (incluida la ampliación) en todas las parcelas incluidas dentro de la delimitación de cualquiera de los NUT.

Se entiende estas medidas, de aplicación directa una vez el Plan General y el POD entren en vigor, garantizan la preservación de las constantes vitales del Núcleo de Son Sardina sin necesidad de postergar su establecimiento a la formulación de un Plan Especial de Protección cuya tramitación y aprobación definitiva va a resultar, incuestionablemente, prolongada en el tiempo.

Y es que, si se establece el Plan Especial de Protección de formulación obligatoria, ello exigiría incorporar en la normativa un régimen cautelar que resultará vigente hasta tanto se apruebe definitivamente, lo que provocaría la práctica paralización de solicitudes de ampliación o nueva edificación en las parcelas de suelo urbano del interior del Núcleo Tradicional. Esta opción se considera desproporcionada existiendo la alternativa de dotar de un régimen de preservación adecuado al NUT como hace directamente el POD en la regulación del Título VII.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cualquier caso, nada impide formular de manera potestativa un Plan Especial con la finalidad de protección de un área, con carácter autónomo (sin necesidad de su previsión expresa en el POD). En concreto, el artículo 45.1 de la LUIB posibilita la formulación de Plan Especial autónomo; una de los objetos de estos Planes Especial (apartado 2 del artículo 45) es la ordenación de conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico y la ordenación, la protección y la conservación del medio natural y rural.

Conclusión.
Se propone estimar parcialmente esta alegación en los puntos expuestos en el análisis anterior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

19687

Síntesis.
La alegación manifiesta su oposición a la aprobación inicial del Plan general en relación con los siguientes aspectos:
1. Participación ciudadana.
2. El modelo de ciudad y los límites de crecimiento.
3. El suelo urbanizable propuesto por el Plan General.
4. Los falsos urbanos.
5. Las energías renovables.
6. La política de vivienda.
7. "Por un plan de dibujo".
8. Desacuerdo con la ordenación establecida en la UIB y el Parcbit.
9. Mejorar la comunicación con los municipios de Poniente, en especial con Calviá.
10. Desacuerdo con la ordenación de Ses Fontanelles.

Análisis.
PRIMERO.
La instrumentación de una "participación interactiva con la ciudadanía" es una acción de gran interés de la que deberían poder concluirse propuestas coordinadas, consensuadas y, también, comprensibles para que la población de la ciudad pueda interiorizarlas vislumbrando el alcance y la idoneidad de las mismas. Sin embargo, hay que ser conscientes que, en realidad, la integración del proceso de participación dentro de los tiempos de formulación del Plan General lleva implícita la asunción de ciertas deficiencias metodológicas. Un síntoma demostrativo de esta afirmación es que la participación vinculada a la exposición pública de la aprobación inicial de un Plan General, más allá de los informes sectoriales de las administraciones, suele mayoritariamente centrarse en intereses particulares (que también son legítimos plantear), ya que la inmensa mayoría de las alegaciones provienen de propietarios y/o promotores que solicitan mejorar las condiciones urbanísticas

Para que la participación ciudadana adopte el perfil inclusivo y colaborativo que se demanda, debería extenderse por un periodo temporal más amplio que el solicitado en la alegación. Y ello comporta su activación con carácter previo al inicio de la formulación del documento completo del Plan General.

Pues bien, persiguiendo esta finalidad, el Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, a través de la Gerencia de Urbanismo activó diversas iniciativas de participación con posterioridad al proceso de información público del Avance; en concreto: Jornadas modelo ciudad en diciembre de 2015; jornada de paisaje. Pla de San Jordi en primavera 2016; jornadas de paisaje Parc agrari, en octubre de 2016; Trabajo participativo con varias áreas municipales sobre formación y Urbanismo con perspectiva de género (octubre 2016); Participación con 211 niños de conocimiento del barrio a tres zonas con potencial de transformación de Palma. Programa denominado Jane's Walk Ciutat Escola (otoño 2016) y Jornadas de vivienda en el COAIB organizadas por la Gerencia (mayo 2017).

Además, desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir en el máximo posible de colectivos de la ciudad al proceso que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo Ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras por nuestra ciudad. El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública al salón de actos de Palma Activa llamada "Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

proyectos estratégicos de modelo de ciudad" con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso como se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas. Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

De otra parte, el plazo de información pública para poder formular alegaciones ha sido mucho más amplio que el exigido legalmente, aproximándose al periodo de 3 meses solicitado en la alegación. Pues se inicia con la publicación en el BOIB del día 18 de noviembre de 2021 y finaliza el día 15 de febrero de 2022. Sólo han faltado 3 días para los 3 meses. De otra parte, además de la exposición pública organizada, se ha puesto al servicio de todos los ciudadanos un visor donde está toda la documentación aprobada inicialmente. Por último, se estableció un servicio de consultas con personal técnico de la Oficina del Plan.

SEGUNDO.
De la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

Por contra, si, como suele ser habitual en la mayor parte de los Planes Generales vigentes, se hubiese despreciado la oferta potencial del suelo urbano edificado de manera ineficiente (3.401 viviendas) y no se incorporase la de la vivienda vacía (21.235 viviendas), el nuevo Plan General estaría obligado a clasificar más suelo urbanizable, hasta alcanzar la totalidad de la superficie habilitada por el PTIM como "crecimiento no vinculado", teniendo que asignarle la máxima densidad admitida por la LUIB (75 viviendas/hectárea) para tratar de compensar la pérdida de la oferta atendida en el suelo urbano. Pues bien, a pesar de ello, se provocaría un déficit cifrado entorno a las 20.000 viviendas respecto a las necesidades estimadas al año 2040 (53.218 viviendas) ocasionado, al tiempo, una notable reducción en el volumen de vivienda protegida contemplado por el nuevo Plan General.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

TERCERO.
Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma -tanto los reactivados del Decreto Ley 9/2020 como los que ya cuentan con esta clasificación y se asumen más los clasificados ex novo- han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

    - Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
    - Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3. **"**Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

4. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante fomentando un uso racional del territorio al quedar clasificada como urbanizable la superficie "estrictamente necesaria" para acomodar las demandas residenciales y de actividades económicas que no han podido quedar resueltas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB que dispone que las políticas públicas deberán contribuir a *«materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano».*

El crecimiento total propuesto -313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos- apenas representa el 6,06% de la superficie del suelo urbano. Al tiempo, el "crecimiento no vinculado" (CNV) computable a efectos del verificar el cumplimiento de la Norma 6 del PTIM es de 161,96 ha, es decir, 49,57 ha menos que las 211,53 ha asignadas por el Plan Territorial.

Además, este crecimiento no compromete la suficiencia de los recursos hídricos y energéticos disponibles. En el apartado 3.3.4 de la Memoria Justificativa quedan descritas las acciones propuestas para dicha finalidad, destacando: (a) tender hacia el cierre del ciclo del agua, promocionando su uso sostenible, garantizando la disponibilidad de recursos hídricos, fomentando la reutilización de aguas depuradas y contemplando la implantación de un sistema de drenaje urbano sostenible (SDUS), (b) en materia energética, además de recoger las actuaciones previstas en el Plan Director Sectorial Energético y con el objetivo de conseguir

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

"emisiones cero para el año horizonte de 2050", se recomienda la implantación de una nueva planta de energía fotovoltaica, además de establecer medidas normativas que incentiven la producción de este tipo de energía en el suelo urbano y urbanizable, y (c) se propone modificar el actual sistema de gestión de residuos para mejorar su aprovechamiento y, al tiempo activar la economía circular. Todo ello, en un marco incentivador de una reducción en la producción de residuos.

En relación a los sectores que quedaron desclasificados automáticamente a la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020 hay que reseñar que, en su Exposición de Motivos, este texto legal afirma que *la reclasificación que establece el decreto ley no es obstáculo para que las administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte adecuada y oportuna. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal.".*

Pues bien, esta opción es la que ejercita el nuevo Plan General de Palma, como revisión que se adapta a la LUIB y el PTIM, al recuperar como suelo urbanizable los ámbitos de SUNP que se encuentran en posiciones aptas para cumplir reforzar la estructura general y cumplir funciones territoriales acordes con unos objetivos y estrategias renovados.

La justificación individualizada de los sectores afectados por esta decisión del Plan General aparece expuesta en las páginas 512,513 y 514 de la Memoria Justificativa.

No obstante, hay que advertir que en la siguiente fase del Plan General van a producirse reducciones en la clasificación del suelo urbanizable como consecuencia de aceptación de alegaciones.

CUARTO.
La desclasificación de suelos por su consideración como falsos urbanos en aplicación de la disposición transitoria undécima de la LUIB, aparece profundamente justificada en el apartado 10.5 de la Memoria Justificativa.
En relación con las actuaciones de renovación urbanísticas referenciadas en la alegación hay que hacer constar que no se encuentran incluidas en el supuesto de "falso urbano" regulado en la LUIB. Y ello, porque:

a) El ARI-PE 52-04 se encontraba clasificado como suelo urbano sin urbanización consolidada incluido en una Unidad de Ejecución, la UE/52-06.
b) Los terrenos de CLH se encontraban en el PGOU del 98 incluidos en el Área de Regulación Especial ARE 14/02 con la calificación de Sistema General SGCI/IS 15-01-E "Factoría Porto Pi".
c) El ámbito de Ses Fontanelles proviene de un desarrollo reglado del suelo urbanizable del PGOU del 98; concretamente el sector SUP-3. Su clasificación como suelo urbano obedece a que no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento.

Las nuevas condiciones de ordenación establecidas por el para el ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tratan de impedir la ejecución del macrocentro comercial previsto en el planeamiento vigente y mejorar las condiciones ambientales del entorno de la zona húmeda. Para ello, manteniendo la edificabilidad total (a fin de evitar supuestos indemnizatorios que serían inasumibles por la corporación local), se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida a 47.715 m2. Y todo ello, promoviendo un modelo de ocupación del territorio más concentrado que permitirá liberar terrenos para su destino a sistemas de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral.

QUINTO.
El Plan General incorpora medidas para la implantación de fuentes energéticas renovables en el parque edificatorio de Palma (ver ordenanzas del POD). Además, el desarrollo de los suelos urbanizables debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 10/2019, de cambio climático y transición energética, el cual, en su apartado 2, obliga a que en los nuevos desarrollos urbanísticos que prevean los instrumentos se reservará un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo.
La identificación en el suelo rústico del término municipal de Palma de Parques de Energía Renovable puede producir una perturbación en la estrategia de fomento de la agricultura sostenible de proximidad y el favorecimiento de la soberanía alimentaria expresada en la propuesta del Parque Agrario. Además, no podemos olvidar las reflexiones disciplinares que alertan de los impactos paisajísticos causados por este tipo de instalaciones.
Por ello, se entiende que la identificación de áreas de suelo rústico expresamente destinadas a la implantación de energías renovables debe provenir de reflexiones territoriales de carácter insular y no municipal, al objeto de certificar su compatibilidad con los valores territoriales a preservar y evitar perturbaciones irreversibles en la matriz biofísica.

SEXTO.
El Plan General aprobado inicialmente, lo que hace es cumplimentar los mandatos de la LUIB y la legislación de vivienda, teniendo presente el análisis de la evolución del precio de la vivienda y el alquiler, así como la caracterización de la población demandante de vivienda en el período de programación, el Nuevo Plan pretende realizar una distribución adecuada del nuevo parque de viviendas (que se genera por las propuestas en suelo urbanizable y en actuaciones de renovación y reforma del suelo urbano) de forma que se no excluya de su acceso a ninguna persona a causa de las bajas rentas, como medio para favorecer la cohesión social de la ciudad

En concreto, en actuaciones de transformación se hace una oferta de 7.941 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el total de 17.980 de nuevas viviendas (en suelo urbanizable y actuaciones de transformación del urbano); es una ratio del 44,16%, superior al mínimo legal (30%). Esta reserva que supone un esfuerzo notable, dado que el nuevo planeamiento general ha tenido que absorber el déficit que supone que las actuaciones de transformación en régimen transitorio no contaban con una reserva en este mismo sentido (por ejemplo, en los desarrollos del suelo urbanizable del PGOU 1998 no se establecía esta reserva; igualmente tampoco se ha establecido reserva en la Modificación aprobada recientemente de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Fachada Marítima). Además, hay que recordar que el PG prevé que puedan formularse en cualquier momento Planes Especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano o urbanizable y establecer, de conformidad con los principios y normas de este Plan General, las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución de las actuaciones de desarrollo y construcción de vivienda protegida y alojamiento dotacional público del ámbito. El Plan Especial, en su ámbito, podrá incrementar la reserva de vivienda protegida establecida en las actuaciones de transformación.

Al tiempo, en el horizonte normativo español ha irrumpido una categoría de equipamiento público denominada "alojamiento dotacional" (artículo 4.l) de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears) definida como una edificación residencial asentada en un suelo de titularidad pública -de carácter inalienable- destinada a promocionar una oferta habitacional en régimen de alquiler rotatorio. El Plan General presenta una oferta explícita de alojamientos dotacionales cifrada en 1.320 unidades que, no obstante, podrá ampliarse incrementando la edificabilidad destinada a este uso en los Equipamientos Multifuncionales de Barrio, por ser el alojamiento dotacional uno de los usos que pueden concurrir en este tipo de equipamientos.

El desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística precisa, obligatoria e incuestionablemente, del cumplimiento del procedimiento reglado previsto en la legislación. Ello comporta, el establecimiento de la ordenación detallada, la equidistribución de cargas y beneficios y el desarrollo de las obras de urbanización pertinentes para que las parcelas adquieran la condición de solar que habilita su edificación. El Plan General y el Plan de Ordenación Detallada elaboran una programación de actuaciones diseñada en base al orden de prioridades que se ha considerado idóneo para impulsar un desarrollo, secuencial y progresivo, del modelo de ciudad. Corresponde a la Administración desarrollar una política urbanística eficiente en esta materia, tratando de minimizar plazos de tramitación con el objetivo de agilizar la puesta en carga del importante volumen de vivienda social contemplado en el Plan General y el POD.

Ahora bien, el hecho de que el nuevo Plan General haya previsto que el mayor volumen de parcelas con destino a vivienda protegida se produzca bien en actuaciones del suelo urbanizable (4.605 unidades) bien en actuaciones del suelo urbano sometidas a Plan Especial, ello no invalida las propuestas del nuevo Plan. Y ello, porque la reserva de vivienda protegida se impone por la ley en las actuaciones de transformación, mientras que no es posible establecerla con carácter obligatorio para las parcelas del suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación.

Finalmente, constatar que el nuevo planeamiento general califica 1.291 viviendas protegidas en solares no sometidos a actuaciones de transformación, que son actuaciones edificatorias inmediatas y que supone un volumen importante. Igualmente, una parte de las actuaciones de transformación con reserva de vivienda protegida son de ordenación detallada directa y, además, el suelo urbanizable del Sector de Son Bordoy es un urbanizable ordenado que nada impide que pueda desarrollarse de manera inmediata.

El Plan Especial de Son Busquets aprobado inicialmente en 2012 se encuentra paralizado porque se pretende incorporar una reordenación de conformidad con la Dirección General de Arquitectura, Urbanismo y Suelo. En efecto, es necesario aclarar que la conveniencia de incorporar ajustes a la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente (2012) no se hace por iniciativa exclusiva municipal y que la incorporación de nuevas orientaciones no supone alteración de los parámetros establecidos en el Convenio de 23 de julio de 2012 suscrito entre Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Palma de novación del Convenio de 13 de octubre de 1998. En este sentido, la Administración General del Estado, en 2019 a través de la Dirección General de Arquitectura, Urbanismo y Suelo transmitió al Ayuntamiento la voluntad de poder convertir Son Busquets en una actuación emblemática de las nuevas políticas de vivienda y sostenibilidad del Ministerio de Fomento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Desde ese momento se comienza a analizar un ajuste del Plan Especial aprobado inicialmente poder generar un nuevo barrio que ayude a cubrir las necesidades de vivienda de la ciudad, y especialmente vivienda asequible protegida con diferentes modos de uso y gestión, así como permitir integrar actividades económicas con objeto de que en el barrio se genere diversidad social y mixticidad de usos para conseguir un espacio de gran calidad de vida tanto en relación a las necesidades de las personas como a la sostenibilidad. En cualquier caso, hay que aclarar que el documento de la revisión del Plan General aprobado inicialmente el 27 de octubre de 2021 respeta los parámetros del Convenio de 23 de julio de 2012. Ahora bien, lo que no obliga al Convenio es a considerar como inalterable la concreta ordenación aprobada inicialmente en 2012 del Plan Especial, porque esta no fue objeto de concertación y, además, es un documento cuya elaboración corresponde al Ayuntamiento y se ha constado que ordenación detallada propuesta inicialmente en 2012 ha quedado desfasada. Y aun menos obliga el Convenio a establecer como ordenación detallada en el Plan General y en el POD una ordenación detallada directa en el ámbito del área de Son Busquets porque esa ordenación detallada (tal como prevé el Convenio) debe establecerse mediante Plan Especial.

Por tanto, el nuevo Plan General no puede asumir la ordenación detallada del Plan Especial de 2012 porque esta no está aprobada y porque la misma es deficiente de conformidad con los nuevos criterios de intervención en actuaciones de renovación urbana desde criterios de sostenibilidad. En cualquier caso, nada impide que la nueva tramitación del Plan Especial de Son Busquets pueda desarrollarse de forma simultánea a la aprobación del PG y el POD.

De otra parte, la actuación de renovación urbana de Can Domenge dada la posición territorial que ocupa y la necesidad de coordinar su ordenación detallada con las necesidades del Consell aconseja que la ordenación detallada sea establecida mediante Plan Especial. No obstante, nada impide que la tramitación de este Plan Especial pueda iniciarse de manera simultánea al PG y Plan Especial

SÉPTIMO.
Una característica fundamental de todo proyecto de escala urbana y/o territorial es que la materialización de sus decisiones se produce durante un periodo de tiempo prolongado, aspecto claramente diferenciador del proyecto arquitectónico. Esta circunstancia exige adoptar un nivel de concreción, un grado de precisión, dotado de flexibilidad al objeto de evitar la desnaturalización de las reflexiones proyectuales que determinan la materialidad del espacio público y la edificación contemplados en las actuaciones de transformación urbanística.
Por consiguiente, descifrar el nivel de resolución requerido a la ordenación urbanística en función del ámbito territorial objeto de proyecto, es una labor compleja dada la pluralidad de situaciones a las que hay que enfrentarse durante el proceso de ideación de un determinado modelo urbano-territorial. Para ello, hay que realizar una estimación sensata de la concreción formal que resulte conveniente adoptar en las diferentes actuaciones llamadas a configurar el modelo de ciudad. Y ello requiere ejercitar un nivel de resolución versátil, que combine rigor finalista en algunas de ellas con flexibilidad en otras, al objeto de gestionar eficazmente la materialización gradual, diacrónica y progresiva de dicho modelo a lo largo de su vigencia.
El debate sobre esta diferenciación, se manifiesta especialmente intenso en la renovación de la ciudad consolidada, que suele operar a “dos velocidades” en virtud del alcance, repercusión, impacto o relevancia de las actuaciones propuestas. Efectivamente, en un grupo se encontrarían intervenciones quirúrgicas, de acupuntura urbana y grano pequeño, configuradoras de microcentralidades locales, cuyo control morfotipológico es razonable abordarlo desde el propio planeamiento general: son las ARUs cuya ordenación detallada contempla el POD. Otro grupo, se correspondería con actuaciones de programación incierta por su singularidad, complejidad y/o problemática gestión, cuya proyectación detallada conviene aplazar a la formulación de los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo (Planes Especiales de Reforma Interior); es decir, las actuaciones de transformación urbanística (ARIs) identificadas en el documento del Plan General.

Ahora bien, para evitar la predecible desvertebración urbana que causaría concebir las "actuaciones de ordenación diferida" haciendo uso exclusivo del repertorio aritmético y zonificador característico del urbanismo tecnocrático, ha resultado vital construir vasos comunicantes entre las bases estructurales del modelo de ciudad patrocinado por el Plan General y el oportuno ensayo proyectual realizado en cada una de ellas. Ello ha posibilitado que afloren, una vez desdibujados los aspectos secundarios de este ensayo, los elementos que ayudan a su correcta integración en la estructura general y orgánica del territorio, que serán de obligada contemplación por el planeamiento derivado. Al tiempo, esta exploración proyectual orientativa ha permitido dotar de contenido cualitativo a las determinaciones urbanísticas básicas a desarrollar por la futura ordenación detallada de estas actuaciones (densidades, edificabilidades, tipificación de la oferta residencial, diversidad funcional, reservas dotacionales a contemplar, directrices y criterios de ordenación, etc.).

El caso concreto de los terrenos del antiguo Estadio Luis Sitjar ha sido objeto de un intenso debate a la hora de elaborar el Plan General. La solución grafiada en la fase de aprobación inicial es la que el Ayuntamiento ha considerado más conveniente, valorando los diferentes requerimientos a tener en cuenta y las complejidades de gestión inherentes a la estructura de la propiedad existente.

OCTAVO.

1. La Universidad de las Islas Baleares (UIB), ya urbanizada y edificada, se encuentra en el PGOU 1998 en terrenos clasificado como suelo rústico, calificada como sistema general de equipamiento. El PGOU 1998 asume el Plan Especial aprobado definitivamente el 30-04-1987. La UIB se trata de un gran equipamiento público y, por ello, merece la calificación de Sistema General Dotacional.

Ahora bien, la clasificación de suelo debe adoptarse conforme al carácter de los terrenos y los criterios que dispone el artículo 18 y siguientes de la LUIB. En principio, la clasificación como suelo rústico podría ser congruente con el título habilitante originario de esta actuación. Pero no se trata de cualquier infraestructura o dotación del suelo rústico. No cabe duda alguna que un campus universitario se trata de un gran equipamiento dotacional de naturaleza urbana y ordinariamente localizado en suelo urbano y que, en el presente caso, su ubicación original en la clase de suelo rústico estuvo más vinculada a razones económicas que a una lógica de ordenación territorial.

No obstante, una vez ejecutada la UIB se ha reforzado su centralidad con la localización en su colindancia del Parcbit. Igualmente se ha potenciado su vinculación con la ciudad central mediante la construcción de la línea de metro. Por ello, una vez ejecutado y edificado el Campus UIB debe reconocerse su carácter de suelo urbano en la medida que se trata de un equipamiento que por su uso netamente urbano (gran dotación para usos no naturales y propia de los centros urbanos), así como por su tamaño e intensidad edificatoria, ha supuesto una completa transformación del destino natural de los terrenos. Además, se ha desarrollado una actuación urbanizadora (amparada por el ordenamiento jurídico en vigor en el momento de su implantación), y que ahora se presenta con un ámbito dotado de los cinco elementos de servicios urbanísticos que dispone el artículo 22 de la LUIB para su reconocimiento -obligado- como urbano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Finalmente, indicar que, para fortalecer la relación de la Universidad con la ciudad y potenciar su capacidad para catalizar procesos de activación de actividades colectivas, en la reordenación de los terrenos del ensanche del Nou Llevant-Fachada Marítima se pretende completar la red de espacios socioculturales ya existentes (Palau de Congreso y Museo Krekovic) con otros nuevos equipamientos: Caixa de Música (sede de la Orquesta Sinfónica de las Islas Baleares y nuevo Conservatorio Profesional) y sede del Nuevo Departamento de Ingeniería de la UIB.

2. La actuación urbanizadora de los terrenos de Parc-Bit es una actuación prevista por el gobierno autonómico y que el Ayuntamiento tiene que asumir; tiene su origen en la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica que tuvo por finalidad crear "un parque industrial de alta tecnología". El Parc-Bit se ha desarrollado mediante unas NNSSCC (que le reconoce la clasificación de apto para urbanizar) y un Plan Especial de Desarrollo. El régimen singular que dio origen al Parc-Bit ha sido recuperado mediante el Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo que deroga el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la LUIB. También este Decreto Ley establece en su Disposición Adicional Tercera que la ordenación urbanística de los terrenos resultantes de la aplicación de la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del ParcBit, se realiza mediante las normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears, las cuales vinculan los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana. Finalmente, esta regulación del DL 8/2020 se consagra en la Ley 2/2020, de 15 de octubre (BOIB 20-10-2020) con una disposición idéntica.

El Plan General reconoce que los terrenos del Parc-Bit, en lo concerniente a su Fase I (por aplicación del criterio establecido en el artículo 19.1.a LUIB) merecen la clasificación de suelo urbano; dado que han sido legalmente sometidos al proceso de urbanización previsto en el régimen jurídico que legitimó la actuación y en la actualidad cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos exigidos en el artículo 22 de la LUIB. La segunda fase del Parc-Bit no se ha desarrollado y, en el contexto de la revisión del planeamiento general se reconoce la clasificación de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) y la ordenación detallada ya establecida en su Plan Especial de Desarrollo vigente (texto refundido aprobado por el Consell de Govern el 22 de enero de 2010) que ordena tanto la Fase I como la II

No obstante, es razonable prever que el Plan Especial vigente deba ser objeto de modificación para su adaptación a los usos pormenorizados establecidos en el Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero, de medidas urgentes para el impulso y estímulo del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit).

En el nuevo documento del Plan se propone recomendar que esta posible modificación del Plan Especial (que corresponde formular y aprobar al gobierno autonómico) incorpore, igualmente, medidas para la preservación de la llanura de inundación del torrente de Na Barbarà y del bosque de ribera y propuestas para lograr una mayor relación funcional con la Universidad (UIB). También se considera conveniente que la modificación incorpore medidas de eficiencia energética para reducir la huella de carbono, incentivar el uso del transporte público y actuaciones de mejora de la urbanización desde la perspectiva de género.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

NOVENO.
Respecto a la conexión Palma-Calviá a la que se refiere la alegación es necesario indicar que esta conexión supone la continuidad desde Porto pi, por Joan Miró a través de los barrios de cala Major y San Agustín. Se trata de una reordenación del viario urbano existente, que no forma parte de las atribuciones del Plan General, siendo tratado en proyectos específicos de reforma urbana como el de sector de poniente actualmente en desarrollo"

No obstante, el Plan sí asume el fortalecimiento de la conectividad con Calvià: el Plan General recoge el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior.

Por otro lado, en materia de modos no motorizados, el nivel de resolución exigible al planeamiento general se centra en:

a. Definir la red de itinerarios peatonales principales y sus relaciones con otras redes, especialmente con la red ciclista y de transporte público. Para dar cobertura a esta exigencia, el Plan General de Palma proyecta una malla estructurante de itinerarios peatonales con la finalidad de: (a) conectar el entorno periurbano y el urbano; (b) crear una red continua que enlace los diferentes conectores verdes, así como los espacios libres locales, y (c) servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

La red contemplada en el Plan General está constituida por:

- Conectores Verdes Urbanos con capacidad alta de inclusión de variables ambientales. Son conectores que, en su mayor parte, discurren por zonas urbanas con alta densificación. El ancho de estas vías es de 20 o más metros, en la mayor parte de su trazado.

- Conectores Verdes Urbanos con capacidad media de inclusión de variables ambientales. Estos conectores también discurren, en su mayor parte, por zonas urbanas. Otras sirven de enlace a los conectores que discurren por el suelo rústico. El ancho de estas vías es de 10-20 metros, en la mayor parte del trazado.

- Esta red dual de Conectores Verdes urbanos se deberá complementar con un conjunto de conectores que, en su mayor parte, discurren por zonas rústicas

Estos conectores verdes urbanos conforman una red dual constituida por los Ejes Cívicos que presentan un sentido radial conectando el centro urbano con el entorno rústico, y los Ejes Cívicos Transversales que conectan a los barrios de Palma a nivel circunvalar. No es cierto, como afirma la alegación, que no se han grafiado los Ejes Cívicos. Se han grafiado los ya previstos y, además, se ha propuesto su ampliación.

El desarrollo e implementación de este conjunto de medidas daría cumplida respuesta a la petición de la alegación en lo relativo a la conexión entre Ca´s Catalá y el Paseo Marítimo de Palma al integrar la red de conectores verdes urbanos contemplada, que deberá quedar refrendada en el PMUS 2020/2030.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

DÉCIMO.

"La realidad es la manera en que las cosas son, no la manera en la que nos gustaría que fueran". Es decir, los hechos son irrefutables y difícilmente pueden ser ignorados. Este aforismo es perfectamente aplicable a la solicitud de supresión de la actuación de transformación urbanística de Ses Fontanelles realizada por el GOB con la finalidad de promover su protección integral restaurando al 100% el hábitat, eliminando aprovechamientos urbanísticos y optando por la desurbanización.

El nuevo Plan General en tramitación ha analizado las diversas alternativas teóricas de solución para lo que en el PGOU de 1998 ya era un sector de suelo urbanizable. Una de las alternativas analizadas ha sido la posibilidad de recuperar la clasificación de suelo rústico para el conjunto de terrenos del sector. Pues bien, esta solución se ha descartado por diversos motivos.

En primer lugar, no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento. No obstante, existe una sola excepción a la regla general de irreversibilidad de la clasificación de suelo urbano, al disponer este apartado 2, la posibilidad de recuperación del primitivo estado de suelo rural ("retorno al estado natural") en terrenos de suelo urbano (por estar urbanizados) cuando se formule una propuesta de transformación inversa para su "retorno al estado natural"; es decir, volver a una clasificación de suelo rural. El ejercicio de esta potestad al ser una decisión excepcional, que debe estar convenientemente justificada en razones de interés general vinculadas a la preservación del medio natural. En el presente caso la decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). Estos terrenos no han sido urbanizados.

Por tanto, la viabilidad urbanística de revertir la clasificación de suelo urbano del artículo 19.2 de la LUIB es una excepción, y como tal, debe aplicarse de forma restrictiva y de manera ponderada: sólo en la medida necesaria. Y ello, porque la regla general, derivado del carácter reglado del suelo urbano, es que unos terrenos ya urbanizados en ejecución del planeamiento vigente deben ser reconocidos como suelo urbano.

En segundo lugar, también se ha descartado la alternativa de desclasificación absoluta, porque la desaparición del aprovechamiento ya patrimonializado legítimamente por la entidad promotora de la actuación genera responsabilidad patrimonial por parte de la Administración Urbanística, dado que el proceso de gestión y de urbanización ha culminado, ejecutándose las previsiones realizadas en el planeamiento vigente aprobado y que han sido financiadas por la entidad promotora. Esta responsabilidad patrimonial sería de tal alcance que el Ayuntamiento no puede asumirla, excepto que renuncie a realizar importantes inversiones de interés general en los próximos años. Por tanto, la desclasificación absoluta tiene el problema de esta solicitud

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

es que los aprovechamientos urbanísticos que propone eliminar se encuentran correctamente patrimonializados por la entidad promotora de la actuación. Y, por tanto, su eliminación tendría efectos indemnizatorios, de cuya satisfacción es responsable el Ayuntamiento de Palma, que han sido evaluados en decenas de millones de euros. Ello significa que impedir la materialización de los aprovechamientos ya patrimonializados e impulsar la desurbanización del ámbito comprometería, sin duda alguna, la Sostenibilidad Económica del Plan General.

En tercer lugar, se ha descartado la hipótesis de desclasificación absoluta, porque existe otra solución que permite destinar la zona húmeda a sistema general de espacios libres públicos en suelo rústico protegido, mantener el aprovechamiento urbanístico patrimonializado derivado del Plan Parcial aprobado y ejecutado (evitando así la responsabilidad patrimonial), que este aprovechamiento se materialice en áreas aptas para ello fuera de la zona húmeda y, al tiempo, realizar las acciones de ajustes para la renaturalización y mejora de la integración urbana y ambiental, sin necesidad de aumentar la edificabilidad, al posibilitar una alteración de usos, con usos más diversificados.

En efecto, el ámbito de Ses Fontanelles ha sido desarrollado conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente -ratificadas por el PRI de Playa de Palma- y se encuentra ya urbanizado en sus elementos básicos en desarrollo de las especificaciones técnicas de su Proyecto de Urbanización (aprobado el 11-05-2007), excepto en lo que respecta a la zona húmeda merecedora de protección para la que se propone su reclasificación como suelo rústico protegido. Y esta situación urbanística constituye un hecho irrefutable que, por más rechazo que cause, no puede ser desconocido porque condiciona cualquier acción que se proponga en este sector.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con la finalidad de facilitar su integración urbana con nuevos usos y mejorar la conectividad ambiental de la zona húmeda con el litoral. Igualmente, la necesidad de proceder a la reforma de la ordenación detallada deriva de la aplicación de las limitaciones del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a las nuevas solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial, lo que hace que el volumen de uso comercial previsto en el Plan Parcial original del sector sea de imposible materialización.

La reordenación debe integrar medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna, resolviendo la transición con la zona húmeda de Ses Fontanelles y el Área Biológica Critica. La ordenación detallada deberá asegurar la preservación de las zonas potencialmente húmedas que existan en el ámbito de la actuación y cumpliendo con la regulación del PHIB

En conclusión, este Plan General respecto al sector 79-03 Ses Fontanelles establece las siguientes decisiones:

a) atribuye la clasificación de suelo rústico protegido al ámbito del humedal Ses Fontanelles con la calificación de sistema general de espacios libres.
b) reconoce como suelo urbano (en proceso de ejecución) al resto del sector que se encuentra con su urbanización ejecutada en sus elementos básicos, pendiente de recepcionar.
c) establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con anterioridad, respetando la edificabilidad atribuida por el PRI con las siguientes finalidades:
    - La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del PECMa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo.
- Incorporar usos de actividades económicas diversificadas que favorezca la integración urbana y sean conformes con el criterio de movilidad sostenible. El uso comercial se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación. Igualmente se habilita que la reforma de la ordenación detallada pueda incorporar el uso residencial, sin llegar a ser dominante.

En la atribución de la edificabilidad, se respeta la establecida por el planeamiento anterior para el sector, dado el cumplimiento de deberes. Y, en consecuencia, se mantiene la condición del dominio público municipal de la zona húmeda derivada de la cesión que se realizó en ejecución del planeamiento anterior que la calificó de sistema de espacios libres.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

19740

Síntesis.
Se solicita redelimitar el sector en el contacto con la Autovía de Inca.

Análisis
En el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General la delimitación del sector SUB 58-01 se hace coincidir con la línea longitudinal exterior de la zona de protección territorial de la carretera (artículo 31 de la Ley 5/1990 de Carreteras IB). Esta zona de protección según el artículo 19 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, deben ser clasificadas como suelo rústico protegido y no pueden incluirse en la delimitación del sector, excepto que tuvieran la clasificación de urbanizable a la entrada en vigor de la Ley 5/1990, que no es el caso.

Conclusión.
Se desestima la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19861

Síntesis.
La alegación plantea incorporar al sector la franja de SRC/AT-Ha adyacente que se encuentra afectada por la zona T-100 de inundabilidad del Torrent Gros

Análisis
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Esta, en definitiva, es una de las claves que subyacen en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, caso del Torrent Gros, se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres parte de la zona de flujo preferente con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público fluvial cuya superficie debe ser obtenida por expropiación. Para hacer viable a efectos económicos esta propuesta el Sistema General se ha restringido a una franja de 30 metros de latitud a partir de la línea de dominio público hidráulico.
La parcela en cuestión se encuentra incluida, en parte, en el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 53-02 P perteneciente al Parque Fluvial del Torrent Gros elemento determinante de la Infraestructura Verde propuesta en el Plan General. El resto de la parcela, que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente, ha quedado clasificada como suelo rústico protegido.
Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en las siguientes razones:

a) En primer lugar, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Por ello, según el apartado 2 del artículo 9 bis de este Reglamento, en la zona de flujo preferente solo se admiten, de manera excepcional, obras destinadas a la conservación y restauración de "construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua" siempre que mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo su acondicionamiento museístico. Por ello, estas limitaciones hacen que deban quedar excluida de cualquier actuación de transformación de nueva urbanización.

b) En segundo lugar, el vigente PTIM incluye la totalidad de la parcela del alegante en un Área de Transición de Armonización. Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

En consecuencia, es contrario a los criterios de la Norma 7 del PTIM incorporar como suelo urbanizable estos terrenos identificados como suelo rústico AT-H; pues sólo se permite por el PTIM en el caso de agotamiento de la AT-C; y en Palma no se han agotado los suelos AT-C

c) Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra: (a) la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental, (b) la creación de un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental, y (c) prohibir en suelo rústico usos , como los industriales, incompatibles con las áreas residenciales.

d) Por tanto, aún en la hipótesis de desaparición de la regulación de la Norma 7 del PTIM, la incorporación de los terrenos de AT-H en el ámbito del sector se presenta inviable: el SUB 58-01 se trata de un sector que debe ser ajustado porque las parcelas con edificaciones (que ya existían a finales del siglo pasado) en la siguiente fase deben quedar excluidas (para no dificultar la gestión del sector); ello hará que la superficie del mismo debe disminuir; el sector cuenta con una superficie de sistemas generales interiores del 20% del ámbito del sector. Por ello, la incorporación de los terrenos objeto de la alegación y de otros de la zona inundable también en el ámbito del sector(o su adscripción, en el área de reparto) supondrían una carga excesivo para un sector con una superficie lucrativa muy reducida; y sólo con unas soluciones tipológicas de alta intensidad (plurifamiliar con grandes alturas), podría hacer (teóricamente) viable desde el punto de vista económico la actuación; sin embargo esta solución tipológica desde el punto de vista territorial, ambiental y urbanístico debe rechazarse.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente alegación en lo relativo a su inclusión dentro del sector SUB 58-01 o la adscripción como sistema general en el área de reparto.

Conclusión.
Se desestima la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19936

Síntesis.
La presenta alegación plantea las siguientes cuestiones en relación con el sector SUB 58-01.

1. Subdividir el área de reparto multisectorial en la que se encuentra incluido el sector SUB 58-01 en dos unisectoriales, eliminar la carga de sistema general adscrito propuesta e incrementar el aprovechamiento para compensar la, en su opinión, baja rentabilidad económica de esta actuación.
2. Incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.
3. Excluir del sector la zona donde se encuentran las viviendas existentes en suelo rústico.
4. Aumentar a seis años el plazo de inicio para las obras de edificación de la vivienda protegida.
5. Modificar la programación del sector a "prioridad alta".
6. Modificar la delimitación del sector en el límite con la Autovía de Inca

Análisis.
PRIMERO.
En la siguiente fase se volverá a comprobar la viabilidad económica de cada sector, mejorando el análisis previo ya realizado en fase de aprobación inicial y mejorando su metodología.

En suelo urbanizable, el área de reparto está constituido por el sector (más los sistemas generales adscritos) o bien, por diversos sectores que conforman un área de reparto multisectorial. Por ello, el artículo 30.2.b) se refiere a la cesión en los siguientes términos: "b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado."
La razón de que en suelo urbano cada ámbito de transformación sea un área de reparto obedece a que en este caso se interviene en la ciudad existente, ordinariamente en suelo urbanizado, por lo que no pueden establecerse ámbitos de distribución de aprovechamientos interterritoriales.
No obstante, en suelo urbanizable, aunque es posible la delimitación multisectorial, la preferencia de la LUIB es por la delimitación uni-sectorial (sector más sistemas generales adscritos) para conformar cada área de reparto. Así se deduce del artículo 37.d) de la LUIB.
Pues bien, el PG en su documento de aprobación inicial ha seguido los referidos mandatos de la LUIB: en suelo urbanizable, con carácter preferente cada sector constituye un área de reparto (con los sistemas generales que corresponden para cumplir la Norma 9 del PTIM dentro del sector o adscritos) y sólo en un caso, se ha formulado un área de reparto multisectorial para asegurar el cumplimiento de la Norma 9 del PTIM (20% de superficie de sistemas generales en sectores de crecimiento), cuando no podían cumplir esta determinación con sistemas generales en su interior o colindantes. Este es el caso del Área de Reparto conformada por los sectores SUB 58-01 y SUB 58-02 más los sistemas generales adscritos SGEL/PJ-P 01 y SGEL/PJ-P 59-02
Por otro lado, el artículo 24 de la LUIB en sus apartados 5 y 6 determina como debe realizarse el cálculo de aprovechamientos y la atribución de coeficientes de ponderación.
Por tanto, para verificar la igualdad y homogeneidad no puede recurrirse a la simple comparación de los índices de Aprovechamientos Medios de las diversas áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial, como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico característico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante (característica), entre los diversos ámbitos de las actuaciones de transformación. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor de repercusión que valora un metro cuadrado de edificabilidad de ese uso mayoritario en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado; establecido el valor de la unidad se atribuye por comparación económica (valore repercusión) el resto de coeficientes de ponderación.

De esta forma, que impone el artículo 24 de la LUIB se han realizado los cálculos de aprovechamiento y atribución de coeficientes de ponderación en el seno de cada ámbito de actuación de transformación y, por tanto, del área de reparto.

Debe significarse que no todos los ámbitos de desarrollo tienen igual atribución de edificabilidad ni distribución de usos. El territorio es muy diverso, teniendo capacidades de transformación específicas en función de los condicionantes que se presentan (ambientales, servidumbre de protección del dominio público natural, de infraestructura, presencia de riesgos etc). El PG en las diferentes zonas territoriales ha pretendido atribuir unos criterios generales de ordenación para cada ámbito de transformación que se integran en la zona. Es decir, en las zonas de ensanche de poniente, las decisiones sobre edificabilidad, densidad y distribución de usos son idénticas. En cambio, existen zonas con menores capacidades de intensidad por la presencia de elementos naturales relevantes; en otras zonas, por incidencia de la servidumbre acústica del aeropuerto, el uso residencial no es posible implantar (por lo que no puede establecerse determinaciones idénticas a sectores que estando en la misma área de Platja de Palma no tienen esta limitación).

En todo caso, en la siguiente se valorará la posibilidad de subdividir el Área de Reparto multisectorial en la que están incluidos los sectores de son Cladera en dos áreas de reparto diferenciadas de carácter unisectorial.

A este respecto, no cabe duda que la exigencia del PTIM de que cada sector de crecimiento deba contar con un mínimo del 20% de sistemas generales interiores favorece la independencia de cada sector en relación a la decisión sobre el ámbito de área de reparto.

De otra parte, las posibilidades de adscripción de sistemas generales exteriores a un sector dependen en última instancia de la capacidad interior del sector en relación con la capacidad de contar con superficies aptas para la edificación y de la capacidad de intensidad edificatoria de éstas; de modo que a menor capacidad de acogida de aprovechamientos lucrativos en el interior del sector, menor capacidad de adscripción exterior. De esta forma se evita delimitación de sectores y áreas de reparto desiguales o inviables.

En el caso, de que se considere que los sectores cuentan con capacidad de obtener terrenos de de sistemas generales se adscribirán al propio sector.

Finalmente, indicar que la densidad asignada al sector se entiende adecuada para garantizar el principio de compacidad que inspira el crecimiento urbano propuesto en el Plan General. No obstante, se valorará la posibilidad de ajustar este valor para conseguir una densidad eficiente (en el entorno de 60 viviendas(hectáreas).

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado en relación a la densidad y al criterio preferente de área de reparto unisectorial, sin perjuicio de que esta última cuestión dependerá de la comprobación final de la viabilidad del sector resultante después del período de información pública.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

SEGUNDO
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Esta, en definitiva, es una de las claves que subyacen en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, caso del Torrent Gros, se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres parte de la zona de flujo preferente con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público fluvial cuya superficie debe ser obtenida por expropiación. Para hacer viable a efectos económicos esta propuesta el Sistema General se ha restringido a una franja de 30 metros de latitud a partir de la línea de dominio público hidráulico.
La parcela en cuestión se encuentra incluida, en parte, en el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 53-02 P perteneciente al Parque Fluvial del Torrent Gros elemento determinante de la Infraestructura Verde propuesta en el Plan General. El resto de la parcela, que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente, ha quedado clasificada como suelo rústico protegido.
Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en las siguientes razones:

1º) En primer lugar, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Por ello, según el apartado 2 del artículo 9 bis de este Reglamento, en la zona de flujo preferente solo se admiten, de manera excepcional, obras destinadas a la conservación y restauración de “construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua” siempre que mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo su acondicionamiento museístico. Por ello, estas limitaciones hacen que deban quedar excluida de cualquier actuación de transformación de nueva urbanización.

2º) En segundo lugar, el vigente PTIM incluye la totalidad de la parcela del alegante en un Área de Transición de Armonización. Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

En consecuencia, es contrario a los criterios de la Norma 7 del PTIM incorporar como suelo urbanizable estos terrenos identificados como suelo rústico AT-H; pues sólo se permite por el PTIM en el caso de agotamiento de la AT-C; y en Palma no se han agotado los suelos AT-C

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3º) Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra: (a) la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental, (b) la creación de un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental, y (c) prohibir en suelo rústico usos , como los industriales, incompatibles con las áreas residenciales.

4º) Por tanto, aún en la hipótesis de desaparición de la regulación de la Norma 7 del PTIM, la incorporación de los terrenos de AT-H en el ámbito del sector se presenta inviable: el SUB 58-01 se trata de un sector que debe ser ajustado porque las parcelas con edificaciones (que ya existían a finales del siglo pasado) en la siguiente fase deben quedar excluidas (para no dificultar la gestión del sector); ello hará que la superficie del mismo debe disminuir; el sector cuenta con una superficie de sistemas generales interiores del 20% del ámbito del sector. Por ello, la incorporación de los terrenos objeto de la alegación y de otros de la zona inundable también en el ámbito del sector(o su adscripción, en el área de reparto) supondrían una carga excesivo para un sector con una superficie lucrativa muy reducida; y sólo con unas soluciones tipológicas de alta intensidad (plurifamiliar con grandes alturas), podría hacer (teóricamente) viable desde el punto de vista económico la actuación; sin embargo esta solución tipológica desde el punto de vista territorial, ambiental y urbanístico debe rechazarse.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente alegación de incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.

TERCERO
En el análisis de otras alegaciones, precisamente de las personas que residen en las edificaciones, se ha decidido proponer la exclusión de las parcelas con edificaciones que cuentan con más de 50 años, como forma de facilitar la gestión del sector.

Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación en este apartado, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas.

CUARTO.
El suelo urbanizable SUB 58-01, una vez haya culminado las obras de urbanización pertinente para que las parcelas lucrativas adquieran la condición de solar, tendrá la consideración legal de suelo urbano. Pues bien, según regula el apartado 3 g) del Artículo 29 de la LUIB, entre los deberes de las personas propietarias del suelo urbano se encuentra la obligación de ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.
El Plan General de Palma, ante la urgencia habitacional que presenta la ciudad por la inaccesibilidad de una parte sustantiva de la población a una vivienda digna, ha entendido oportuno, conveniente y necesario no incrementar los plazos establecidos legalmente. Además, no parece tener sentido que, por un lado, se solicite adelantar la programación del SUB 58-01 a "prioridad alta" y, por otro, se pida postergar el inicio de las obras de edificación de la vivienda protegida hasta los seis años una vez los suelos adquieran la condición de urbano.
Por ello, se desestima la alegación en este apartado.
QUINTO
La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad lo que pretende es "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. Además, hay que reseñar que la programación realizada se encuentra vinculada con la disponibilidad de recursos hídricos disponibles tal y como se certifica en la Memoria Justificativa del Plan. Un exceso de sectores programados en prioridad alta podría ser causa de insuficiencia de estos recursos que resultan determinantes claves para garantizar la viabilidad ambiental del Plan General.

Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal (que en cada momento dirija la ciudad), legítimamente, adapte y concrete la programación de las actuaciones a la política urbanística que pretenda impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a criterios propios y nuevos requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar de satisfacer las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.

En este sentido, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que “La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB.”

No obstante, por la posición territorial en que se encuentra el sector, no puede ser de prioridad alta su programación, precisando que sean prioritarios otros sectores con mayor facilidad de acceso a las infraestructuras y que aportan mayor cuota de vivienda protegida.

Se desestima la alegación en este apartado.

SEXTO.
En el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General la delimitación del sector SUB 58-01 se hace coincidir con la línea longitudinal exterior de la zona de protección territorial de la carretera (artículo 31 de la Ley 5/1990 de Carreteras IB). Esta zona de protección según el artículo 19 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, deben ser clasificadas como suelo rústico protegido y no pueden incluirse en la delimitación del sector, excepto que tuvieran la clasificación de urbanizable a la entrada en vigor de la Ley 5/1990, que no es el caso.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expresados en el análisis

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

19984

Síntesis:
Se indica la afección producida en la parcela objeto de alegación derivada de la propuesta del POD de nueva alineación. Se manifiesta que la documentación integrante del Plan es incompleta al no justificarse las alteraciones producidas en relación a la parcela objeto de alegación, aportando doctrina jurisprudencial al respecto. Se indica una falta de homogeneidad en el solar colindante en cuanto a la afección planteada "r". Por todo ello solicita que se deje sin efecto la aprobación inicial del Plan General y del Plan de Ordenación Detallada o que en su caso se someta a una nueva aprobación inicial. Se solicita en segundo lugar que se rectifique el error de alineación en el Carrer Rector Juan. En tercer lugar se solicita la supresión de la afección "r" sobre la parcela objeto de alegación.

Análisis:
En relación al contenido de la documentación integrante del Plan General y del POD, se da cumplimiento a las exigencias de la LUIB (artículos 38,39,40 y 41). El supuesto de falta de documentación señalado en la alegación se basa en la no justificación de la alteración de determinaciones que según la alegación se ha producido para el caso concreto de la parcela objeto de la misma. Ha de señalarse al respecto que entre la documentación sometida a información pública se incluye una memoria justificativa en el Plan General y otra en el Plan de Ordenación Detallada. En estas memorias se incluye la justificación de los criterios seguidos para la conformación de nuevas alineaciones (necesidad de permeabilidad de la trama urbana, conformación de espacio público basado en la transformación de la calzada en ejes de coexistencia con el peatón y el tráfico no motorizado, accesibilidad universal…) así como para la justificación del criterio seguido para la preservación de edificaciones que, sin presentar valores acreditativos de su necesaria protección e inclusión en el catálogo de elementos del Plan, si se configuran como merecedoras de su preservación arquitectónica-ambiental. En el establecimiento de la justificación de estos criterios para el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural y detallada, se fundamentan las determinaciones finalmente establecidas en el Plan, y no la definición concreta de cada alteración producida en cada parcela concreta del término municipal de Palma en el capítulo de Alteraciones (del Plan General) señalado en la alegación. No puede por tanto de ello derivarse la invalidez del documento aprobado inicialmente ni su tramitación. Las alteraciones que se refieren en la alegación (preservación arquitectónica "r" y nueva alineación de la parcela) no son determinaciones de ordenación estructural, cuya alteración sí que es objeto de apartado específico en la memoria del Plan General, por lo que no pueden ser incluidas ni justificadas, tal y como se desprende de la alegación en dicho apartado, no siendo por tanto válida la consecuencia de falta de documentación o invalidez del documento sometido a aprobación inicial. Sí que se incluye la parcela objeto de alegación en el resumen ejecutivo del POD señalado en la alegación al integrarse en el apartado H. del mismo (página 263) como integrante de las parcelas con afección "r", no resultando incompleta la documentación sometida a información pública, como se manifiesta en la alegación. Se propone por tanto desestimar la alegación en este apartado. En relación a la falta de homogeneidad del solar señalado en la alegación, se procederá en la nueva documentación integrante del POD al ajuste de la delimitación de la afección "r" de tal manera que solo se incluya en la misma la edificación que se debe preservar (y que se implanta sobre dos solares medianeros). Se aplicará, de esta manera, el mismo trato y consideración a la parcela objeto de alegación y a la colindante, por lo que se propone estimar la alegación en este apartado. En cuanto a la nueva alineación señalada en el POD, no puede suprimirse esta determinación ya que constituye un de los objetivos del Plan (accesibilidad universal, reconversión del espacio de la calle…) no afectando la misma a la edificación que se quiere preservar. En relación a la supresión de la afección, el edificio que se debe preservar presenta valores merecedores de ello. Se trata de una edificación del año 1920 (según fuentes

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

catastrales), acreditativa de una tipología y estilo a preservar tanto en lo arquitectónico como en su dimensión escénica y ambiental.

Se propone, por tanto, aceptar de manera parcial la alegación, al limitar la afección “r” solo a la parte edificada con valores de la parcela. La presente contestación supone ya, una justificación específica de las decisiones que se adoptan para esta parcela

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

20101

Síntesis:
Considera la Fundación que el artículo 4.1.3 en sus apartados 1 y 2 del documento del POD (aprobado inicialmente) debe corregirse; este precepto del Plan menciona la Disposición Adicional de la Ley 2/2020 y hace referencia en su punto 2 a la disposición adicional novena de la LUIB 12/2017, y en este punto de la LUIB ha sido derogado por el DL 8/2020 de 13 de mayo; por tanto, la redacción de los puntos 1 y 2 del artículo 4.1.3 del POD "no parece conforme a la legislación vigente".
Y aclara que conforme a la D.A tercera del Decreto- ley 8/2020, la ordenación urbanística de los terrenos del ParcBit , se realiza mediante las Normas Subsidiarias complementarias aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears, las cuales vinculan todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana que se tendrán que adaptar a las previsiones de estas. Por el mismo motivo las indicaciones recogidas en el punto 3 del artículo 4.1.3 sobre el desarrollo futuro del Plan Especial del ParcBit se pueden entender como sugerencia y, en todo caso, no vinculantes puesto que es el PG de Palma el que se tiene que adaptar al dispuesto en las NNSSCC del ParcBit el desarrollo de las cuales se realizará mediante la formulación y la ejecución por el Gobierno de las IB de uno o varios planes especiales de desarrollo del ParcBit.
De otra parte, la FBIT considera que el PG, en proceso de exposición pública, cambia los usos de algunas parcelas del Parcbit contemplados a la modificación número 5 del Plan especial del Parcbit. En concreto, indica que se califica por el PG una parcela como Equipamiento Sociocultural, mientras el actual plan especial, permite los usos Sociocultural, Docente, Equipamiento Administrativo-institucional, Equipamiento Deportivo y de I+D a la misma parcela. Igualmente indica otras parcelas con destino de servicios e infraestructuras en el Plan Especial y que la calificación de equipamiento concreto otorgada en el POD aprobado inicialmente no se ajusta.
Solicita la eliminación de la referencia a la D.A. Tercera de la Ley 2/2020 del artículo 4.3.1 del POD y que dado que la motivación de incluir el Parcbit "dentro del PGOU viene indicada por disposición adicional novena de la LUIB y esta ha sido derogada", considera la Fundación más conveniente "calificar el Parcbit, en todo el conjunto de parcelas que lo conforman, como un sistema general y hacer referencia a la existencia de un Plan Especial". Declara que la norma urbanística vigente es la modificación puntual número 5 del Plan Especial de Desarrollo del Parcbit, y "con la legislación actual se desconocen las competencias urbanísticas del Ayuntamiento de Palma dentro del Parcbit. Y considera la Fundación que "la coexistencia de 2 normas urbanísticas en vigor que se contraponen (PGOU y Plan Especial) puede llevar a confusión. Las necesidades del Parcbit hacen que las modificaciones puntuales se puedan suceder en el tiempo y sean contradictorios con el PGOU en un futuro, por ello, consideramos más adecuado la omisión dentro del PGOU y hacer referencia en el Plan Especial en vigor".

Análisis.
En primer lugar, se analiza el comentario que hace la Fundación sobre el contenido del artículo 4.1.3 del POD (en sus apartado 1 y 2) relativo a que su contenido "no parece conforme a la legislación vigente" al mencionar la Disposición Adicional de la Ley 2/2020 porque esta hace referencia en su punto 2 a la disposición adicional novena de la LUIB 12/2017, " y en este punto de la LUIB ha sido derogado por el DL 8/2020 de 13 de mayo"
Hay que indicar el artículo 4.1.3 de la normativa del POD (aprobada inicialmente), en su apartado primero declara que el ámbito del Parc-Bit constituye una Zona de Regulación Específica (ZRE) cuya ordenación detallada corresponde a un Plan Especial de Desarrollo en cumplimiento de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2020; y que la regulación de usos del Parc-Bit se hará conforme al Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero, de medidas urgentes para el impulso y estímulo del Parque Balear de Innovación Tecnológica (Parc-Bit). Y en el apartado 2 del artículo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establece que “transitoriamente tiene vigencia el Plan Especial de Desarrollo del Parc-Bit aprobado (7-02- 1997) hasta tanto se apruebe el nuevo Plan Especial de Desarrollo en cumplimiento de la DA Tercera de la Ley 2/2020”.

Por tanto, la conclusión de la Fundación que el contenido de estos dos primeros apartados del artículo 4.1.3 del POD “no parece conforme a la legislación” puede ser cuestionada en la medida que requiere una precisión. Como se ha expuesto en el artículo 4.1.3 del POD no se hace referencia a la D.A. novena de la LUIB sino a la D.A. al Tercera del Decreto Ley 2/2020 que como tal no se encuentra derogada (no se incluye en la disposición derogatoria del DL 8/2020); cuestión diferente es que la mención que hace esta D.A. a la disposición adicional novena de la LUIB debe entenderse (hoy) no realizada.

En este sentido, resulta de interés comprobar que en el acuerdo del Consell de Govern de 15 de noviembre de 2021 de aprobación definitiva de la modificación puntual número 5 del Pla Especial de Desarrollo del Parc Bit se hace mención expresa a la D.A. tercera del Decreto Ley 2/2020. Por tanto, considera que está vigente.

Recordar que el contenido de la disposición adicional tercera del Decreto Ley 2/2020, (que regula de manera específica el Parc-Bit) establece el mandato de que el plan especial de los terrenos del ParcBit debe recoger las actividades de las empresas que, en el momento en que entre en vigor este Decreto Ley, ocupen el ParcBit, así como las actividades para proyectos futuros definidos en el artículo 2.

No obstante, se considera conveniente que tanto en las normas del nuevo Plan General como en artículo 4.1.3 del POD se realice una referencia expresa a la D.A. Tercera del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo, con el ánimo de actualizar la regulación y evitar dudas interpretativas.

En este sentido, la D.A. Tercera del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo establece en el apartado 1 que la ordenación urbanística de los terrenos del Parc Bit “se realiza mediante las Normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears”; en el apartado 2 que el desarrollo de las citadas Normas subsidiarias y complementarias (NNSSCC) “se realizará mediante la formulación y la ejecución por el Gobierno de las Illes Balears de uno o varios planes especiales de desarrollo del ParcBit, cuyas características y contenidos deberán ser los que determina el artículo 45” LUIB”.

Por tanto, en la normativa del Plan General y del POD debe quedar claro que los instrumentos de ordenación del Parcbit son las NNSSCC y, en su desarrollo, el Plan Especial (uno o varios).

Igualmente, es cierto que al quedar derogado el apartado 2 de la disposición adicional novena de la LUIB 12/2017, ya no es necesario considerar el Plan Especial del Parcbit aprobado con anterioridad de carácter transitorio (como hace el apartado 2 del artículo 4.1.3 del POD), sino que sólo hay que identificar el Plan Especial aprobado vigente, que es el texto refundido resultante de la Modificación nº 5 aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2021 (BOIB de 16-11-2021) (sin perjuicio de que pueda ser objeto de modificación por acuerdo del Consell de Govern).

De otra parte, debe matizarse el comentario de la Fundación de que el Planeamiento General debería silenciar cualquier referencia al Parcbit. Y es que siendo cierto que las NNSSCCC aprobadas por el Gobierno de IB vinculan al planeamiento general, no es cierto que el planeamiento general no pueda establecer determinación alguna en el ámbito del Parcbit. Pues el Planeamiento general está obligado a establecer una ordenación del conjunto del territorio del municipio (entre otras las decisiones de ordenación estructural de clasificación urbanística de los terrenos) y el Parcbit, sigue siendo parte del término municipal de Palma. Además el propio apartado 1 de la D.A. Tercera de Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo establece el mandato de que todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana, se deberán adaptar a las previsiones de estas. Por tanto, el PG y el POD deben adoptar las decisiones necesarias para facilitar la adaptación y no pueden dejar sin determinaciones esta parte del territorio municipal.

No obstante, dado que el Parcbit es un ámbito territorial en el que las determinaciones urbanísticas que prevalecen son las establecidas en las NNSSCC (tal como se deduce del propio

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

apartado 1 de la D.A. Tercera de Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo), se ha reconocido en el POD que se trata de una Zona de Regulación Específica; es decir, que cuenta con una regulación ad hoc establecida por un planeamiento específico, en este caso sometido a una regulación especial y cuya aprobación, además, pertenece al órgano de gobierno autonómico.

El PG lo que hace es reconocer la clasificación urbanística de los terrenos del Parcbit de conformidad con las previsiones de las NNSSCC aprobada definitivamente y regulación general que sobre la clasificación de suelo hace el Capítulo I del Título I de la LUIB 2017. En esta Zona de Regulación Específica (como existen otras, en el que la legislación sectorial se impone) se reconoce que, en todo caso, son usos admitidos los establecidos Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero. Y si bien el apartado 1 de la D.A. Tercera de Decreto-ley 8/2020, únicamente hace referencia a la prevalencia de las NNSSCC respecto del planeamiento general (sin aludir específicamente al Plan Especial de desarrollo como instrumento que tenga también ese nivel prevalente), se debe -lógicamente- concluir que el Plan Especial de desarrollo también tiene ese carácter prevalente siempre que respete a las NNSSCC. Por ello, el nuevo PG y el POD respetan al Plan Especial de desarrollo vigente (resultante de la Modificación Puntual nº 5 de 2021, que se aprobó con posterioridad al acuerdo municipal de aprobación inicial del nuevo planeamiento general).

De otra parte, no puede asumirse la alegación de que para evitar dudas, que el nuevo planeamiento general debería limitarse a reconocer el carácter de sistema general para el conjunto de terrenos del Parcbit y remitir al Plan Especial de desarrollo su ordenación detallada. No puede reconocer esta calificación urbanística, porque los terrenos del Parcbit no tienen la consideración de sistema general en las NNSSCC y tampoco en el Plan Especial. Además, los terrenos del Parcbit tienen como uso global el de actividades económicas relacionadas con las tecnologías, de forma mayoritaria se han generado parcelas edificables con usos lucrativos (salvo las parcelas de equipamientos) que son susceptibles de ser enajenadas. Por el contrario, la calificación de sistema general se reserva (en la LUIB) para los grandes equipamientos e infraestructuras públicas (el puerto, el aeropuerto, la universidad, etc.) que tienen una naturaleza diferente al destino del Parcbit.

Por tanto, el PG y el POD deben limitarse a remitir la ordenación detallada de los usos al Plan Especial de desarrollo aprobado, sin que la propuesta de calificación de sistema general se corresponda con los usos propios que establece el Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero (tanto es así que la motivación de la Modificación nº5 del Plan Especial de desarrollo es para adaptarse a los usos de este Decreto Ley que, por cierto, ya estaban previstos en las NNSSCC, pero no así en el Plan Especial original)

De otra parte, los errores concretos en la calificación de parcelas de equipamiento que se aprecian en la documentación gráfica del POD pueden entenderse que no son tales; en la medida que se han incorporado la leyenda de equipamiento principal al que se destinan sin perjuicio de que se admitan el resto de usos compatibles previstos en el Plan Especial de desarrollo del Parcbit.

En cualquier caso, en la siguiente fase para evitar esta clase de dudas, a los equipamientos del Parcbit se dispondrá en el plano de ordenación detallada la leyenda indicativa que se trata de "Equipamiento Parcbit", de modo que la regulación de usos y edificabilidades son las establecidas por el Plan Especial aprobado que en cada momento resulte vigente

Finalmente, en relación con el apartado 3 del artículo 4.1.3 que hace referencia a la preservación de la llanura de inundación del torrente de Na Barbarà y del bosque de ribera y la necesidad de ajustar la ordenación vigente del Plan Especial con la finalidad de lograr una mayor relación funcional con la Universidad (UIB), se reconoce (por las argumentaciones ya realizadas) que no pueden tener carácter obligatorio. No obstante, se acepta la alegación de la Fundación de que estas consideraciones tengan el carácter de recomendación.

Por último, se manifiesta la discrepancia de la manifestación que hace la Fundación de que "con la legislación actual se desconocen las competencias urbanísticas del Ayuntamiento de Palma dentro del Parcbit". Esta discrepancia viene motivada por el hecho de que si bien la última

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

reforma (Decreto-ley 8/2020) derogó la D.A. Novena.2 de la LUIB, reduciendo la competencia municipal, ello no significa que la legislación desconozca las competencias urbanísticas del Ayuntamiento de Palma, porque el propio Decreto-ley 8/2020 en la D.A. Tercera tiene la competencia para la emisión de informe en el trámite de aprobación del Plan Especial de desarrollo; además, esta misma D.A. Tercera reconoce la competencia municipal en la aprobación de los instrumentos de planeamiento general (el PG y el POD).

En consecuencia, a la vista de lo expresado se propone que la redacción del artículo 4.13 del POD quede con la siguiente redacción:

"Artículo 4.1.3. ZRE del Parc-Bit sujeta a instrumento singular de planificación.

1. *El ámbito del Parc-Bit constituye una Zona de Regulación Específica (ZRE) cuya ordenación estructural corresponde a las Normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears y la ordenación detallada corresponde al Plan Especial de Desarrollo en cumplimiento de la Disposición Adicional Tercera del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo.*
   La regulación de usos del ParcBit, en todo caso, se hará conforme al Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero, de medidas urgentes para el impulso y estímulo del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit) o ley que lo sustituya
2. *El Plan Especial de Desarrollo del Parc-Bit vigente en la actualidad es el Texto Refundido publicado en el BOIB de 16 de noviembre de 2021 conjuntamente con el acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de noviembre de 2021 de aprobación definitiva de la Modificación puntual número 5 del Plan Especial de Desarrollo del Parc Bit.*
   Este POD asume íntegramente el contenido del Plan Especial de Desarrollo del Parc Bit, que a estos efectos tiene la consideración de ámbito de planeamiento incorporado. En consecuencia, las determinaciones de ordenación detallada de todas las parcelas del ámbito son las establecidas en el Plan Especial de Desarrollo del Parc Bit vigente en cada momento. En el plano de ordenación detallada de este POD se identifican las parcelas de equipamientos conforme a la ordenación del Plan Especial del vigente con la leyenda "equipamiento Parc Bit", regulándose también las condiciones de edificación y usos de estas dotaciones por las normas específicas del citado Plan Especial de Desarrollo asumido.
3. *Las modificaciones del Plan Especial de desarrollo del Parc Bit seguirán el procedimiento previsto en el apartado 3 de la Disposición Adicional Tercera del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo o norma legal que lo sustituya.*
4. *Se recomienda instar al Govern el inicio de una modificación del Plan Especial de desarrollo vigente en el ámbito territorial de la II Fase del suelo apto para urbanizar Parc-Bit, con la finalidad de asegurar la preservación a la llanura de inundación del torrente de Na Barbarà y del bosque de ribera y procurando la integración paisajística de las nuevas edificaciones en el entorno en que se localizan; igualmente se recomienda ajustar su ordenación con la finalidad de lograr una mayor relación funcional con la Universidad (UIB); estudiando la posibilidad de que el desarrollo de la II Fase se produzca en los terrenos situados entre Fase I y los edificios ya existente de la UIB."*

Este mismo ajuste normativo de contenido se tiene que realizar en la Norma 2.1.3 apartado 3 del nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Conclusión.
Se propone asumir en los términos expresados en el análisis la alegación de la Fundació Balear d'Innovació i Tecnologia

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

20137

Síntesis:
El Consell insular de Mallorca realiza las siguientes alegaciones, en el entorno del ARI-PE/46-02 Can Domenge:

1. En relación al catálogo, señala que en C Miquel Sant Andreu (71-02), está incluida toda la parcela 0700601DD780080001QW. Dentro de esta parcela hay partes que son cocheras sin valor ni tipológico ni arquitectónico que, además, siendo interiores no afectan al paisaje. Incluso, según expone, la parte que cuenta con valores no responde exactamente a la descripción de los valores de la ficha, que se refiere a viviendas tradicionales desde principios de siglo a la década de los 40. Solicita: la exclusión del recinto C y delimitación del ARE 46-02.

2. Se plantea una reordenación urbanística para el entorno de Can Domenge. Se prevé una reordenación de los equipamientos (implementando el uso administrativo) así como incluir HPO y alojamientos dotacionales.

3. En relación al elemento catalogado B/46-07 se informa que se ha concedido (y ejecutado) licencia para su demolición.

Análisis:

1. La protección queda justificada ya que, aun no respondiendo a la dinámica general del recinto que se protege, de vivienda tradicional, la arquitectura de esta parcela responde cronológicamente a la época del conjunto y supone un aporte al mismo. No obstante, cabe señalar que la protección C de recinto no afecta a las partes que se señalan como de menor valor en la alegación, aunque se marque la parcela completa. Para mejorar la comprensión del método de protección, se señala en el plano el límite de la misma en las parcelas. Se delimita la zona de interés ambiental dentro de las parcelas, que es la primera crujía de la fachada hacia C. Miquel Santandreu y la Avenida en este caso. Se excluye de la protección el resto de la parcela, que se mantiene según la ordenación general de la zona. Se propone desestimar la alegación en este apartado.

2. En relación a la propuesta de ordenación planteada, se propone su estimación, de manera sustantiva. En este sentido, se valora de manera muy positiva la importante reserva de vivienda dotacional y protegida planteada en la alegación, por su repercusión en la consecución de uno de los objetivos prioritarios del Plan: atender a la emergencia habitacional. El Nuevo Plan deberá proceder a la instrumentación y ordenación de la propuesta planteada. Se ajustará, en primer lugar, la delimitación actual del ARI-PE/46-02, incluyendo parte del SGEC/DE-P 46-09-E, correspondiente a los suelos integrantes de las instalaciones del Palma Arena (sin edificar en la actualidad y localizados en la trasera de estas instalaciones). Se establecerá una densidad basada en las 240 viviendas que se plantean en la alegación, a las que se deberá implementar una oferta de alojamientos dotacionales. Se asume la ordenación prevista para los sistemas generales de equipamientos (ajuste del SGEC/DE-P 46-05-E, calificando una parte del mismo, localizada en su extremo sur como equipamiento administrativo-institucional; reserva de superficie para sistema general de equipamiento administrativo-institucional en la mitad septentrional del ARI-PE/46-02; reserva de espacios libres de articulación entre las actuales instalaciones del Palma Arena y el borde sur del ARI-PE/46-02 delimitada por el documento sometido a aprobación inicial. Todas estas determinaciones se configurarán como objetivos de ordenación principales del preceptivo plan especial que desarrollará

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

este ámbito. Se establecerán además objetivos para la integración de la ordenación en la malla urbana, debiendo resolver la actuación la conexión viaria norte-sur, con el Carrer de Uruguay a través de dos ejes paralelos a las fachadas este y oeste del Palma Arena. Se propone, en el sentido manifestado, estimar la alegación en este apartado.

3. En relación al elemento catalogado y que ha sido objeto de demolición (con la debida licencia), se procederá a la eliminación del mismo del catálogo. Se propone estimar la alegación en este apartado.
4. La aceptación de la propuesta supone que todas las viviendas sean destinadas a la reserva de vivienda protegida.
5. El Plan Especial que establezca la ordenación detallada deberá procurar establecer alguna conexión transversal intermedia con General Riera a través del C/Jorge Sepúlveda o alguna otra transversal

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

20163

Síntesis.
ARCA formula diversas alegaciones, principalmente en asuntos relacionados con el Patrimonio Histórico. En el análisis, que se formula siguiendo el escrito de alegaciones y diferenciando los diversos apartados, se hace una breve síntesis de cada una de las observaciones que hace ARCA.

Análisis.
A. En relación con cuestiones procedimentales:
A.1) ARCA considera que en esta fase no ha tenido oportunidad de participar en la elaboración del nuevo Plan General con posterioridad al Avance.
En relación con esta cuestión hay que indicar que el Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, a través de la Gerencia de Urbanismo, activó diversas iniciativas de participación con posterioridad al proceso de información pública del Avance.

Además, desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir al máximo posible de colectivos de la ciudad en el proceso, que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo Ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras para nuestra ciudad. El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública en el salón de actos de Palma Activa llamada "Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los proyectos estratégicos de modelo de ciudad" con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso cómo se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas. Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas que fueron agrupadas en 7 estrategias globales que se describen de forma detallada en el citado apartado 4 de la Memoria de Participación del Plan General.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

A.2) ARCA considera insuficiente el plazo y las facilidades en la información pública.

En relación con esta cuestión: el plazo de información pública para poder formular alegaciones ha sido mucho más amplio que el exigido legalmente, aproximándose al periodo de 3 meses. Pues se inicia con la publicación en el BOIB del día 18 de noviembre de 2021 y finaliza el día 15 de febrero de 2022. Sólo han faltado 3 días para los 3 meses.

De otra parte, además de la exposición pública organizada, se ha puesto al servicio de todos los ciudadanos un visor donde está toda la documentación aprobada inicialmente. Por último, se estableció un servicio de consultas con el personal técnico de la Oficina del Plan.

B. Sobre la conveniencia de redacción del Plan de Ordenación Detallada específico para el Conjunto Histórico.
Considera la alegación que la relevancia del Conjunto Histórico requiere de un instrumento urbanístico ad hoc (que puede ser un POD expresamente dedicado a la protección del conjunto histórico) que completa la legislación de patrimonio. Pero en este caso, se ha elaborado un POD único, que incluye el Conjunto Histórico, por lo que es un instrumento insuficiente. Considera

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

que existen dudas de la delimitación del Conjunto Histórico y cuál es su entorno. Y ello con independencia de que ARCA considere que el Conjunto puede ser ampliado. La noción de "Centro Histórico" que utiliza el Plan General y el POD es confusa y se tiene que concretar la protección adecuada de todo el patrimonio de la Ciudad. En definitiva, se solicita redactar un POD para el Centro Histórico en el cual ha de figurar toda la normativa de desarrollo de la Declaración de Conjunto (teniendo en cuenta que el Conjunto no se ajusta al Centro Histórico pero puede ampliarse la protección por parte del Ayuntamiento); se requiere definir con certeza el ámbito del Conjunto Histórico y Entorno, y definir con certeza y seguridad el ámbito del Centro Histórico (que podría corresponderse al Conjunto ampliado y entorno); impulsar en el propio planeamiento municipal la ampliación del Conjunto Histórico y la actuación de la declaración de 1964.

En relación con esta alegación, debe manifestarse que en este proceso de revisión no es posible que la ordenación-protección del Centro Histórico se realice con un POD exclusivo para este ámbito. El nuevo Plan General ha adoptado la decisión de elaborar un único POD para todo el territorio municipal, por mandato expreso de la Disposición Transitoria Segunda apartado 3 de la LUIB que establece que "*en la primera revisión o adaptación a esta ley de los planes generales de ordenación o de normas subsidiarias de planeamiento formuladas conforme a legislaciones urbanísticas anteriores a esta, a la vez que se redacte y tramite el nuevo plan general con las determinaciones de carácter estructural que le sean propias, el ayuntamiento formulará al mismo tiempo un plan de ordenación detallada de todo el ámbito del territorio municipal, en los términos establecidos en el artículo 40 de la presente ley (…)*".

Por tanto, en la primera revisión-adaptación a la LUIB debe redactarse un único POD (no sólo del suelo urbano sino también del suelo rústico). Por tanto, la propuesta que hace la alegación no puede aceptarse por ser contraria a la DT2.3 de la LUIB.

De otra parte, la LPHIB permite que la ordenación-protección de los conjuntos históricos pueda realizarse por medio de un Plan Especial o, bien, integrarse en el instrumento de planeamiento general (como es el caso, del POD). Esta segunda opción es la adoptada por el nuevo Plan General y el POD por ser la misma solución adoptada por el PGOU de 1998. En este sentido, se considera que el POD, al asumir los criterios de protección adoptados por el PGOU 1998 y reforzar la catalogación, es un instrumento válido para ofrecer un nivel de ordenación y protección conforme a las exigencias de la legislación de patrimonio histórico; en este punto debe recordarse que la legislación en esta materia no ha variado desde que se aprobó el PGOU 1998 (artículo 10 de la Ley 16/1986 de Patrimonio Histórico Español y artículo 36.2 de Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears).

No obstante, nada impide que en el proceso de ejecución del nuevo Plan General y POD y una vez se realice el ajuste-ampliación de la delimitación del Conjunto Histórico y se apruebe su entorno, pueda elaborarse un Plan Especial de Protección específico para la nueva delimitación de modo que el Plan Especial sea desarrollo y complemento de las determinaciones del POD.

El problema es que en la actualidad la delimitación del Conjunto Histórico de Palma de 1964 debe considerase obsoleta: han transcurrido seis décadas desde su aprobación; la motivación inadecuada que encierra la propia delimitación perimetral y por el enfoque que hace de las diversas zonas que diferencia en su interior, en gran medida vinculadas a las ideas planteadas para el núcleo histórico por el Plan Alomar de 1943, hoy superadas.

No obstante, el nuevo Plan General y el POD no pueden asumir funciones que exceden de sus competencias. En efecto, la alteración de la delimitación no es una función propia del planeamiento general municipal que debe tener presente la delimitación vigente, sin perjuicio de que pueda concluir realizando recomendaciones para su modificación (como hace la Memoria del POD).

Así, el nuevo planeamiento general (el POD) recomienda que el Ayuntamiento y el Consell insular alcancen un acuerdo para iniciar un procedimiento que ajuste la delimitación del BIC y actualice sus criterios y objetivos en las distintas zonas que integran el centro histórico teniendo presente su evolución urbana diferenciada. No obstante, las incoherencias deben ser resueltas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de manera definitiva en el expediente específico de actualización de la delimitación del conjunto histórico.

Ahora bien, no puede el POD esperar a tomar decisiones hasta que se produzca la aprobación de la alteración de la delimitación para su clarificación, incluyendo la definición de su entorno.

La necesidad de cubrir las deficiencias de la delimitación del Conjunto Histórico actual, obligan a tener que definir un ámbito de Centro Histórico, que incluya la totalidad del Conjunto delimitado como aquellas zonas del interior del recinto amurallado. La propia alegación considera necesario superar las limitaciones de la delimitación del Conjunto Histórico declarado.

Por ello, el POD adopta las decisiones en materia de ordenación y protección de manera detallada: reconoce la validez de las aportaciones del planeamiento general anterior (1985 y 1998) para la sistematización normativa de las diferentes zonas homogéneas del centro histórico que incorporaron una definición de grado de ordenación parcela y que trascendía de la mera catalogación; pues también las parcelas no catalogadas son objeto de ordenación y preservación, sea como N (posible nueva construcción, asegurando la integración de la nueva edificación en el ambiente) o R (mantenimiento obligado de la edificación). Y mientras no se procede a la alteración de la delimitación del BIC Conjunto Histórico, lo que propone este POD es que ninguna zona integrante de la delimitación de CHA quede fuera de la delimitación de Centro Histórico a nivel de ordenación-protección. Por tanto, se integran en la delimitación de la ordenación urbanística del Centro Histórico las zonas públicas extramuros de La Feixina y la ubicada en el sur adyacente a la muralla del litoral (salvo la parte incluida en la delimitación de la zona de servicios del puerto- sistema general portuario, por contar con un régimen singular que requiere un Plan Especial). El nuevo planeamiento general en el interior del Centro Histórico asume la zonificación realizada por el Plan General de 1998, por considerarla bien fundamentada en el análisis de la evolución histórica y su incidencia en el tejido urbano, la morfología urbana, las tipologías edificatorias, calidad y estado de la edificación. No obstante, se realiza una actualización de objetivos, teniendo presente la ejecución de las previsiones del PGOU 1998 en las zonas que había denominado “profundamente degradadas”, ahora revitalizadas. Igualmente, se aborda un estudio actualizado de aquellas parcelas que en el PGOU 1998 se les atribuye la calificación N, para verificar si merecen esta misma calificación o, bien, por realización de obras de rehabilitación o, por mejor conocimiento, de los valores de la edificación, merecen ahora una calificación de preservación R.

De otra parte, el hecho de derogar los Planes Especiales no supone desconocer sus aportaciones; al contrario, se constata el cumplimiento de sus objetivos y se asumen sus determinaciones de protección. Así: El POD asume la ordenación detallada del PERI Puig de Sant Pere (aprobado el 14.07.1980), que formalmente queda derogado, incorporándose directamente la ordenación detallada del mismo. Igualmente, el POD íntegra directamente la ordenación detallada del PERI 09-01 La Calatrava (aprobado el 30.03.1989) y del Estudio de Detalle de la Manzana 1 aprobado 29.07.1993; quedando ambos instrumentos derogados formalmente. También el POD integra directamente el contenido del PERI 10-2 Sa Gerreria de 1995 que queda formalmente derogado mediante esta integración.

En el ámbito de El Temple, el POD procede a ordenar de forma completa y detallada la mayor parte del área, por constatar que se ha producido la rehabilitación mayoritaria de sus edificaciones y que parte de los objetivos establecidos en el POGU 1998 resultan en la actualidad contrarios a los nuevos criterios de fomento de la movilidad sostenible, lo que hace innecesario la previsión de un aparcamiento. No obstante, se delimita un ámbito de menor dimensión y que coincide con la delimitación de un Área de Reforma Interior (ARI) con la finalidad de recuperar la conexión desde el centro hasta el Carrer Mateu Lladó, la preservación del entorno de la Iglesia del Temple, la recuperación de los restos de las murallas y torres del recinto de la antigua Almudaina de Gumara.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, en relación con los comentarios sobre la Comisión del Centro Histórico, Catálogo y Paisaje y la Comisión de Calidad Urbana hay que indicar lo siguiente:

La configuración en la normativa del POD de estas Comisiones no constituye una forma de "dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno.
Por resultar difícil contar con una regulación exhaustiva en lo referente a determinados aspectos estéticos de la edificación y la urbanización, se ha considerado necesario facultar a la CCHCP o la Comisión de Calidad Urbana para concretar, debidamente motivados, criterios específicos de diseño en aspectos muy concretos relacionados con los materiales de la urbanización o ajardinamiento (artículo 10.1.2 apartado 8), con la integración en la fachada de expresiones artísticas en el Centro Histórico (artículo 10.1.4 apartado 9) y colocación de publicidad (artículo 10.1.7 apartado 10.5). De igual forma, la intervención reglada de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje es conveniente para lograr la finalidad de preservación del patrimonio histórico, dado que la aplicación de concretas normas de catalogación y edificación formuladas como conceptos jurídicos indeterminados ("adaptación al entorno"), pueden presentar indeterminaciones o dudas en cuanto a su alcance y que necesitan ser clarificados mediante una correcta interpretación y aplicación de la norma al caso concreto. No obstante, la intervención de la CCHCP y Comisión de Calidad Urbana debe ser motivada y fundamentada en la propia aplicación de la normativa del plan.

A. <u>En relación a la normativa del Plan General.</u>

1. En relación al fortalecimiento de la prevalencia del patrimonio histórico en la interpretación de las normas urbanísticas, es necesario indicar que la Norma 1.2.2 ya recoge la necesidad de que la interpretación se realice conforme al criterio de mayor protección del patrimonio histórico. Igualmente se establece un criterio interpretativo favorable a la mayor dotación en equipamientos urbanos; una mayor dotación de espacios libres; un menor impacto sobre el medio ambiente; un mayor grado de protección del paisaje y de la imagen urbana, así como que aporten más al interés general de la colectividad.
   El hecho de que la expresión de la interpretación en favor de la mayor protección del patrimonio histórico no cuente con una redacción amplia, ello no le resta efectividad.
2. Respecto a la Norma 3.1.7 a la sustitución de la expresión "bienes de interés cultural o catalogados" integrando ambas acepciones, por "bienes catalogados" a los efectos de exigir en todo caso licencia de obras (no siendo suficiente la simple comunicación previa); se entiende que podría unificarse; no obstante, se ha considerado conveniente recoger exactamente la expresión que establece el artículo 148.2.b) LUIB: "bienes de interés cultural o catalogados."

3. Respecto a la adición en la Norma 3.4.3 (que los recursos obtenidos de la autorización de usos no ordinarios en suelo rústico, además de destinarse a la mejora ambiental que también se puedan destinar a la mejora del patrimonio histórico de esta clase de suelo), se informa favorablemente.
4. Respecto al comentario sobre la confusión de la Norma 4.3.14, requiriendo que se amplíe la relación al bosque Bellver, Murallas, Parque del Mar, (etc). Es necesario aclarar que este precepto no tiene por objeto definir los elementos principales que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

conforman la estructura general, sino “otros elementos”; es decir, aquellos que no siendo sistemas generales sino equipamientos privados tienen incidencia territorial. Evidentemente que el bosque Bellver, el Parque del Mar, etc, forman parte de la estructura general del Plan, porque son sistemas generales de espacios libres y, por ello, de dominio público. Los sistemas generales están definidos desde la Norma 4.3.1 a la Norma 4.3.13. Por ello, la referencia a la Catedral y a los grandes equipamientos comerciales, se hace en la Norma 4.3.14: por ser equipamiento y establecimientos privados que inciden en la ordenación territorial de la ciudad, especialmente en el sistema de movilidad.

5. De otra parte, se considera oportuno ampliar en la Norma 4.5.8 (sobre medidas para mejorar las unidades funcionales vulnerables) que el Programa de Mejora y Revitalización de Barrio, pueda también adoptar medidas para la puesta en valor de aquellos elementos del patrimonio histórico de mayor interés ambiental y paisajístico del barrio.

6. La Norma 5.2.1 identifica la zona “Centro Histórico” como la que integra el Conjunto Histórico de Palma declarado BIC y zona de Avenidas; la alegación requiere una mayor precisión. Pues bien, conforme a esta exigencia se incorporará en el apartado 1.a) una relación de los límites de la Zona Centro Histórico como se hace en el artículo 7.2.1. del POD.

7. No existe incoherencia en la Norma 5.2.2; esta norma establece que la ordenación detallada del Centro Histórico (incluida su protección) se hará directamente por el POD y el Catálogo, sin perjuicio de que el POD decida la asunción de Planes Especiales aprobados en concretas zonas o, si es el caso, la remisión a un futuro Plan Especial en alguna zona concreta cuando sea necesario para la mejor ordenación. Esto es precisamente lo que hace el POD aprobado inicialmente: regula directamente la ordenación detallada del Centro Histórico y ha asumido las ordenaciones de los Planes Especiales históricos aprobados, sin perjuicio de que al constatar que se han cumplido sus previsiones, se integran en el POD las ordenaciones y se derogan formalmente. Así, el POD asume la ordenación detallada del PERI Puig de Sant Pere, del PERI 09-01 La Calatrava de 1989 y el PERI 10-2 Sa Gerreria. En el ámbito de El Temple, el POD procede a ordenar de forma completa y detallada la mayor parte del área, por los motivos ya expuestos. No obstante, se delimita un ámbito de menor dimensión y que coincide con la delimitación de un Área de Reforma Interior (ARI) con las finalidades ya expresadas.

   En cualquier caso, se procederá a realizar una clarificación de la redacción del apartado 1 de la Norma 5.2.2 para que no provoque las dudas generadas en la alegante, en cuanto a la voluntad del nuevo Plan General respecto a cómo se establece la ordenación detallada del Centro Histórico.

   El comentario de que el apartado 2 de la Norma 5.2.2 es insuficiente debiendo ser completado, hay que indicar que el desarrollo detallado de las condiciones de intervención de inmuebles (tanto en los edificios catalogados como en las parcelas sin edificaciones catalogadas) que se localizan en el Centro Histórico se hace en el Capítulo II del POD.

7. Respecto de la Norma 7.3.5 no se hace ninguna alegación específica sobre el contenido de su regulación; sólo se indica que, entre las Áreas de Interés Natural por Planeamiento, se encuentran algunos elementos respecto a los que se han realizado alegaciones específicas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

A. En relación a la normativa del POD.

D. 1. Observaciones generales:

1. En relación con el artículo 7.4.10., en la alegación se pretende que quede claro que las determinaciones particulares de las fichas prevalecen frente a la regulación genérica de la normativa. Se propone aceptar y aclarar este aspecto.

   En relación al comentario de que pueda autorizarse un aumento de volumen en las protecciones A para viabilizar la rehabilitación de edificios, debe tenerse presente que son inmuebles del máximo nivel, en los que la normativa e instrucciones específicas del Consell se imponen. En todo caso, el artículo 7.4.10 no tiene por objeto específico regular el Nivel A.

   En relación con las Placas del siglo XVIII, hay que indicar que las placas se protegen porque son parte de edificaciones del Centro Histórico, sobre las que no se permite la demolición. El deber de mantenimiento de las mismas como parte de la fachada está implícito. No obstante, se entiende que es una ordenanza la mejor forma de proteger este patrimonio.

2. Respecto al artículo 7.2.16. 2 a), se propone incluir como documentación de licencias en el Centro Histórico, la exigencia de video para visualizar el estado actual de la edificación cuando la intervención tiene por objeto una edificación catalogada. Se considera acertada y se propone aceptar.

3. Solicita un proceso simplificado para reparar los daños provocados por las pintadas vandálicas y otras agresiones a inmuebles catalogados. Se considera acertada esta sugerencia, a tal fin, se propone que en la Ordenanza reguladora de licencias urbanísticas y comunicaciones previas, el Ayuntamiento propicie una tramitación simplificada para las solicitudes dirigidas a la actuación de reparación de daños provocados por pintada vandálicas y otras agresiones a inmuebles catalogados.

D.2) Observaciones concretas referidas a determinadas normas

- En lo concerniente al comentario de que se deben limitar los usos hoteleros en edificios catalogados, debe indicarse que este uso se admite por la legislación de turismo en edificaciones catalogadas; por tanto, no pueden prohibirse, pero sí establecer requisitos para su implantación. El POD establece en el artículo 2.3.2 apartado 3 las limitaciones a estas implantaciones.

  En cualquier, el nuevo Plan General recoge las limitaciones sobre usos turísticos aprobadas en los últimos años y se complementan con los criterios de densidad de plazas tanto para el Centro Histórico (como para el resto de Palma Capital y Zona Turística de Platja de Palma) y que también un importante efecto limitante.

- En relación al artículo 3.1.11del POD, la alegación considera que se deben prohibir los cuerpos volados cerrados y los chaflanes obligatorios. No se considera justificada esta prohibición cuando para la defensa del desarrollo del arbolado se ha ajustado la normativa del PGOU 1998, limitando la altura de los cuerpos volados y su volumen máximo en la fachada. Los chaflanes obligatorios se han reducido en los núcleos urbanos tradicionales. Por ello, se propone desestimar.
- En relación al artículo 3.2.10 apartado 1, la alegación considera que permitir la planta a partir de un metro sobre la calle puede ser excesivo en algunos barrios. A

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

este respecto, el precepto no tiene el alcance de la interpretación que manifiesta la alegación.

- En relación con el artículo 7.3.7 apartado 1b), la alegación considera que la redacción es confusa. La redacción de este apartado se hace conforme a la redacción actual vigente, sin que haya presentado dudas de su alcance. Por ello, se propone desestimar.
- En relación con el artículo 7.3.7 apartado 6 se solicita que en determinados barrios singulares (Molinar, Hostalet) solo esté permitido el uso residencial. A este respecto, limitar exclusivamente el uso de barrios a viviendas, por más que así fuese originalmente, supone una decisión contraria al principio de proximidad. La creación de zonas monofuncionales contradice por completo los preceptos del urbanismo sostenible. Por ello, se propone desestimar.
- En relación con el artículo 7.3.8 del apartado 5.2, la alegación considera que las aperturas de 4 metros para puertas de garaje, se consideran excesivas. El precepto se refiere a parcelas N de nueva edificación. Se trata de una anchura excepcional de 4 metros solo permitida en calle inferiores a 4 metros de anchura. Si no se permiten los 4 metros no entra el vehículo. Por ello, se propone desestimar.

- En relación al artículo 7.4.11 en el apartado 1.1.b, en la alegación se considera que la referencia a que los inmuebles del Nivel A.2 son susceptibles de ser integrados en el Catálogo Insular del Patrimonio Histórico es una extralimitación. A este respecto, no es una extralimitación porque no establece una directriz sino una simple recomendación. No obstante, es cierto que esta referencia es más propia de la Memoria de Ordenación que de la normativa. Por ello, se eliminará esta referencia en el artículo 7.4.11.

- En el artículo 7.4.11 apartado 1.3, en la alegación se propone una mejora en la redacción de apartado relativo al Nivel C. La nueva redacción que se propone es:
"Cuando el Nivel C corresponda a una calle o fragmento de la misma, una plaza, un conjunto o recinto integrado por diversos inmuebles con diferentes parcelas soportes, la protección y catalogación se aplicará de manera exclusiva sobre las parcelas identificadas en la ficha (de catalogación del recinto) que tienen valores tipológicos. En las parcelas incluidas en la envolvente del recinto que no cuentan con valores tipológico deberán observarse las cautelas establecidas en estas normas dirigidas a edificios colindantes con inmuebles catalogados para preservar los valores de estos.

- En relación a la regulación del artículo 7.4.12. punto 8, que establece que no se puede declarar la ruina por motivos exclusivos económicos, la alegante dice estar totalmente de acuerdo.
- En relación con el artículo 7.6.1 apartado 1, pretende que se reconozcan como Núcleos Urbanos Tradicionales también otros núcleos con este carácter aunque hayan sido regulados de forma específica por Plan Especial.
Se propone aceptar que los ámbitos de El Terreno y La Soledad sean reconocidos como Núcleos Urbanos Tradicionales, aun cuando tengan una normativa propia de ordenación detallada derivada de los respectivos Planes Especiales asumidos.
- En relación al artículo 7.6.2. apartado 1.3, manifiesta la alegación que es importante mantener este apartado. Se está de acuerdo, por tanto, no es necesario modificarlo.
- En relación al artículo 7.6.2. apartado 2 señala la alegación que debe tratarse de un error la referencia a núcleo "rural" pues la sección se refiere a los núcleos "urbanos" tradicionales. Efectivamente, es un error. Procede su corrección.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- El artículo 7.6.2. punto 4.2 se refiere a los huecos de fachada de los Núcleos de Sant Jordi, S'Aranjassa y La Casa Blanca, que se determina deben ser rectangulares o cuadrados en cada fachada, y la superficie total de los vacíos no podrá representar más del 30% de toda la fachada. No se considera conveniente suprimir alguna alternativa; es oportuno mantener la posibilidad de ventana cuadrada puesto que a veces se utilizan para los huevos más pequeños. Por otra parte en planta baja, los huecos de los garajes difícilmente son o serán alargados en sentido vertical
- Respecto a las NUT se propone fomentar el uso de materiales tradicionales (ventanas de madera, utilización de la baldosa hidráulica o de cerámica). Se propone la eliminación del blanco.

  En el artículo 7.6.2 se dispone que los tipos de acabado, coloración y materiales serán los tradicionales, correspondiendo a la Comisión (CCHCPU) verificar el cumplimiento de esta norma. No se considera correcta la prohibición del color blanco puesto que en algunos del NUTs era un más de los colores utilizados. En este sentido parece correcta la redacción de la aprobación inicial cuando se refiere "en la gama de colores propia de cada lugar" En todo caso indicar que la adecuación de la propuesta al entorno y a los criterios de composición, materiales y colores fundamentarán las resoluciones de la CCHCPU.

- En relación al apartado 4 del artículo 9.1.34, este apartado dispone que no será necesaria la reserva de aparcamiento en el suelo urbano, en los solares que tengan que acceder por calles de anchura igual o inferior a 6 m. Tampoco será obligatoria la reserva de aparcamiento, en los solares de dimensiones reducidas, en que no se pueda inscribir un círculo de diámetro de 10 metros o tenga una superficie igual o inferior a 250 m². Lo que propone la alegación es que en estos casos se dedique la planta baja a aparcamientos, con una única entrada. Esta redacción del POD permite la exención, pero no impide que se pueda hacer el aparcamiento. Si se obliga a hacer aparcamiento en parcelas con poco frente, toda la planta baja queda destinada a aparcamiento, lo que tendría un efecto negativo para la calle si son contiguas parcelas de pequeñas dimensiones. Se propone desestimar.
- Respecto a la alegación del artículo 9.2.9 es obligado seguir lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que impide esa tácita prohibición de instalación de telecomunicaciones de manera generalizada. Se propone desestimar, pues debe ajustarse a lo indicado en el Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones.
- En cuanto al contenido del artículo 10.1.2 (adaptación a la imagen urbana), punto 6, la Asociación manifiesta su acuerdo con el mismo, proponiendo también añadir la no concesión de licencias también a actividades. Se propone aceptar esta alegación.

- Se manifiesta en contra de la regulación del artículo 10.1.3. punto 3 por considerarla permisiva. No se comparte esta opinión, porque la posibilidad de implantación en la instalación de antenas es excepcional y conforme a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.).
- Plantea un punto 4 en el artículo 10.1.3 para prohibir el cableado en fachada, la obligación de retirarlo por la propiedad y las empresas suministradoras y potenciar las canalizaciones subterráneas.
- Respecto a la regulación del artículo 10.1.4. punto 2. Se propone añadir al artículo 10.1.4 una pequeña frase referida al ambiente de los edificios originales de la calle. Se propone aceptar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Respecto a la regulación del artículo 10.1.4 punto 3, se alega que es importante mantener este artículo. No obstante, propone prohibir los vinilos. Se propone aceptar esta alegación.
- Aunque se cita el Artículo 10.1.2. punto 4, en realidad se está refiriendo al artículo 10.1.4. punto 4. Se alega que se deben prohibir totalmente el cerramiento de terrazas y balcones existentes. El artículo dice que solo si las disposiciones particulares de la Zona de Ordenación así lo permitan, y que deberá ser proyecto del conjunto de la fachada. Por tanto, se propone desestimar. Además, en otro caso, quedarían muchas edificaciones en situación de inadecuación
- Aunque se cita el artículo 10.1.2. punto 5, en realidad se está refiriendo al artículo 10.1.4. punto 5. Se solicita eliminar la excepción del soterramiento de las instalaciones existentes en fachada cuando afecten solo a algún elemento puntual y de alcance muy reducido en relación al conjunto de la fachada. Se propone aceptar.
- Aunque se cita el artículo 10.1.2. punto 6, en realidad se está refiriendo al artículo 10.1.4. punto 6. Manifiesta estar de acuerdo con la propuesta de que las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Por ello, no es necesario modificar la redacción del apartado.
- Aunque se cita el artículo 10.1.2. punto 8, en realidad se está refiriendo al Artículo 10.1.4. punto 8. Se considera muy flexible la propuesta sobre Instalación de climatizadores y aire acondicionado. No obstante, no se plantea ninguna alternativa de redacción.
- Aunque se cita el artículo 10.1.2. punto 9, en realidad, es el artículo 10.1.4. punto 9. Se propone que en la redacción se deje claro que las actuaciones a las que se refiere el artículo (expresiones artísticas localizadas en edificios, tanto en fachadas como en medianeras, así como en paredes de cierre de parcelas o solares) serían excepcionales. Se manifiesta la absoluta conformidad con la segunda parte del articulado. Se propone aceptar.
- Propone añadir un punto 10 al artículo 10.1.4 para prohibir la instalación de pantallas en las fachadas de los edificios o en otro lugar que se vea desde la calle. Se propone la admisión.
- Propone añadir un punto 11 al artículo 10.1.4 para prohibir la instalación de cajeros automáticos de servicios bancarios y de cambio en la fachada de los edificios, salvo que sean oficinas bancarias, pero limitándolos a 2. Se considera acertada la alegación, proponiéndose la aceptación.
- Propone añadir un punto 12 al artículo 10.1.4, para extender lo dispuesto en el artículo 10.1.5 para protección de la imagen de los edificios catalogados a todos los edificios de Palma. Esta propuesta se considera desproporcionada porque las limitaciones específicas del artículo 10.1.5 se justifican por el objeto de la protección: la edificación catalogada, sin que pueda desvincularse de la misma.
- Respecto al artículo 10.1.5. punto 1 y punto 2.3, se insiste en establecer una regulación más restrictiva del cableado en calles donde existen edificios catalogados. A este respecto, no se considera posible incrementar el nivel de limitaciones; la redacción propuesta es una regulación que incorpora un nivel de exigencia alta pero sin superar los límites de la legislación de telecomunicaciones
- Respecto al artículo 10.1.7. apartado 10.1 (letreros y rótulos comerciales fuera del CH), se alega que no establecer dimensiones máximas de alto y ancho es condenar la ciudad al “feísmo”. Lo rótulos comerciales, que no hay que confundir con los publicitarios, tienen otras limitaciones distintas a las que se plantean en la alegación, pero limitaciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Respecto al artículo 10.1.7. apartado 10.7, se alega que los rótulos de farmacias, tanto por la intensidad de su color como por intermitencia provocan molestias a los vecinos. Debe considerarse que estos rótulos se vinculan a un servicio privado de interés general y que deben contar con una visibilidad suficiente. Además, se regula la luminancia máxima de los rótulos (apartado 12). Por ello, se propone denegar.
- Respecto del artículo 10.1.7. apartado 13 se alega que no se establecen criterios para la instalación de anuncio o rótulo comercial. Se olvida que en los 12 apartados anteriores se establecen suficientes criterios, sin perjuicio de que puedan ser desarrollado por unas Ordenanzas específicas.
- Respecto al artículo 10.1.7. apartado 15 (los rótulos de museos, bibliotecas, etc) se alega que deberían se discretos, y no se deberían permitir en el primer piso o el entresuelo. No obstante, se olvida que este apartado se refiere solo a exposiciones o actividades temporales.
- Respecto al artículo 10.1.9. punto 1 se propone prohibir toda la publicidad comercial en el Centro Histórico. El artículo la prohíbe en los edificios catalogados, pero extenderla a la totalidad del Centro Histórico, se considera desproporcionado.
- Respecto al artículo 10.1.9. punto 2 (que obliga a proceder a la eliminación de cartelería luminosa sobresaliente de la línea de fachada en edificios catalogados con ocasión de la autorización de cualquiera de las obras permitidas) lo que pretende la alegación es que se obligue a eliminar "todos: la rotulación y otros elementos que perturben la estética y la armonía de la fachada". Se considera conveniente aceptar esta alegación.
- Se propone suprimir los apartados 4,5, y 6 del artículo 10.1.9, porque se pretende prohibir toda publicidad en el Centro Histórico. A este respecto, se ha adelantado que esta pretensión se considera desproporcionada.
- En relación con el artículo 10.1.10. puntos 2.2, propone que la Comisión pueda "obligar" a la conservación del rótulo tradicional del comercio, aun cuando el establecimiento ya haya desaparecido. Se propone aceptar la finalidad perseguida, pero es necesario formularlo de forma objetiva, sin que sea una simple facultad de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano.
- Se plantean dudas de la interpretación del artículo 10.1.11. puntos 2; no es una alegación.
- Respecto al artículo 10.1.11. puntos 3, se propone que se añada al texto que los registros de instalaciones tengan el menor tamaño posible. Se propone aceptar esta alegación.
- Respecto al artículo 10.1.13 se propone que el mobiliario urbano del CH sea dictaminado por la CCH. Se acepta esta alegación.
- Se pretende que el artículo 10.1.13. apartado f) se suprima para no permitir la publicidad en el CH. Se ha argumentado que esta pretensión es una medida desproporcionada.
- En relación con la alegación relativa al artículo 10.1.17, no puede considerarse como regla general que cualquier tipo de cantera tiene valor etnológico, sino que dependerá de su tipología e historia. Se considera que el Programa propuesto por el artículo de recuperación y de restauración es suficiente, sin perjuicio de que se refuerce la normativa del suelo rústico sobre la utilización de las canteras abandonadas conforme el PDS de la materia.

E) <u>En relación al Catálogo</u>

Considera la labor de catalogación insuficiente y centra su crítica en los barrios tradicionales. Entiende que la propuesta básicamente es la suma del catálogo de 1998 y la ampliación de 2019. Propone la inclusión de 106 elementos en el catálogo que ordena con diversos criterios en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

anexo tercero: Eixample (17), Barris (31), Centre (13), Port (4), elementos etnológicos (4), camis (4), Monuments (2), Cases-Horts o possessions (15) y posessions propuestas en 2011 (26). Se suman además en torno a 70 en un primer anexo viviendas tanto tradicionales como contemporáneas y refugios. Se da especial atención a los chalets de El Terreno, más de 20 propuestos. En un anexo específico (5) se repiten las propuestas de catalogación de elementos etnológicos que se propusieron en el procedimiento de redacción del PRI Platja de Palma y que fueron en su momento desestimados para volver a exponer que deben estar incluidos en el catálogo (pedreres, cases de trencador, Molins…).

En relación con estas alegaciones es necesario aclarar que la revisión del Catálogo que se incorpora en el POD tiene diverso alcance:
En primer lugar, tiene una función de refundición y actualización de la catalogación vigente; que comprende la actualización de estado de los elementos que ya estaban catalogados (PGOU 1998 y ampliación), así como las incorporaciones derivadas de los planes de protección recientemente aprobado de Santa Catalina y el Jonquet.
Y, en segundo lugar, la revisión del Catálogo en el PO tiene otro alcance: la labor de nuevos elementos de diversa índole, que se proponen catalogar por vez primera, y supone un aumento importante (unas cien nuevas incorporaciones). En especial, las nuevas catalogaciones tienen -de forma mayoritaria- por objeto inmuebles que hasta este momento no han recibido una adecuada valoración patrimonial pero que ahora con el nuevo Nivel C, es posible otorgarles una adecuada preservación. La mayor parte de este Nivel C se corresponde con la categoría de recintos en los ensanches que contienen, a su vez, múltiples parcelas. Por tanto, la protección afecta a mucho más de 100 inmuebles. Así, la consideración que se hace en esta alegación de que las propuestas de ampliación del Catálogo son inexistentes; en otras alegaciones, se han calificado de excesivas.
Estas nuevas incorporaciones, después del proceso de participación ciudadana, serán ampliadas, en algunos casos (por la presentación de alegaciones, como esta), mientras que en otros casos serán reducidas o eliminadas (de manera justificada a la vista de otras alegaciones).
A estas propuestas se suman casi 300 elementos con valor etnológico que aportan al paisaje y a la identidad de la periferia rural.
Pero, además, es preciso aclarar que los catálogos no son el único instrumento para el cuidado de los valores de la arquitectura y el patrimonio en general. Como ya se está haciendo desde la aprobación en 1998 del Plan General que se revisa y como se ha reiterado en planes especiales, se preserva el valor ambiental y el paisaje con la calificación de R (si se localiza en el CH) o bien con la afección “r”.
De la lectura de las propuestas de la alegación se extrae que, como se manifiesta textualmente en la misma, no ha sido posible revisar el POD expuesto públicamente como un documento completo, sino como partes independientes (probablemente, por varias personas con visiones distintas). Estas conclusiones se extraen de que muchos de los bienes que se solicita incluir ya han sido incluidos en el catálogo expuesto (véanse el Velódromo del Tirador, la Parroquia de Cala Major, Son Condony o Son Rossinyol Vell, la torre de Paraires, La Encarnació, los edificios de los conjuntos de Reina Maria Cristina, de Cardenal Reig, Camí de Son Llagosta o Son Bono).
Por otra parte, sólo es posible catalogar en el Plan de Palma, los inmuebles localizados en el término municipal de Palma, por lo que propuestas como la de Sa Baiana quedan fuera de las competencias.
Como se ha adelantado, el POD no ordena todo el municipio desde cero, sino que asume ordenaciones detalladas establecidas en Planes Parciales o Planes Especiales ya aprobados definitivamente antes y que se consideran conformes al nuevo modelo urbanístico, por lo que se respetan; estos instrumentos de desarrollo asumidos se identifican como API (Áreas de Planeamiento Incorporado). Pues bien, los inmuebles catalogados en estos instrumentos, también se asumen conjuntamente con las preservaciones que establecen.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, no cabe duda que en la labor de determinar si un determinado inmueble -hasta ahora no catalogado- merece ser preservado específicamente, se analiza el antecedente que ha supuesto el proceso de ampliación del Catálogo de 2019. De modo que algunos de los inmuebles que ahora se proponen en la alegación ya fueron igualmente sugeridos en ese proceso de ampliación y se ha analizado cuáles fueron los criterios adoptados por la Administración para motivar su rechazo, al tiempo que se ha procedido a su análisis actualizado.

En cualquier caso, las propuestas en materia de urbanismo, y dentro de éste la protección del patrimonio, no puede darse como ejercicio unidireccional. Así, esta alegación, que formula numerosas propuestas a tener en cuenta, se debe contrastar con los criterios resultantes de otras alegaciones realizadas desde otras sensibilidades.

En cualquier caso, todas las propuestas que formula en la alegación son de nuevo analizadas, sin perjuicio de realizar las consideraciones anteriores.

Debe indicarse que algunas de las propuestas se repiten (véase el tratamiento como espacio catalogado del entorno de la Seu) e incluso se incurre en ciertas contradicciones (como el mantenimiento del uso original y conservación estricta en Hostalets, fuera del Centro Histórico; y la flexibilización para el mantenimiento en uso y buena conservación del paisaje en el caso de Can Barceló; o como la bajada de nivel de espacios monumentales del siglo XVII en contraste con peticiones de catalogaciones de obras recientes de peatonalización) o con la propuesta de catalogación de inmuebles con licencia de demolición e incluso ejecutada ya en febrero del 2022, fecha en la que se data la alegación (Dinamarca 8, Son Ferreret 146, Polvorí 18).

De otra parte, no puede olvidarse que en la planificación urbanística se incluye diversas ramas: el urbanismo, la protección del patrimonio, el campo jurídico, el paisajístico, ambiental, la movilidad, las telecomunicaciones, el desarrollo económico, el aspecto social; en definitiva, implica una lectura transversal de la ciudad.

Ello permite que muchos de los elementos que se solicita incluir en el catálogo están ya preservados debido a la relación entre las obras permitidas, el sistema de propiedad, los usos permitidos y la ordenación general de sus zonas. Ejemplos son los accesos de Jaume III o la fisionomía de conjunto de Plaza Mayor (ver normas del Título VII del POD). En otros casos, las medidas de preservación se incluyen en las fichas que ordenan los equipamientos (muchas de las cuales contienen pautas que afectan a la conservación de los bienes inmuebles.

Así, una ficha que regula un equipamiento puede contener formas de limitar su crecimiento o los tipos de actuación en el mismo. Además, del Catálogo se incorporan determinaciones normativas, incluso de carácter muy detallado. Es el caso de la preservación de Poble Espanyol, que cuenta con una norma específica (artículo 3.6.11) y completada en la ficha de equipamiento en la que se recogen las pautas de intervención, las cuales se proponen teniendo en cuenta la necesidad de conservar sus valores.

De los elementos propuestos en la alegación, muchos han sido tenidos en cuenta y ordenados mediante la calificación “R” o la afección “r”. Estos instrumentos normativos no son insuficientes (como se señala en la alegación), se han mostrado útil desde 1998, aprobación del plan vigente. Una muestra es que los inmuebles con calificación R o afección r que se pretende en la alegación catalogar se encuentran bien conservados. En algunas de las propuestas se afirma que la afectación “r” es insuficiente, pero no se argumenta qué valores específicos tiene el bien propuesto para merecer una protección específica a través del Catálogo, pues el simple valor ambiental se consigue preservar desde la afectación “r”. Es el caso de las edificaciones residenciales (Apuntadors 16, Botería 3, Can Anglada 1), los edificios comunitarios de Coll d’en Rabassa (r), la Delegación del Govern, el antiguo edificio de telefónica, ambos en carrer Constitución, o la Mutua Balear, el Hospital Militar, carrer de Borja Moll 22 etc.. Así sucede también con Andrea Doria 16.

No obstante, con la información complementaria, se deducen valores para la catalogación del Hostal Perú.

Otro aspecto clave en la alegación es la forma de abordar las edificaciones como elementos independientes de su entorno. Palma, como otras muchas ciudades, tuvieron etapas en las que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

el planeamiento permitió un aprovechamiento notable en zonas con densidades bajas, de manera que se crearon grandes medianerías que restan al paisaje como conjunto y a los valores de edificaciones de poca altura en particular quedando sepultadas. Sucede del mismo modo con las distintas formas de ocupación de las parcelas en las islas, donde ordenaciones posteriores han encerrado entre muros los fondos de las antiguas edificaciones haciendo de ellas espacios sombríos sin acceso al paisaje. Casos como las propuestas de Manacor 45, Marqués de Fontsanta 25 y 53 o Lluis Martí 18 en cualquiera de los grados de catalogación, incluso en el más bajo, implicaría perpetuar medianerías. Por este motivo, en muchas fincas se ha optado por las figuras de preservación en lugar de catalogación, pues los crecimientos permitidos permitirán resolver las relaciones con sus lindes. Otras, directamente, se han descartado, pues se dan edificaciones y espacios a los que "se ha llegado tarde". No es realista pensar que una edificación residencial de tipo plurifamiliar va a ser demolida para armonizar ciertas zonas, sino al revés. Cabe mayor posibilidad de que un aumento del aprovechamiento en las parcelas del entorno en zonas donde no se ataca a los valores de los inmuebles permita la conservación de los valores y suavice la relación de las edificaciones discordantes.

Por otra parte, no se reconocen valores en Francisco Sancho 26 (como ejemplo de arquitectura de los 60) o en Perallades 10. En relación a proyectos contemporáneos (véase el Hotel Drac, el parque de bomberos u otras propuestas) es necesario aclarar que el criterio ha sido en general que se cuente con algún tipo de reconocimiento ya sea de tipo local o técnico. Se han asumido los proyectos finalistas de nueva obra de los premios locales de arquitectura "Guillem Sagrera" y se han incluido elementos con otros premios. A lo largo del proceso se han descartado edificaciones tras debatirse el merecimiento o no de protecciones. En este sentido, el gusto personal ha quedado por detrás del debate conjunto entre técnicos de diversas disciplinas.

Pero no sucede únicamente en el caso de la arquitectura contemporánea. De las más de 70 propuestas primeras del Anexo 01, solamente 19 cuentan con algún apunte que justifique la propuesta de inclusión (ya sea un valor tipológico o su autoría).

Muchas de las propuestas (incluyendo las no justificadas), véase los casos de Carretera de Manacor, Lluis Martí, Joan Bauzá, Pi i Margall o Reis Catolics, no se ha identificado elemento relevante que merezca una catalogación, y por ello, se les asignado su calificación con la afección de preservación ambiental (r) . Sucede lo mismo con las viviendas de Gaspar Bennazar en Son Espanyolet (r). Tienen en común que forman un continuo espacial coherente, que no perpetúan medianerías destacables, que cumplen rasgos formales parecidos y que las fincas permiten un aprovechamiento no perjudicial con los valores a preservar. Sucede también con Compte Sallent 16, 12 Josep Rover Motta 2,

En el caso de la fábrica de Gorila, del ARU73-02, que no contaba con ninguna protección previa, la catalogación propuesta permite la conservación de los elementos de valor y posibilita la utilización de la edificación dando un margen de uso adecuado a necesidades contemporáneas. Los conceptos "absurdos" y "destructivos" carecen de fundamento.

Otros se descartaron por no contar ya con los elementos arquitectónicos que proteger dado su estado. Es el caso de Son Banya, donde la protección sería fundamentalmente una reconstrucción. Por otra parte, como se señala en el caso de Socors 30, la parte edificada del interior de la manzana carece de valores especiales. Este caso se repite en el caso del cuartel de Son Simonet.

Otras de las propuestas, véanse los casos de las construcciones de Carnatge, son parte del AIN y Sistema General de Espacios Libres, en los que se debe promover la renaturalización y no conservar elementos edificatorios sin valor.

Es preciso señalar que las catalogaciones de espacios protegen los elementos que lo componen de forma concreta, no es una apreciación genérica. No se trata de una puesta en valor ni de un proyecto de ordenación. Estas pretensiones deben instrumentarse, fundamentalmente, desde las fichas de los mismos como espacios. No obstante, se dan algunos con un conjunto de elementos urbanos (ornato, monumento, mobiliario etc.) que tienen valores que pueden protegerse como tales y como conformadores de conjunto. En este sentido, por ejemplo, en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

caso del Passeig del Born, se señalan los elementos que lo conforman de forma concreta. Sucede del mismo modo con los cementerios. Catalogar espacios por ser zonas estratégicas puede suponer un problema a la hora posterior de su gestión. Por ello, en el caso de zonas con intervenciones "jóvenes", se opta por la espera, la creación de arraigo y el cuidado de su entorno edificado. A la inversa, no se comprende la propuesta de bajada de nivel del Parque Jardines de Sa Quarentena (A2 a B) ya que contiene estructuras pétreas y ornato de calidad que data del siglo XVII.

En cuanto al **Parc de la Mar**, su valor estratégico en la construcción del paisaje del frente marítimo, y de Palma no se pone en duda. Se trata de una parte clave del Sistema General de Espacios Libres con una intervención reciente. El proyecto, por el poco tiempo transcurrido desde su realización, no cuenta con el arraigo de otros espacios públicos, lo que lleva a descartar como tal sus elementos concretos. No obstante, al considerarse adecuado, no se han contemplado actuaciones sobre el mismo, por lo que se respeta la situación. Se rige por el Capítulo VII, artículo 3.7.1 del POD y por el 4.3.6 del PG, donde se indica que solo cabe la conservación. Sí existen elementos configuradores del entorno con protecciones (véase capitanía o el baluarte) que individualmente sirven para mantener su paisaje. Del mismo modo se comprende el carrer Blanquerna. La propuesta de catalogación del mismo, por encima de las edificaciones como tales, no se justifica, pues es una obra reciente con mobiliario actual y donde aún caben mejoras que podrán plantearse fuera del catálogo. Sucede de igual manera en Verge de la Bonanova, donde hay más de 20 fincas reguladas mientras que no se dan pavimentos, ornato u otros elementos propios de la calle a proteger.

Esta lógica hay que aplicarla en otros casos donde se dan elementos (molinos, por ejemplo) dentro de parques. Si no se contemplan actuaciones que impliquen su alteración, solamente se permite la conservación.

También se formulan propuestas que se encuentran dentro del Parque Agrario, donde se desarrollará en el futuro un Plan Especial, que debe contar con su catalogación específica. Las edificaciones de mayor interés en el interior del Parque ya se encuentran catalogadas. Las propuestas que se hacen en la alegación son mayoritariamente edificaciones que no alcancen ese nivel de relevancia (salvo la excepción que se indica a continuación), pero que en el proceso de formulación del Plan Especial puedan contar con una nueva valoración más detallada. Hasta la aprobación del Plan Especial se establece un régimen cautelar de intervenciones. Sin embargo, dentro de lo que se clasifica como suelo rústico común, si se han detectado algunas carencias que se solventan con nuevas protecciones que se enumeran al final. Es el caso, de Son Mateu (07040A02300249), que queda fuera del Área de Transformación territorial que alterará, como proyecto específico, buena parte del Camí dels Reis.

Siguiendo en relación con las protecciones propuestas en el ámbito rural, es preciso aclarar que los caminos, de por sí en cuanto bienes de dominio público, deben respetarse. Caso diferente son los que contienen un patrimonio material concreto. También sucede con las marjades calificadas como SR protegido AIN.

En relación a los refugios antiaéreos, se ha tenido presente el trabajo de Bartomeu Fiol al respecto, en el que expone que, por la inaccesibilidad a los mismos, el estado de conservación es bueno. Su ubicación, bajo espacios públicos y sin acceso, y la incapacidad de generar especulación privada hace que el riesgo de degradación sea mínimo. Por ello se descartó la protección como tal dentro del catálogo. Además, para la progresiva puesta en valor de estos elementos se tiene presente la accesibilidad. Este conjunto de elementos requiere de un plan específico que los aborde desde la promoción de rutas y puesta en valor más que de una ficha que limite sus intervenciones.

Respecto al monolito de Sa Feixina, es lo cierto que la Sentencia de la Sala de lo Contenciosos del Tribunal Superior de Justicia 481/2021, de 26 de junio de 2021, confirmó la sentencia nº 94/2020 de 27-02-2020 del Juzgado nº 3 de lo contencioso-administrativo de Palma que anula el acuerdo del Consell denegando la catalogación como Bien del Patrimonio Histórico de les Illes Balears; la sentencia obliga al Consell a realizar la declaración de Bien perteneciente al

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Patrimonio Histórico. La sentencia de primera instancia ya impedía la demolición del Monolito decretada por la Administración en aplicación de la legislación de Memoria Histórica y considera que el mismo cuenta con valores merecedores de protección (teniendo presente los informes de la Real Academia de la Historia y la de Bellas Artes de San Fernando y la asociación internacional de monumentos Icomos para defender los valores del monumento). Igualmente considera que con la modificación de 2010 se eliminaron los vestigios ideológicos que requiere la legislación de Memoria Histórica.

La información que se ha trasladado por la Oficina del Plan es que el Consell presentó recurso de casación, por lo que hasta su resolución no puede considerarse la sentencia firme y vinculante.

En el caso de que el Tribunal Supremo confirme la sentencia y proceda el Consell a cumplimentarla, la declaración de Monumento del Monolito automáticamente provocará que la protección derivada de ese reconocimiento como Bien del Patrimonio Histórico Insular sea prevalente -así como su régimen jurídico- a las determinaciones del Plan General, de modo el Monolito será considerado con el Nivel A. Igualmente, a partir de ese momento podrá iniciarse el procedimiento de innovación del Catálogo del POD para la inclusión formal del Monolito como bien catalogado.

A tal se propone incorporar un apartado 2 en el artículo 7.4.11 del POD con la siguiente redacción: "*Los bienes que después de la entrada en vigor de este Plan sean declarados por el Consell Bienes de Interés Cultural e inscritos en el Registro Insular se les aplicará automáticamente el régimen general establecido para el Nivel A1 en los artículos siguientes sin perjuicio de la aplicación prevalente de las condiciones específicas de la declaración que formule el Consell. En el caso de que los inmuebles declarados por el Consell como Bien de Interés Cultural no estuvieran catalogados, genera la obligación de proceder a la iniciación en el plazo máximo de 6 meses de expediente de ampliación del presente Catálogo para la inclusión del bien de conformidad con su declaración. En todo caso, será de aplicación automática lo establecido en el párrafo anterior a los efectos de su inmediata consideración con el Nivel A1.*"

En el caso, de que se deje sin efecto la sentencia recurrida, será vinculante la resolución del Consell relativa a la inexistencia de valores de patrimonio histórico y corresponderá a las Administraciones competentes que deben velar por el cumplimiento de la legislación de Memoria Histórico tomar la decisión ajustada en derecho que corresponda.
El Cuartel de Son Busquets, según alegan los vecinos del entorno, queda protegido de forma correcta con la limitación a las edificaciones principales.
No obstante, de esta aportación de la Asociación se extraen elementos sobre los que dar medidas específicas de preservación y/o protección:

- Ximeneas de ILMA (años 40) y de Miquel Rubí (1886). Son elementos poco abundantes, por lo que cuentan con una representatividad interesante. Además, su ubicación en entornos poco cuidados paisajísticamente, justo por su vocación económica, hacen que el aporte destaque. Su protección no afecta negativamente a la sostenibilidad económica de las fincas. De hecho, incluso afecta positivamente.

- Blanquerna 2 y Blanquerna-Pere Martell: se trata de edificaciones que paisajísticamente aportan a un espacio donde se suceden otros elementos de interés. Esto hace que, en conjunto, supongan su puesta en valor. Además, en términos de alturas, accesibilidad y estilo, su preservación no supone ninguna desventaja. Estas se deben analizar en conjunto junto a otras edificaciones ya que tienen también un potencial ambiental abordable con la figura de Recinto. También se revisan otras zonas del entorno del mismo modo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Viviendas protegidas, C (0897501DD7709H, 0897501DD7709H): estos dos enormes conjuntos de vivienda se ajustan perfectamente a la ordenación esperada en el planeamiento tanto en alturas como en forma de ocupación de la parcela. Aunque no tienen especiales valores arquitectónicos, su empaque por tamaño hace que el aporte al paisaje sea notable y estratégico. Además, la protección de estos grandes conjuntos de vivienda no juega contra la sostenibilidad económica de las fincas. Tan notables complejos residenciales están llamados a la preservación conjunta.
- Puerta del antiguo canódromo: se trata de un elemento urbano que es interesante por el arraigo de la manifestación popular. Es, además, fácilmente integrable en un entorno en transformación.
- Porta estadi LLuis Sitjar: se trata de un elemento que servirá para recordar el viejo estadio de 1945, el cual, además es fácilmente integrable en entornos que viven cambios. Este valor, de hecho, es el que ha llevado a su mantenimiento tras la desaparición del estadio. Se trata, pues, de un elemento ya valorado.
- Velódromo del tirador: estaba incluido en las protecciones del catálogo, pero se amplía la información de la ficha.
- Carrer del Polvorí 30, 32 y 34: este conjunto de viviendas son las que sustentan un elemento catalogado de manera concreta, el carrer del Polvorí, cuyo pavimento se ha puesto en valor y cuya función de eje de acceso a otro elemento destacado, el Bosc de Bellver, presentado por un portal con valores patrimoniales. Estas viviendas, en su primera crujía, son ejemplo de lo que debió haberse conservado en esta calle, afectada negativamente por crecimientos desproporcionados y formas poco sensibles de obras contemporáneas. Estas viviendas mantienen continuidades estilísticas y de alturas. Sin embargo, por la profundidad de la parcela y el carácter unifamiliar, se entiende que es preciso dotar de un margen de maniobra a las mismas.
- 2 de mayo 8: esta vivienda tiene un doble sentido patrimonial, el paisajístico por su volumen dentro de un entorno donde ya se dan parcelas continuas con protección, aunque esté en una vía de bajo tránsito; y el histórico por haber acogido a Rubén Darío. No obstante, esta parcela requiere de un tratamiento de preservación para poder dar solución a la medianería de su linde con una gran edificación plurifamiliar, para lo que se excluye como parte de la preservación el cuerpo de una altura, que podrá crecer para solventar la relación.
- Camí del Can Vell 3: aunque se alegó con la referencia del nº1, la finca que reúne valores tipológicos perceptibles desde el exterior es la nº3. Efectivamente, se trata de una construcción que, en perpendicular a la vía que le da acceso, se observa perfectamente dando soporte a los valores del paisaje. Sin embargo, la finca incluye edificaciones sin interés y margen de aprovechamiento, en este caso se preserva en "r".
- Camí dels Reis: Son Pons Ullastres, que queda fuera del Área de Transformación territorial que alterará, como proyecto específico buena parte del Camí dels Reis, es preciso mantener los valores fundamentales de este elemento rural, del mismo modo que otros muchos de similar estilo y ubicación.

- Son Armengual (07040A05200006) y Son Garcies (07040A04800030): se trata de dos bienes que conservan sus valores arquitectónicos, que se encuentran en una zona de tránsito y con visibilidad, por lo que suponen una aportación al paisaje, que se encuentras a su vez rodeados de crecimientos y que tienen por todo ello posibilidad de ser reutilizados de diversas formas. Paisajísticamente es una zona de transición entre lo urbano y lo rural. Por ello, corresponde asegurar su protección.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Pilar Juncosa n3, se trata de una vivienda unifamiliar de los años cuarenta. No reúne los valores históricos de otras viviendas de la zona, de principios de siglo. Pilar Juncosanº3 ensalza el espacio libre continuo y la línea de protecciones de la acera que sigue. A la vez, se encuentra en un entorno con aprovechamientos notables en altura y se trata de una propiedad con un suelo importante. En este sentido, una preservación de la casa principal se ajusta al aporte que puede dar a la vez que se otorga al resto de la parcela condiciones para poder materializar el aprovechamiento.

- Carrer Suecia 2, Victorio Luzuriaga 2 y Joan Miró 350: suponen en conjunto un aporte al paisaje de una zona de alto tránsito y que contribuyen a la construcción del paisaje por estar en la primera línea del paseo marítimo donde ya se dieron propuestas de conservación sobre otras fincas. Pero no tienen elementos específicos de interés. Las últimas tienen efectos negativos de la contaminación visual derivado de usos terciarios. Las parcelas son amplias y cuentan con capacidad de materializar aprovechamiento. Por tanto, se propone la afección "r". (5380503DD6758A, 5580505DD6758B, 5580503DD6758B).

Respecto a las propuestas de la zona de Platja de Palma (recogidas en las listas anteriores de la misma alegación en diversos casos): se propone, fundamentalmente, el tratamiento de forma individual de una serie de elementos ligados a modos antiguos de producción y una serie de viviendas de baja densidad (propuestas de la "A" a la "T") con distintos grados de argumentación. En este sentido, se clarifica que se mantienen todos los bienes catalogados por el PRI aprobado, entre los que se encuentran como conjuntos Can Escanyat, Es Serral de Son Fangos y la Porciúncula, los cuales dentro de sus entornos delimitados incluyen numerosos elementos como los señalados.
Además, cabe recordar que la calificación "VT" del PRI aprobado se mantiene en el POD, lo que implica asegurar el mantenimiento de las tipologías tradicionales de Platja de Palma. Esta calificación de preservación tiene como finalidad mantener las formas originales en las parcelas afectadas, para conservar partes del paisaje tradicional de la zona.
Sobre los molinos que se proponen en la alegación se aclara que la zona de Platja de Palma es una de las áreas que más aporta a la catalogación que se hace en el POD de más de 900 molinos (con sus sistemas) de forma general en el municipio de Palma. Estos bienes, como se comprendió en el proceso de aprobación del PRI vigente por todas las administraciones competentes, son sustento suficiente de la identidad de la zona, que se verá mejorada con operaciones como el ARI de Ses Fontanelles, donde se deben desarrollar operaciones adecuadas al paisaje y sus valores, así como en Sistema General de Espacios Libres del entorno.
Se descartan las catalogaciones de inmuebles sin valores arquitectónicos por motivos históricos expuestos (caso P, I). No se fundamenta científicamente el valor de los elementos. Del mismo modo se descartan todas las propuestas no justificadas (solamente enumeradas) por falta de base científica (Q, R, I).
Se descartan también casas que solo se proponen por su temporalidad y no por sus valores tipológicos o arquitectónicos (no se aporta documentación científica sobre arquitectura alguna, por ejemplo, los casos M, N y L). De hecho, resulta significativo que no se den ni alegaciones técnicas desde colegios profesionales o desde instituciones académicas que pongan en valor estos inmuebles que se solicita incluir en el catálogo. Tampoco se dan, a diferencia de otros barrios, demandas vecinales sólidas.
También cabe indicar que las canteras en suelo rústico, de por sí, no peligran al no contemplarse actuaciones específicas. No obstante, el nuevo planeamiento establece normas tendentes a su puesta en valor.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Como reflexión final, se entiende que los consensos logrados en el trámite del PRI Platja de Palma siguen vigentes y que solo cabe mejorar el paisaje sumando a las catalogaciones vigente los distintos proyectos de reforma de espacios públicos y con la puesta en valor del conjunto de los molinos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21240

Síntesis.
La alegación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos de las Islas Baleares realiza un análisis profundo de la documentación del Plan General y el POD. El contenido de esta alegación, de cara a una mejor compresión de lo solicitado, ha quedado estructurado, a efectos de la contestación realizada, en los siguientes bloques:
1. el crecimiento demográfico y la oferta de viviendas del plan general.
2. sobre las dudas relativas al decrecimiento propuesto por el plan general.
3. el plan general y el viario supramunicipal.
4. sobre las propuestas de modificación del trazado del tranvía.
5. Cuestionamiento a las decisiones sobre movilidad del plan general.
6. sobre el sistema general viario del plan general.
7. sobre la red estructurante de modos no motorizados y las supermanzanas.
8. sobre el sistema de comunicaciones en la memoria informativa del plan general.
9. sobre las normas del plan general.
10. sobre las fichas del plan general.
11. sobre la memoria justificativa del POD.
12. sobre las normas del POD.
13. sobre el nivel de resolución gráfica del plan general y el POD.
14. sobre los estudios económicos.
15. sobre el proceso de participación del plan general.

Análisis.
1. EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y LA OFERTA DE VIVIENDAS DEL PLAN GENERAL.
Sobre el crecimiento de población estimado para el año horizonte del Plan General hay que realizar las siguientes apreciaciones:
a) Según consta en la Memoria Social del Plan General la presente Revisión adopta, a los efectos de establecer la densidad de vivienda que puede materializarse en una parcela residencial, la ratio de 2,5 habitantes por vivienda, siguiendo así las previsiones del artículo 67.5 RLOUSM. Esta ratio de 2,5 habitantes por vivienda utilizada es sensiblemente coincidente, tal y como se ha especificado en el apartado 1.2 de la memoria, con la resultante de dividir la población existente a fecha de 2019, según establece el Padrón Municipal, entre el número de viviendas existente (según fuentes catastrales) que permite obtener una ratio de 2,6. Así mismo la ratio de 2,5 es también sensiblemente coincidente con la que se obtendría utilizando fuentes del INE y/o IBESTAT y que suponen una ratio del 2,4. Y hay que hacer constar que no existen contradicciones en el número de viviendas existentes en Palma ya que los datos del INE de 2011 han sido corregidos por el propio INE en 2019 recogiendo los ofrecidos por el Padrón Municipal; es decir, 172.818 viviendas

b) Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como “crecimiento geométrico”. Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%).

A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes. Como puede observarse, el crecimiento poblacional previsto es relevante. Por el contrario, el PGOU del 98 incluía una estimación de techo poblacional de 741.467 habitantes para un periodo de 8 años, es decir, en el año horizonte de 2006 momento en el que población censada en Palma era de 375.048 habitantes, lo cual implica un nada despreciable desfase de 366.419 menos de los estimados.
Estas diferencias estimativas nos llevan a afirmar que las fundamentaciones e hipótesis-basadas en fuentes estadísticas oficiales y metodologías de validez contrastada- expuestas en los párrafos anteriores, aportan unos datos más rigurosos y adaptados a la realidad previsible en Palma en los próximos 20 años.
Finalmente, indicar que, salvo el error detectado en el Estudio de movilidad al que nos referiremos posteriormente, no existen contradicciones en los datos de la Memoria Justificativa y de los Estudios Económicos. En este documento, a la población futura (518.435 habitantes) se ha añadido, a efectos de cálculos estrictamente económicos, los habitantes equivalentes de los usos turísticos y de actividades económicas (usos secundarios y terciarios). Recordar que esta es una metodología que se emplea, por ejemplo, para el cálculo de las necesidades de agua y la determinación de la suficiencia de recursos hídricos.
No existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada en la actualidad que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.
En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes en la actualidad que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.
Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.
El sumatorio de la necesidad de vivienda integrada por la derivada de la población joven y población futura de inmigración, es de 53.218 viviendas.
FINALMENTE, LA OFERTA DE VIVIENDAS CONTEMPLADA EN EL PLAN GENERAL, integra tres supuestos.

1. En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma.

2. En segundo lugar, se ha incorporado a la potencial oferta residencial el parque de vivienda vacía existente en Palma, con la finalidad de impulsar su integración en el mercado inmobiliario. Y, en tercer lugar, la oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial. En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

   - En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
   - En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
   - En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
   - En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

   Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

3. Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades quedarán resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. Para el cálculo de la vivienda vacía no se ha empleado el dato estadístico proveniente del Censo de Viviendas del INE (año 2011). Para su cálculo, se ha estudiado el total de viviendas existente en la actualidad que presenta un consumo de agua nulo o bajo, obteniéndose una cifra de 7.852 unidades. Esta cifra se ha incrementada con el número de viviendas visadas en 2018 (1.102 unidades) y 2019 (1.121 unidades) que, cabe presumir, aún no han conseguido contratos de suministro (bien porque aún estén en proceso de ejecución o bien, porque no hayan obtenido la cédula de habitabilidad o primera utilización). Suman 2.223. En consecuencia, se concluye que, en la actualidad, existen un total de 10.075 viviendas vacías con capacidad para absorber una parte de la demanda de los próximos 20 años.

A esta cifra hay que añadir la resultante de las viviendas que van a liberarse por tasa de fallecimiento o traslados a Centros de la Tercera Edad. Para su estimación se ha empleado el Estudio sobre “Estimación de las necesidades de vivienda 2011-2021, elaborado en 2012 por el catedrático Julio Vinuesa Angulo, donde se afirma que la intensidad del flujo de desaparición anual de hogares, en base a las previsiones demográficas futuras, estará en torno a los 45 hogares por cada 1000 habitantes de 75 o más años. En Palma -en el horizonte del año 2040- irá alcanzando esta edad la población que, en la actualidad, tiene más de 55 años; es decir, 124.257 personas. Aplicando este indicador, se estima que podrán liberarse, a lo largo de la vigencia del Nuevo Plan General, un total aproximado de 11.160 viviendas.
En conclusión, de la demanda total de viviendas calculada -53.218 -el 39,90% -21.235 unidades- quedará resuelta mediante la optimización del parque existente, restando un número de 31.983 viviendas a satisfacer en nueva edificación.

En conclusión, la oferta total de viviendas (nueva y vacía actual y futura) establecida en el nuevo planeamiento general (PG y POD) asciende a 52.104 unidades. Según se apuntó anteriormente, la demanda total tipificada para el año horizonte de 2040 se ha estimado en 53.218 viviendas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Quedarían por cubrir 1.114 unidades (2,10 % de la demanda total), que se satisfarán con soluciones dotacionales de carácter no permanente con destino a la población universitaria (profesorado, estudiantes de la Universidad sin residencia permanente en Palma), inmigrante con contratos temporales vinculados al sector turístico y colectivos en situación de vulnerabilidad, etc.

En todo caso, reseñar que las necesidades de vivienda de la población censada en Palma -31.652 viviendas-, correspondientes a la población en edad de emancipación- podrá quedar correctamente abastecida con la oferta contemplada. Al tiempo, se podrá absorber una parte importante (próxima al 94,6 %) de la demanda de vivienda generada por la futura población migrante (se calcula que se precisan 21.566 unidades y se estima que se pueden satisfacer 20.452).

No obstante, el Nuevo Plan General (y, en su desarrollo, el POD) establece las medidas oportunas para que este ligero desfase entre oferta y demanda residencial pueda ser absorbido en "alojamientos dotacionales", categoría de equipamiento público definida como una edificación residencial asentada en un suelo de titularidad pública -de carácter inalienable- destinada a promocionar una oferta habitacional en régimen de alquiler rotatorio.

2. SOBRE LAS DUDAS RELATIVAS AL DECRECIMIENTO PROPUESTO POR EL PLAN GENERAL.

Como se ha expuesto en el punto anterior, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 hectárea de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

Por contra, si, como suele ser habitual en la mayor parte de los Planes Generales vigentes, se hubiese despreciado la oferta potencial del suelo urbano edificado de manera ineficiente (3.401 viviendas) y no se incorporase la de la vivienda vacía (21.235 viviendas), el nuevo Plan General estaría obligado a clasificar más suelo urbanizable, hasta alcanzar la totalidad de la superficie habilitada por el PTIM como "crecimiento no vinculado", teniendo que asignarle la máxima densidad admitida por la LUIB (75 viviendas/hectárea) para tratar de compensar la pérdida de la oferta atendida en el suelo urbano. Pues bien, a pesar de ello, se provocaría un déficit cifrado entorno a las 20.000 viviendas respecto a las necesidades estimadas al año 2040 (53.218 viviendas) ocasionado, al tiempo, una notable reducción en el volumen de vivienda protegida contemplado por el nuevo Plan General.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, como consecuencia del proceso de participación ciudadana, la directriz de decrecimiento será reforzada con una reducción de la superficie máxima de crecimiento urbanístico (se propone la reducción del sector Son Puigdorfila; la reducción de los sectores de Son Cladera Norte y Sur, y la eliminación del sector de Son Sardina y S'Indioteria Sur.

3. EL PLAN GENERAL Y EL VIARIO SUPRAMUNICIPAL.

En relación con esta cuestión cabe realizar las siguientes CONSIDERACIONES:

1. En primer lugar, hay que advertir que el Plan General recoge las actuaciones viarias previstas en el PDS de carreteras tal y como puede comprobarse en los Planos de Información I.11 donde aparecen grafiadas.
2. Entre ellas, hay que destacar la duplicación de calzada de la carretera de Puigpunyent y la compleción del arco norte de la Ma30. Estas actuaciones no están siendo ignoradas u obviadas por el Plan. Sólo se está expresando, a través de ensayos proyectuales indicativos, la posibilidad de adoptar unos criterios de diseño congruentes con el modelo de ciudad confeccionado, que sólo cabe entender, dada la competencia ejercida por el Consell en este tipo de vías supramunicipales, con carácter orientativo. Así:
   A. El desdoblamiento en una vía tipo bulevar de la carretera de Puigpunyent atiende, por un lado, a la necesidad de su ampliación –contemplada en el PDS y ratificada en el Estudio de Movilidad del Plan- ante el incremento estimado de desplazamientos motorizados. Por otro lado, la propuesta realizada con carácter orientativo tiene cono única finalidad visualizar un objetivo de ordenación urbanística clave: garantizar una correcta integración urbana de este viario supramunicipal evitando, con ello, que se adopten otro tipo de soluciones desconectadas del nuevo contexto urbano vinculado al Ensanche de Poniente. Hay que advertir que, contra la opinión de que la ordenación del Plan General no debe incidir en el viario supramunicipal, es absolutamente necesario que lo haga con la finalidad de explicitar sus objetivos de ordenación en esta materia, dirigidos a impulsar la compatibilidad, integración y armonía urbana de estas infraestructuras. La reconfiguración planteada adopta una solución tipo bulevar de fuerte carácter urbano: una suerte de "vía-parque" llamada a convertirse en un elemento referencial en este sector de la ciudad. Además, se incorpora la ejecución de una nueva rotonda de conexión -planteada por el Consell- con la trama del Polígono de Can Valero. No lleva incorporado aparcamiento anexo con la finalidad de no interferir en la fluidez del tráfico rodado, función básica de esta arteria viaria. Esta propuesta se entiende perfectamente compatible con el "desdoblamiento de la calzada" previsto en el PDS para la Ma-1041 y debe actuar como argumento de debate con el Consell de Mallorca para alcanzar una solución dialogada y consensuada.

   B. En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General contempla respetuosamente el trazado previsto en el PDS si bien -atendiendo a cuestiones urbanísticas y de ordenación territorial- entiende posible adoptar un formato de carretera convencional de 1+1 carriles. A tal efecto, el ejercicio de simulación macro realizado en el Estudio de Movilidad confirma que esta solución podría canalizar una intensidad de tráfico de 16.700 vehículos/día descargando la Vía de Cintura en su tramo más congestionado en casi 10.000 vehículos/día. El Informe afirma que no se han tenido en cuenta, a la hora de valorar esta alternativa, los desplazamientos supramunicipales, pero ello no es así tal y como aparece reflejado en el Estudio de Movilidad. No obstante, la reserva de suelo contemplada en la documentación gráfica del Plan General se ajusta al formato de autovía inicialmente contemplado en el PDS.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Entre la cuestiones de ordenación territorial esgrimidas para plantear esta solución destaca la necesidad de evitar una excesiva fragmentación en el suelo rural adoptando, para las nuevas infraestructuras como la compleción de la Ma-30, soluciones compatibles con el mantenimiento de los procesos ecológicos y la conectividad de la matriz biofísica; se trata, en definitiva de apostar, siempre que sea posible, por elementos viarios más capilares que diversifiquen la canalización de tráficos sin causar perturbaciones paisajísticas y ambientales de carácter irreversible en el territorio. Además, no hay que obviar que la existencia de numerosas viviendas consolidadas en el sector territorial por el que tiene que discurrir el arco de compleción de la Ma-30, aconseja minimizar el impacto a causar por una sección con formato de autovía.

En todo caso, se entiende que, en cumplimiento de la legislación vigente y la normativa del PDS, la decisión sobre la solución final le corresponde a la Administración Supramunicipal -en este caso el Consell de Mallorca- la cual, no obstante, debería valorar la posibilidad de atender los requerimientos efectuados desde el gobierno municipal de Palma a través de la solución orientativa contemplada en el Plan General rubricada en su aprobación plenaria.
Igualmente, en el proceso de revisión del PDS de Carreteras, debe el Consell valorar como otra alternativa, la opción 0, de no realizar la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa. En este sentido, el Informe de la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de 15.02.2022, manifiesta en relación a la propuesta de cerramiento de la Ma-30 que "no se considera adecuado que se valore la realización de una infraestructura de esta importancia e impacto para el territorio como "necesaria" para reducir el tránsito rodado en Palma: "el modelo de ampliación de red viaria para resolver los problemas de movilidad en vehículo privado habría de estar superado y no entra de ninguna manera en la filosofía del PDSMIB"

3. Otro bloque de propuestas incide en elementos existentes de la red arterial supramunicipal para las que el PDS no propone acciones concretas. Nos referimos a la reconfiguración de la Vía de Cintura y los denominados "nudos del cambio". No obstante, antes de profundizar en la justificación de la ordenación planteada por el Plan General en ellas, procede reiterar el carácter orientativo y no finalista de las soluciones aportadas. Quieren significarse, por tanto, como "argumentos para el debate, el acuerdo y el consenso" y no como exigencias al Consell de Mallorca que será, como administración competente, el que determine, insoslayablemente, la solución definitiva. Además, hay que reseñar que el proceso de revisión del modelo de ciudad subyacente a la formulación de todo Plan General, es el momento procedimental idóneo para plantear estas cuestiones con la finalidad de trasladar a las administraciones gestoras del viario supramunicipal la problemática detectada advirtiendo, con ello, la necesidad de su reparación en desarrollo de objetivos de ordenación urbana sostenibles. Máxime cuando, al tiempo, esta revisión está coincidiendo con la del PDS vigente. Por ello, cabe concluir que no hay otro momento mejor para concretar soluciones concertadas.

El proceso de revisión de un Plan General es, en definitiva, un tiempo abierto a la participación y a la concertación interadministrativa del que deberían poder concluirse las mejores soluciones posibles. No deben esgrimirse, pues, actitudes dirigidas a neutralizar la integralidad de la ordenación urbano-territorial a desarrollar por el Plan General. Nadie duda de las competencias conferidas por la legislación al Consell en esta materia, pero ello no es óbice para impedir que, legítimamente, el Plan General explicite sus directrices y objetivos de ordenación en relación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

con el viario supramunicipal, máxime cuando éstos no resultan contradictorios con la planificación sectorial de carreteras.

En materia de planeamiento, el Ayuntamiento de Palma tiene plena capacidad decisoria sobre el modelo de ciudad al que pretende aspirar, respetando las competencias propias de las Administraciones sectoriales que inciden en la ordenación del territorio.

En la búsqueda de la deseada coordinación interadministrativa, hay que destacar que todo cambio de escala en la planificación modifica la percepción de la realidad objeto de ordenación y, por tanto, afecta al carácter de los fenómenos territoriales analizados. Por ello, la escala de reflexión y ordenación del Plan General ha permitido que afloren disfunciones en materia de integración urbana en determinados puntos de la red arterial, que difícilmente pueden ser visualizados en un instrumento de planificación de carácter sectorial y alcance insular. Es decir, en estos aspectos el Plan General más que contradecir, está complementando al PDS impulsando la transformación de algunos tramos y nodos de red supramunicipal existente para, sin alterar su función canalizadora de flujos motorizados, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

A. En relación con la propuesta de la integración urbana de la Vía de Cintura, conviene destacar que el PTIM, tras su modificación N.º 2, delimitó en el municipio de Palma el ART-11.3 "Vía de Cintura de Palma" con una superficie aproximadamente 97 hectáreas. En la Ficha específica del ART 11.3 se dispone como objetivos específicos:

- Mejorar la imagen de la ciudad.
- Mejorar la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura.
- Delimitar los usos y establecer las incompatibles.
- Demoler edificios obsoletos
- Dar a la Vía de Cintura un carácter más urbano.

Pues bien, la actuación de integración urbana propuesta por el Plan General en el tramo oriental de la Vía de Cintura resulta, indudablemente congruente con estos objetivos de ordenación y comporta, por consiguiente, el desarrollo de las determinaciones del PTIM. Además, tal y como consta en la Memoria Justificativa y en el Estudio de Movilidad integrante de la documentación complementaria del Plan General, la actuación propuesta parte de una premisa inicial incuestionable: ha de ser compatible con el mantenimiento de la capacidad de tráfico canalizada por la Ma-20 manteniendo, para ello, su carácter segregado. Existen numerosos ejemplos en nuestro entorno cultural -nacional y europeo- que han emprendido operaciones de integración urbana de grandes infraestructuras viarias. Tan es así que, en palabras del catedrático Javier Monclús, "*muchos de los proyectos urbanos recientes más destacados están relacionados con la integración de las infraestructuras".* Proyectos que, en definitiva, tratan de transformar autovías contemplando, al tiempo, la potencial renovación del conjunto de tejidos que atraviesan. Como se ha comentado, ejemplos no faltan: la Ronda de Dalt o la más reciente operación de transformación de la Gran Vía hasta el río Llobregat -denominada "Puerta Europa"-, todas ellas desarrolladas en la ciudad de Barcelona, pueden servir como muestra de las pretensiones del Plan General de Palma en la actuación de la Vía de Cintura.

C. En relación con los "nudos del cambio", la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" causado en su configuración actual. Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Con la finalidad de evitar confusiones e interpretaciones erróneas el Plan General no incorpora en sus planos la solución propuesta con carácter orientativo sino la reserva de suelo necesaria para su desarrollo. No tiene sentido que el alegante, por un lado, manifieste que el Plan General no tiene potestad para ordenar el viario supramunicipal y, por otro, solicite grafiar en detalle estas soluciones orientativas como si tuviesen un carácter finalista.

No obstante, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

a. En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos clave de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

b. Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Entre estas vías, como puede observarse en los grafos incluidos en el Estudio de movilidad se encuentran arterias troncales como la Vía de cintura, Las Avenidas o el Paseo Marítimo.

Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.). En cualquier caso, en el documento de la siguiente fase del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre "los nudos del cambio" tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

4. SOBRE LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DEL TRAZADO DEL TRANVÍA.

En el Estudio de Movilidad se incluye un diagnóstico con los Proyectos Clave de la ciudad en esta materia, entre los que se encuentra la implantación de una línea de tranvía entre el centro de Palma, el Aeropuerto y los núcleos El molinar, Coll den Rabassa y Can Pastilla. El diagnóstico incluye un análisis de la situación actual y de la solución contemplada en el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares desarrollado en el preceptivo Estudio Informativo.
Atendiendo a este diagnóstico y en base a las conclusiones expuestas para cada tramo del trazado, el Plan General ha considerado oportuno abrir el debate sobre la definitiva solución a desarrollar en dos tramos concretos y, para ello, plantea unas soluciones alternativas de carácter orientativo:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

1. En relación con el trazado del tranvía y la Ronda del Molinar, el Plan General, tal y como explicita en su Memoria Justificativa, ha entendido necesario plantear una alternativa de trazado desplazándolo hacia la nueva Ronda en lugar de mantenerlo por la calle Llucmajor, cuya reducida sección puede ser causa de conflictos que pueden ser evitados. La justificación de esta alternativa se encuentra analizada en el Estudio de Movilidad. En todo caso, en el Plano de Ordenación O.02 aparecen reflejados tanto el trazado actualmente previsto como la alternativa planteada. La sección contemplada para la Ronda del Molinar se reduce a un carril por sentido de circulación, una franja de aparcamiento en cordón y una acera y carril bici que actúen de límite con el suelo rústico. Los objetivos del nuevo trazado propuesto son: (a) perfilar la fachada urbana de estos núcleos de población garantizando la preservación del suelo rústico que se extiende hasta la Autovía de Levante, y (b) implementar una de las reivindicaciones vecinales de la Asociación de Vecinos de Coll d´en Rabassa que consiste en reducir a un único sentido de circulación la calle Cardenal Rosell -desde Jacob Sureda- permitiendo ampliar su capacidad peatonal.

2. En relación al trazado por las Avenidas, la introducción del tranvía en esta arteria es considerado un argumento clave para promover su humanización. A tal efecto, el Plan General ha incluido esta actuación entre sus Proyectos Estratégicos aportando un diseño orientativo elaborado por la Oficina del Plan General con el objetivo de: (a)conservar el arbolado existente de los antiguos bulevares, recuperar el espacio central para el paso del tranvía y liberar espacio para la plantación de nuevo arbolado, y (b) incorporar el recorrido ciclista a lo largo del anillo de Avenidas para poder conectar con el Frente Marítimo tanto a Levante como a Poniente.

5. CUESTIONAMIENTO A LAS DECISIONES SOBRE MOVILIDAD DEL PLAN GENERAL

A. Densidad eficiente, zonas de crecimiento y movilidad.

Lleva razón la alegación cuando afirma que para conseguir una movilidad sostenible, se deben generar nuevos suelos urbanizados densos cerca de las paradas del transporte público de alta capacidad existentes.

Con carácter general, el Plan General ha establecido en todos los sectores de suelo urbanizable una densidad efectiva; es decir, la mayor densidad que su situación y condiciones ambientales y territoriales puede admitir. Por ello, no todos los sectores pueden contar con una densidad idéntica; además el PTIM establece un máximo de 75 viviendas/hectárea respecto de la superficie del sector descontado sistemas generales. El sector de Son Cladera Sur cuenta con limitaciones interiores derivado de unas parcelas edificadas que deben respetarse, ello provoca que la densidad sea menor que otros sectores; no obstante, se han presentado diversas alegaciones que solicitan sea excluidas estas parcelas edificadas. La aceptación de estas propuestas, aunque suponga una reducción del sector, permitirá elevar la densidad del sector redelimitado hasta el parámetro de 60 viviendas/hectárea, aproximadamente.

De otra parte, el sector de Sa Indioteria Sur es un sector muy pequeño de 1,7 hectáreas que cuenta con diversas limitaciones territoriales (derivadas de legislación de carreteras y zona de AT-H) por lo que no es posible establecer una intensidad mayor; incluso, su permanencia debe ser reconsiderada por estos condicionantes.

Finalmente, el sector de suelo urbanizable propuesto en Son Sardina, es cierto que cuenta con una buena posición territorial (colindante con la parada de metro); no obstante, su permanencia como sector de suelo urbanizable ha sido cuestionada en el proceso de participación ciudadana

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

con múltiples alegaciones. Por ello, se ha optado por renunciar a este sector en este proceso de revisión de planeamiento, que quedará como ámbito latente para futuras innovaciones de planeamiento general.

En cualquier caso, los principales desarrollos urbanísticos residenciales del nuevo Plan General son los crecimientos de Poniente (Can Fontet, Son Ximelis y Cas Pastor) y Son Güells que cuentan con densidades eficientes y que se encuentran servidos también con otras redes de transporte público. Finalmente, el desarrollo urbanístico de este Ensanche va a permitir la implantación de uno de los aparcamientos disuasorios previstos en el actual PMUS en el cruce entre el Camí del Reis y la carretera de Puigpunyent

B. Las consideraciones sobre el estudio de movilidad del Plan General

La alegación se apoya en la consideración errónea de los datos expuestos en las páginas anteriores para calificar el Estudio de Movilidad del Plan General como “carente de cualquier rigor y utilidad”. Sin embargo, como ha quedado sobradamente justificado, los datos de crecimiento demográfico al año 2040, la estimación de las demandas de vivienda y el establecimiento de la oferta contemplada por el Plan General son correctos e idóneos.
El Estudio de Movilidad se apoya en estos datos para realizar el análisis de la movilidad generada por las diferentes actuaciones de transformación urbanística contempladas por el Plan General y su incidencia, en término de volumen suplementario de tráfico, implementado en las redes supramunicipales.
En relación con esta cuestión se realizan las siguientes consideraciones:

1. Efectivamente, existe un error en el párrafo inicial del apartado 5.2.1 “escenario de trabajo” del Estudio de movilidad ya que, como ha quedado expuesto anteriormente, la población de referencia al año 2040 para la ciudad de Palma es de 518.435 habitantes. Se subsanará esta deficiencia.

2. En el Estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público que, incluyen, obviamente, el volumen de tráfico canalizado por las vías supramunicipales. No obstante, si la Dirección General de infraestructuras del Consell cuenta con datos más actualizados, se ha solicitado su remisión a la Oficina del Plan General para que sean integrados en el Estudio de Movilidad.

3. Se incorpora un estudio pormenorizado de las principales actuaciones del PG en un apartado denominado “Proyectos Clave de la Ciudad”. En concreto se realiza un estudio detallado del trazado del tranvía recogido en el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, especialmente el incluido en el Estudio Informativo del tramo Palma-Aeropuerto que es el que presumiblemente va a ser desarrollado a corto-medio plazo. En todo caso, como puede observarse en la Memoria Justificativa, el Plan General promueve su ampliación abasteciendo el sector noroeste de la periferia exterior a la Vía de Cintura (Hospital Son Espases, Ensanche de Poniente) utilizando el Camí del Reis como distribuidor principal. La idoneidad de esta medida deberá ser evaluada y, en su caso, certificada en la revisión del PMUS por formar parte de su contenido sustantivo.

   Este apartado incluye, además, un importante estudio del impacto en el tráfico que ocasionarán Proyectos Estratégicos del Plan General como los “Nudos del Cambio”, la pacificación del tráfico en el paseo marítimo y las Avenidas y la reconfiguración que se plantea en la Vía de Cintura. Este estudio se ha realizado utilizando modelos de simulación que han permitido visualizar las modificaciones en la IMD (ganancias de tráfico en algunas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

arterias y pérdidas en otras) de los distribuidores viarios concernidos y la congruencia de las propuestas de diseño efectuadas por la propia OPG para los diferentes nudos del cambio. Por ello no se entiende el comentario realizado en la alegación acerca de las carencias del Estudio en esta materia. Más bien al contrario; es decir, hay que entender que el contenido del Estudio de Movilidad introduce un indudable un valor añadido en la documentación complementaria del Plan General utilizando recursos tecnológicos que han permitido evaluar la distribución del tráfico en las nuevas intersecciones diseñadas, constatando su validez y recomendando mejoras para garantizar la deseada fluidez y evitar obturaciones.

4. La cuantificación de la nueva movilidad generada por las diferentes actividades y usos del suelo previstos en PGOU se han calculado tomando como referencia las ratios mínimas de viajes/día que se indican al anejo I del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya.

5. A continuación, se han realizado unas hipótesis de reparto modal en base a los datos disponibles, la ubicación de los nuevos desarrollos urbanísticos y el análisis de los sistemas de transporte actuales. El Estudio de Movilidad realiza una distribución modal de los desplazamientos en base a una hipótesis cuya principal apuesta es promover un considerable incremento de la cuota absorbida por el transporte público -desde el 14,5% al 21%- con la finalidad de aproximarse a los valores exhibidos por ciudades que se encuentran en posiciones altas en el Ranking de Movilidad de España" elaborado por Greenpeace. Esta decisión provoca un descenso importante de los desplazamientos interzonales en la ciudad en transporte privado (del 51,8% actual al 43,1%) y una leve mejora de los desplazamientos no motorizados de largo recorrido, a través de la red estructurante de corredores verdes urbanos y carriles bici (del 33,8% al 35,9%). No obstante, hay que presumir que esta distribución porcentual va a sufrir alteraciones a favor de los modos no motorizados una vez se implante la fórmula organizativa de la supermanzana cuyos efectos beneficiosos para la sostenibilidad aparecen reflejados en la Memoria Justificativa del Plan General. Por ejemplo, se estima -extrapolando las conclusiones de un estudio realizado por el Instituto de Salud Global de Barcelona para esta ciudad- que la adopción de supermanzanas puede producir una reducción suplementaria del tráfico motorizado en un 19,5% adicional, cuota porcentual que, lógicamente, habrá de ser absorbida mayoritariamente por los modos no motorizados. Al tiempo hay que tener presente la indubitable apuesta que el Plan General realiza por la proximidad funcional promocionando desarrollos urbanísticos -tanto en suelo urbano como, especialmente, en el suelo urbanizable- basados en la mezcla de actividades con la finalidad de fortalecer la creación de una "ciudad de distancias cortas" lo cual, indudablemente, va a tener un impacto trascendental en la reducción de viajes obligatorios cotidianos de largo recorrido

6. Se realiza un análisis del impacto de la nueva movilidad generada sobre las diversas redes de transporte elaborando una matriz de vehículo privado asignada sobre la red viaria prevista y el resultado obtenido se compara con el tráfico en el escenario actual. Para poder analizar el impacto del tráfico sobre la red viaria se construye un mapa de variación sobre la situación actual identificando las ganancias y las pérdidas que se producen respecto al volumen actual del tráfico, concluyendo que los incrementos son asumibles por las diversas vías afectadas.

   En concreto, el Estudio realiza un estudio exhaustivo sobre la red básica de distribución del tráfico rodado, incluyendo grafos de flujos que permiten realizar un análisis comparativo entre la situación actual y el escenario previsible en desarrollo de las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

propuestas del Plan General, para finalizar aportando unas esclarecedoras conclusiones dende se explicitan las arterias pertenecientes al sistema general viario que "ganan tráfico" (Vía de Cintura, Ma 110, Ma 30, Ma 19 y Ma 1041) y aquellas que "pierden tráfico" (Avenidas, Paseo Marítimo, Ma 13 y Ma 13A). Por ejemplo, el incremento de saturación de la carretera de Puigpunyent (Ma 1041) ha justificado la ampliación de su sección propuesta por el Plan General (2+2 carriles de tráfico rodado) proponiendo para ella un formato tipo bulevar (ver Memoria Justificativa). En este sentido, indicar que, según se desprende del "modelo macro de simulación" incorporado en el Estudio de Movilidad, la reforma prevista en el Paseo Marítimo, que prevé la reducción de carril de circulación, no reducirá significativamente el tráfico que circula, pero la capacidad que queda seguirá siendo suficiente para absorber el tráfico que se prevé. Además, la futura transformación del nudo de Son Bordoy, que ha de permitir redireccionar la actual entrada a la ciudad, la implantación del tranvía, la transformación del paseo marítimo en la zona de poniente y la conexión de la calle Joan Maragall con Avenida de Méjico han de posibilitar una reducción sustancial del tráfico en primera línea, dedicando no más de un sentido de circulación con dos carriles. Esta transformación puede permitir ocupar parte de la antigua autopista con la finalidad de que todo el conjunto se configure como una gran Parque-Playa desde Can Pere Antoni hasta el Parque del Mar.

En conclusión, el impacto y relación de los nuevos crecimientos propuestos en relación con la movilidad generada se encuentran suficientemente evaluados en el Estudio de Movilidad. Por último, la petición de incrementar la densidad residencial en los sectores localizados en situación próxima a la línea de metro no puede ser atendida. El establecimiento de los parámetros urbanísticos asignados a estos sectores atiende a otros condicionantes (contexto urbano en el que se emplazan, peticiones vecinales manifestadas en las alegaciones, etc.) además de su proximidad a la línea de metro. No tiene ningún sentido urbanístico y territorial asignar una densidad residencial similar al crecimiento de Son Sardina, Son Castelló Sud (sector de usos mixtos, no lo olvidemos) o Sa Indioteria que al Ensanche de Levante (Son Güells)

7. También se realiza un análisis del impacto en la red de transporte público. En concreto, se exponen los déficits de cobertura que pueden presentar algunos de los desarrollos urbanísticos propuestos (Ensanche de Poniente, sector de Son Pardo, Son Güells y Son Puigdorfila, principalmente). La diagnosis realizada se extiende a la totalidad de sectores y ARIs previstas en el Plan General, avanzando directrices para dar solución a las carencias detectadas. Entre ellas, destaca la necesidad de definir una nueva configuración de la red de autobuses incorporando, como base para el debate y la reflexión, un plano extraído del documento "Planificación de la red de transporte público en superficie de Palma. Diseño y operación" elaborado en el año 2017. A partir de las mejoras incorporadas en este estudio, el Plan General integra en su Memoria Justificativa una propuesta alternativa sobre la red de distribución del transporte en autobús a lo que se añade la ampliación de la red tranviaria hacia la periferia noroccidental.

   Es decir, en materia de transporte público, las acciones de mayor relevancia contempladas en el Plan General, son:

   a. En primer lugar, el Plan General recomienda que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús caracterizada por una estructura centralista generadora de tiempos de paso elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad. El objetivo de esta reconfiguración es dotar a la red de una mayor eficiencia distributiva de flujos, argumento clave para incrementar el atractivo de este

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

medio de transporte frente al motorizado privado. Atendiendo al incremento de cuota de desplazamientos a asumir por el transporte público (desde el 14,5% actual al 21%) devenido del cambio modal propuesto, la red multimodal de la ciudad -es decir, contemplando todos los modos: autobuses, metro, tranvía y ferrocarril- deberá ser capaz de absorber un incremento de la demanda del 80%, situándose en el entorno de 77 millones de pasajeros anuales. Para ello, se necesita realizar una serie de mejoras, que el Estudio de Movilidad concentra en: mejorar los intervalos de paso para las áreas servidas por el metro (Son Castello. Son Sardina, UIB y Parc Bit).; y resolver la problemática existente en la red actual de autobuses, implementando soluciones para conseguir una nueva configuración conformada por una serie de líneas radiales (12-14 líneas) y líneas circulares (4-5 líneas). La Memoria Justificativa del Plan General incorpora un plano general con una propuesta de nueva red que se podría utilizar como punto de partida para ser analizada con más detalle en el marco de formulación del nuevo PMUS 2020-2030 adaptado al modelo de ciudad establecido en el Plan General.

b. En segundo lugar, el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior. Con carácter general, se asumen los criterios de trazado adoptados en el Estudio Informativo elaborado. El proyecto completo, por consiguiente, tiene una indudable vocación metropolitana. No obstante, el Plan General de Palma considera necesario profundizar en las soluciones definitivas a adoptar en dos tramos concretos del tranvía: (a) el que discurre por las Avenidas, (b) el que discurre por el Coll d´en Rabassa y Can Pastilla, cuyas alternativas se encuentran valoradas oportunamente en el Estudio de Movilidad.

Al tiempo, promueve la ampliación de la red tranviaria hacia el Hospital Son Espases para, a través del Camí del Reis, abastecer la periferia occidental de Palma y penetrar de nuevo en la ciudad central hasta enlazar con las Avenidas. La prolongación de la red de metro por la ciudad favorece la movilidad sostenible. No obstante, la propuesta requiere de un estudio de viabilidad que debe realizar la Consejería competente en materia de transporte y movilidad. La posibilidad de prolongación, debe plantearse una vez que se haya asegurado la ejecución del tramo hasta Son Espases, por lo que en estos momentos la propuesta se extralimita de las posibilidades y plazo de programación del nuevo Plan General.

La implementación de los objetivos expuestos va a permitir modificar el comportamiento de la demanda de desplazamientos incentivando los modos más sostenibles. Es decir: (a)conseguir que la gente camine o vaya en bicicleta para desplazamientos de corta duración, (b) que se use el transporte público en desplazamientos más largos, (c) confinar el automóvil privado en aquellos elementos de la red donde resulte más útil.

8. Por último, el Estudio de Movilidad ha servido para refrendar la propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios, la cual es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS, extendiéndola a los siguientes puntos: en Son Sardina (186 plazas); en el enlace entre la carretera de Puigpunyent y el Camí del Reis (mínimo de 1.000 plazas más las existentes en Son Moix); en el área de Sa Teulera (mínimo 500 plazas); en la entrada desde la Autovía de Inca (900 plazas); en el nudo de Porto Pi (350 plazas); en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

nudo de Son Bordoy (1.500 plazas, realizando un ajuste de la posición del propuesto en el PMUS en El Molinar); en la entrada de la carretera de Manacor vinculada al Hospital Universitario de Son Llatzer (500 plazas) y al norte del polígono Son Castelló vinculado a la compleción de la Ma-30 (900 plazas). Como puede observarse, la localización de estos puntos de intercambio modal es congruente con la propuesta de mejoras de accesos contemplada en el PDMIB en relación con la Vía Cintura. A éstas, el Plan General incorpora dos nuevas ubicaciones en la Antigua Cárcel (200 plazas) y en Son Güells (500 plazas), vinculadas a las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas en ambos espacios. El nuevo Plan General está habilitado para proponer esta ampliación: debe tenerse presente que el PMUS vigente (2014) tiene un plazo de vigencia de 8 años y, de otra parte, el nuevo Plan General realiza previsiones para los próximos 20 años.

Toda esta oferta, salvo el SGC/AP-P 52-11-P, se encuentra vinculada al desarrollo de actuaciones de transformación urbanística, mayoritariamente de nueva urbanización. Será, por consiguiente, la ordenación detallada a establecer por los preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo la que concrete la ubicación expresa de estos aparcamientos disuasorios, en desarrollo de las reservas de suelo y determinaciones de ordenación establecidas en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. En relación con el SGC/AP-P 52-11-P se valorará la posibilidad de localizarlo en una posición más próxima a la estación de metro.

Cabe concluir, por consiguiente, que el Estudio de Movilidad da suficiente cumplimiento al nivel de resolución exigible a un Plan General en esta materia utilizando, para ello, los datos disponibles antes reseñados y la metodología de cálculo aportada por el Decreto 344/2006 de la Generalitat catalana, ante la ausencia de un código normativo similar en la Comunidad Balear.
En este sentido, destacar que la LUIB, en su artículo 3, define las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, y entre ellas se encuentra "*atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo".* Al tiempo, el desarrollo de esta finalidad, a escala del Plan General viene explicitada en el artículo 37 de la LUIB donde, entre las determinaciones exigibles a este instrumento de planificación, se encuentra: la *definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones, y los criterios que garanticen una movilidad urbana sostenible.* Y, finalmente, según regula el artículo 39 de la LUIB, en materia de movilidad sostenible el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar "las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable".*
De todo ello, cabe concluir que el Estudio de Movilidad integrante de la Documentación Complementaria del Plan General, ha ayudado decisivamente a adoptar las medidas de ordenación adecuadas para garantizar una movilidad sostenible, visualizando las nuevas actuaciones que han de producirse en la red viaria supramunicipal (compleción de la Ma-30 y aumento de capacidad de la Ma-1040) que resultan ser congruentes con las previstas en el PDS. Pero, al tiempo, ha certificado la validez y factibilidad de las operaciones de integración urbana de la Vía de Cintura y los "nudos del cambio" que, con carácter orientativo y con la finalidad de conducir a soluciones concertadas con el Consell, forman parte de los Proyectos Estratégicos del Plan General.
En definitiva, resulta necesario resaltar y significar -para evitar equívocos- que el Estudio de Movilidad Generada incorporado como Anexo a la documentación del Plan General, no debe ser

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

confundido con los instrumentos de planificación de la movilidad que aparecen regulados en el artículo 185 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transporte terrestre y movilidad sostenible de las Islas Baleares, como *un "conjunto de herramientas que persiguen el objetivo de implantar formas de desplazamiento más sostenibles en el ámbito geográfico que corresponda, priorizando la reducción del transporte individual en beneficio de los sistemas colectivos y de otros medios no motorizados de transportes y desarrollando los que hagan compatibles el crecimiento económico, la cohesión social, la seguridad viaria y la defensa del medio ambiente, garantizando a su vez una mejor calidad de vida para los ciudadanos".*

Entre estos instrumentos se encuentra, según el apartado 3 del citado artículo, los Planes de Movilidad Urbana Sostenible a cuya regulación la Ley destina la Sección 2ª de su Título III. Los PMUS, en aplicación del artículo 190, de la Ley 4/2024 incluirán, como mínimo, la siguiente información:

- El diagnóstico de la situación actual de la movilidad.
- Los objetivos concretos a medio y largo plazo en materia de movilidad.
- Las medidas concretas de movilidad sostenible que permitan alcanzar los objetivos propuestos.
- Un análisis de la viabilidad de las medidas propuestas a partir de criterios económicos, sociales y ambientales.
- Un estudio económico-financiero que valore las actuaciones propuestas y establezca los mecanismos de financiación oportunos.
- Los procedimientos para su seguimiento, evaluación y revisión.

El artículo 190.2 regula que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

A la vista del concepto, objeto y contenido de un PMUS regulado en la Ley 4/2014 de las Islas Baleares cabe concluir que algunos de los requerimientos establecidos en la alegación -en especial todo lo relativo al viario local, elemento de ordenación de escala pormenorizada o detallada que no forma parte del nivel de resolución exigible al Plan General- deben ser trasladados a la futura formulación de un nuevo PMUS para la ciudad de Palma que incorpore criterios de movilidad sostenible - en aplicación de lo regulado en el artículo 190 de la Ley 4/2014- e integre las medidas necesarias para desarrollar las directrices, objetivos y principios de ordenación explicitados en el nuevo Plan General de Palma.

Respecto a la coordinación del Plan General y el PMUS; hay que indicar que para que esta sea efectiva requiere que las labores de congruencia se produzca en las dos direcciones; es decir, el nuevo Plan General ha tenido presente las directrices y medidas del PMUS vigente; al tiempo, la revisión del PMUS debe formular sus nuevas propuestas de conformidad con los objetivos y criterios del nuevo modelo de ciudad adoptado por este proceso de revisión de planeamiento general.

6. SOBRE EL SISTEMA GENERAL VIARIO DEL PLAN GENERAL.

El Sistema General Viario de Palma se categoriza en dos niveles:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

1º) Nivel Territorial:

Constituido por las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante, en itinerarios supramunicipales. Constituido por el conjunto de carreteras competencia del Consell. Por los altos volúmenes de tráfico canalizados, las vías pertenecientes a este nivel son las que mayor impacto ambiental producen en el medio urbano, debiendo ser cuidadosamente diseñada tanto la propia infraestructura (calzadas deprimidas, pavimentos antirruido, pantallas de protección acústica, diques de tierra, etc.) como el entorno atravesado (distancia suficiente de la línea límite de edificación, control de usos de los edificios situados en sus márgenes, etc.).

2º) Red viaria de Primer Nivel Urbano:

Sistema arterial primario de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la canalización de los principales flujos de tráfico motorizado en los accesos a la ciudad y en los grandes desplazamientos interzonales en su interior. Los axiomas que sustentan la ordenación de este nivel del sistema viario urbano son: (a) conformar una estructura urbana iso-accesible (b) favorecer la planificación de una centralidad correctamente distribuida que posibilite el reequilibrio funcional del modelo urbano, y (c) garantizar la continuidad de los elementos de urbanización primarios.

Este rango del sistema viario de la ciudad de Palma pertenece a la estructura general y orgánica del territorio cuya definición forma parte del nivel de resolución exigible al plan general por parte de la LUIB en su artículo 37. c). Esta red integra, con los cambios provocados por el nuevo modelo de ciudad, la red principal de primer y segundo orden identificada en el PMUS vigente.

Sin embargo, el Plan General ha entendido necesario, a efectos de visualizar correctamente la "malla urbana" básica del modelo de ciudad, identificar la red viaria local de carácter estructurante que no forma parte de los sistemas generales. Esta red engloba la práctica totalidad de la red secundaria del PMUS vigente.

En la documentación gráfica de la Memoria Justificativa incluida en sus páginas 116, 117, 118 y 119 se expresan con nitidez y claridad los elementos de la red viaria pertenecientes a cada una de estas categorías. Además, en los Planos de ordenación aparecen identificados los sistemas generales viarios en dos series: la Serie 1, a escala 1/25.000, y la Serie 2 a escala 1/5000.

Por otro lado, las consideraciones expuestas en la alegación en relación con los nudos del cambio o la reconfiguración de arterias viarias troncales como el Paseo Marítimo, el Tramo Norte de la Ma-30, el desdoblamiento de la carretera de Puigpunyent, la Vía de Cintura se han respondido en los apartados anteriores.
Sobre el resto de viarios comentados en la alegación cabe realizar las siguientes consideraciones:

1. Sobre la Ronda del Molinar, la sección propuesta incorpora el trazado alternativo previsto para el tranvía. No obstante, volvemos a reiterar que la ordenación estructural del Plan General contempla, también, el trazado actual. Será la administración supramunicipal competente la que adopte la solución definitiva que mejor contribuya a la materialización del nuevo modelo de ciudad.

2. En relación con el Camí Salard, lo realmente determinante de la ordenación estructural es la propuesta de ampliar su sección actual en 14 metros, hasta alcanzar una amplitud total de 25,50 metros. La sección que aparece en la memoria justificativa del Plan hay que entenderla, en relación con la distribución modal contemplada, con carácter meramente orientativo. Dentro de esta reserva de suelo, podrán modificarse las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

plataformas destinadas a los diferentes modos de desplazamiento atendiendo a la planificación que, al respecto, efectúe el preceptivo PMUS.

3. La ampliación prevista para el Camí de la Cerdana se vincula al sector de suelo urbanizable SUB 53-01 "Sa Bomba" y, a tal efecto, discurre entre los viarios locales estructurantes identificados en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión.

4. La reserva viaria entre el camí de Passatemps y la carretera de Valldemosa es una solución propuesta por el Servicio Municipal de Movilidad. Sin embargo, ha sido rechazada de manera firme e inequívoca por las asociaciones vecinales de Son Sardina que entienden más adecuada la mejora del recorrido alternativo propuesto que discurre por una red de caminos existente (Camí de Son Ripoll) al norte del núcleo de Son Sardina. Por ello, se propone eliminar este viario, desapareciendo de los sistemas generales a contemplar en la siguiente versión del Plan General. El artículo 12 de la LUIB advierte de la necesidad de que la administración fomente la participación ciudadana que, así, se constituye en un principio básico para la toma de decisiones de un Plan General con la finalidad de garantizar la efectividad de este derecho. Difícilmente se puede avalar una actuación de estas características en contra de la población afectada por la misma, que, al posicionarse a favor del mantenimiento de la idiosincrasia e identidad del núcleo percibe este viario como una perturbación que debe ser evitada. Además, la importante reducción de la oferta de nueva vivienda -al desparecer el suelo urbanizable propuesto en el documento aprobado inicialmente y reordenar las Actuaciones de Renovación Urbana para adaptarlas a las características tipológicas del núcleo tradicional- y la afección que causa al Parque Agrario colindante, aconsejan eliminar, por innecesario e inconveniente, este viario de la propuesta del Plan General. En conclusión, se entiende que la actual conexión entre la carretera de Valldemosa y el Camí de Passatemps por el carrer Pere Sans Garau es suficiente para canalizar los tráficos de acceso rodado al núcleo. Además, hacer constar que este carrer va a verse ampliado con aceras y carril bici mejorando, con ello, la accesibilidad intermodal a Son Sardina.

5. El soterramiento de la carretera de Sóller no es una propuesta finalista del Plan General. En la Memoria Justificativa se menciona con carácter orientativo e indicativo para que, en su caso, sea contemplada en el nuevo Plan Director Sectorial de Carreteras que está formulando el Consell de Mallorca.

6. Conexión Palma Marratxí. Entre la documentación del Plan General que se somete a información pública, ya se incluyen medidas para establecer la conexión pretendida. En efecto, tanto en la documentación gráfica (Plano O0.11.1 Modelo de Ciutat) como en la documentación escrita (Memoria Justificativa apartado 9.1.4). Se propone, no obstante, incidir en esta cuestión e incluir de una manera más concreta la referencia a la necesidad de establecer y mejorar las conexiones con Marratxí a través del corredor ecológico del Torrent Gros. Para ello, tal y como se solicita en la alegación, se deberán habilitarán pasos y conexiones entre Palma y Marratxí que, preferentemente se situarán entre las calles Carrer son Gilbert (Palma) y Carrer Urbanización Es Pinaret (Marratxí), así como en el SGEL/59-01-P, Y EN EL SGEL/58-06-P. Se incluirá en al apartado 9.1.4 de La Memoria Justificativa, que el Plan Especial que desarrolle el Área de Intervención Paisajística III. Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros, deberá detallar, en desarrollo de uno de sus objetivos prioritarios, los diseños para la conexión de los municipios de Palma y Marratxí a través del Torrent Gros. Se establecerá además en la ficha del sistema general de espacios libres SGEL/58-06-P y SGEL/59-01-P, que se localizan de manera tangencial en el límite con los términos municipales de Palma y Marratxí, en el apartado de observaciones, lo siguiente: "*El proyecto de urbanización del*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

sistema general deberá ser redactado atendiendo a lo dispuesto en el Plan Especial del Área de Interés Paisajístico AIP III. Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros, y deberá incluir, de manera detallada, el diseño de la conexión entre los municipios de Palma y Marratxí a través del Torrent Gros". Se propone, por tanto, estimar la alegación presentada.

7. Accesibilidad Establiments

La medida señalada constituye una propuesta a desarrollar en el marco de una estrategia de movilidad y accesibilidad integral para este entorno, que deberá ser gestionada por las diversas administraciones con competencias en la materia. El Plan General propone esta medida como una solución razonable, que deberá ser implementada a través de planeamientos de carácter estratégico y/o sectoriales que puedan implementar la medida (Planes de Movilidad, Planes de Accesibilidad, Plan de Carreteras…). El Plan General se limita por tanto a apuntar una medida que no supone la definición concreta del trazado a desarrollar, sino que prevé y propone su diseño. Será en el marco de diseño y desarrollo del instrumento urbanístico o sectorial que la administración competente implemente donde se puedan presentar las alegaciones oportunas y concretas.

7. SOBRE LA RED ESTRUCTURANTE DE MODOS NO MOTORIZADOS Y LAS SUPERMANZANAS.

Con carácter previo, hay que manifestar que el Plan General incorpora en su la documentación gráfica para identificar los elementos de las redes estructurante de modos no motorizados. En concreto, pueden consultarse los planos O.02 y O.10 del Plan General. Para la red ciclista, en el plano O.02 se incorpora un esquema donde se diferencia la red actual de la red propuesta.

A. La red peatonal.

En relación con los modos no motorizados, el nivel de resolución exigible al planeamiento general se centra en definir la red de itinerarios peatonales principales y sus relaciones con otras redes, especialmente con la red ciclista y de transporte público.

Para dar cobertura a esta exigencia, el Plan General de Palma proyecta una malla estructurante de itinerarios peatonales con la finalidad de: (a) conectar el entorno periurbano y el urbano; (b) crear una red continua que enlace los diferentes conectores verdes, así como los espacios libres locales, y (c) servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

Con ello, el Plan General pretende contribuir a reforzar la "Medida 2" del PMUS que contempla la necesidad de "aumentar el número de calles peatonales" de la ciudad de Palma otorgando especial relevancia a la red de ejes cívicos, así como las calles con un importante carácter comercial o de ocio. Al tiempo, el modelo de ciudad propuesto contribuye a dar cumplimiento a las acciones preferentes propuestas en la Medida 1 del PMUS en calles como Aragón, Manacor, Industria, Espanyolet, Avenidas, Nuredduna, Arxiduc, Frente Marítimo o Camí del Reis.

La red contemplada en el Plan General está constituida por:

- Conectores Verdes Urbanos con capacidad alta de inclusión de variables ambientales. Son conectores que, en su mayor parte, discurren por zonas urbanas con alta densificación. El ancho de estas vías es de 20 o más metros, en la mayor parte de su trazado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Conectores Verdes Urbanos con capacidad media de inclusión de variables ambientales. Estos conectores también discurren, en su mayor parte, por zonas urbanas. Otras sirven de enlace a los conectores que discurren por el suelo rústico. El ancho de estas vías es de 10-20 metros, en la mayor parte del trazado.

- Esta red dual de Conectores Verdes urbanos se deberá complementar con un conjunto de conectores que, en su mayor parte, discurren por zonas rústicas

Estos conectores verdes urbanos conforman una red dual constituida por los Ejes Cívicos que presentan un sentido radial conectando el centro urbano con el entorno rústico, y los Ejes Cívicos Transversales que conectan a los barrios de Palma a nivel circunvalar. No es cierto, como afirma la alegación, que no se han grafiado los Ejes Cívicos. Se han grafiado los ya previstos y, además, se ha propuesto su ampliación.

Esta red integra la contemplada en el PMUS, ampliándola para adaptarla a los nuevos requerimientos del modelo de ciudad previsto en el Plan General. Es preciso tener en cuenta que las previsiones del nuevo Plan General son de mayor plazo que las del PMUS y, además el vigente PMUS está elaborado de conformidad con las previsiones del PGOU 1998 que revisa este nuevo Plan. No obstante, la propuesta de esta red estructurante de itinerario peatonales que se formula tiene carácter orientativo y su validez deberá quedar corroborada en el nuevo PMUS 2020-2030, al cual, además, corresponderá elaborar la programación definitiva de los nuevos itinerarios peatonales propuestos por el Plan General como ampliación de la red peatonal básica definida en el PMUS vigente.

B. La red ciclista.

El vigente PMUS afirma que la actual red ciclista es incompleta, faltando ejes radiales tanto a Levante como a Poniente y también alguno trasversal más externo. A tal efecto, en la "Medida 16" plantea "*completar la red ciclista en base al plano de referencia adjunto. El tipo de vía más adecuado para cada tramo dependerá de un estudio específico, pero en cualquier caso se utilizará preferentemente la calzada, ya sea de forma segregada (carril-bici) o mediante un ciclo-carril. En este último caso se implantará la señalización y elementos de moderación necesarios para conseguir que los vehículos motorizados no circulen a más de 30 km/hora.*"

En relación con esta cuestión, significar que la implementación del modelo organizativo de supermanzana posibilitará, en desarrollo de los principios del denominado "crono-urbanismo", reformular la relación entre el espacio y el tiempo en la vida cotidiana de la ciudadanía, mejorando el acceso a los servicios de proximidad a través de una movilidad activa (a pie o bicicleta), en trayectos de duración no superior a los 15 minutos, al inducir una ampliación sustancial tanto de la red peatonal como de la red ciclista (la actual consta de 85 kilómetros). Ello será posible dado que, con la implantación de supermanzanas, se dará protagonismo a calles con plataforma única de uso compartido entre peatones y vehículos (artículo 8.2.7 de la Normas del POD). Por ello, el Plan General propone, a título orientativo, la red de itinerarios ciclistas expuesta en la imagen adjunta (integrando las zonas de nuevo crecimiento) que, en todo caso, deberá ser refrendada en el Nuevo PMUS 2020-2030. Finalmente, indicar que el cuerpo normativo tanto del Plan General como del POD dan cobertura a la implementación de las medidas 19 y 20 del PMUS.

C. Sobre la supermanzana.

Conviene destacar que la implantación de supermanzanas es uno de los grandes, e irrenunciables objetivos del Plan General en materia de movilidad sostenible, ya que permitirá

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red. Se trata de limitar el tráfico de paso a determinados elementos viarios, adoptando esta nueva célula organizativa de la movilidad que actúe como argumento catalizador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano.

La implantación de supermanzanas es una estrategia de ordenación que ayudará a adecuar el espacio urbano a las personas más vulnerables al conseguir un reparto modal más justo.

No obstante, tal y como se afirma en la página 139 de la Memoria Justificativa del Plan General, la definición de la red básica de supermanzanas incluida en el esquema gráfico incluido en el Plan General tiene un carácter meramente indicativo, no finalista, toda vez que su desarrollo e identificación precisa y explícita debe formar parte de las finalidades a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado.

En la revisión del PMUS se debe analizar aquellas zonas urbanas en las que implantación de la supermanzana se debe aplicar con carácter prioritario, asegurando el consenso suscitando, para ello, la participación ciudadana. En todo caso, el Nuevo Plan General reconoce los primeros espacios susceptibles a desarrollar a modo de supermanzanas, como es el caso de los núcleos tradicionales, Son Busquets, la Antigua Prisión, así como los entornos de centros escolares de barrio, centros de salud y residencias para mayores. Al tiempo, entre los aspectos a concretar en el PMUS 2020-2030 se encuentra, ineludiblemente, dar solución a la localización preferencialmente perimetral de los aparcamientos destinados al tráfico proveniente de otras zonas de la ciudad, toda vez que el tráfico de residentes es compatible, al menos transitoriamente, con el formato de coexistencia a adoptar en las calles interiores de la supermanzana.

Esta directriz de ordenación es demostrativa que no existe desatención de esta cuestión por el Plan General teniendo en cuenta el nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de estas características que, en estos aspectos, necesita del apoyo ineludible del nuevo PMUS.

Finalmente, la posible repercusión que el desplazamiento de tráfico que va a provocar la implementación de la supermanzana en las vías supramunicipales (Ma-20) no puede impedir la implementación de esta estrategia. En primer lugar, porque los ajustes de desplazamientos se van a producirse principalmente en la red principal y secundaria municipal; en segundo lugar, los efectos en las vías supramunicipales lo único que provocará es una clarificación del tráfico, de modo que se eliminarán aquellos trayectos que en la actualidad utilizan redes secundarias municipales como vías alternativas de desplazamientos supramunicipales. Ello eliminará contaminación atmosférica y acústica de la ciudad.

8. SOBRE EL SISTEMA DE COMUNICACIONES EN LA MEMORIA INFORMATIVA DEL PLAN GENERAL.

La categorización de los sistemas generales contemplada en el Plan General, que aparece reflejada en el punto 5 de la alegación, se estructura en cuatro grandes bloques: Sistemas de Equipamiento Comunitario (SGEC), de Espacios Libres (SGEL), de Comunicaciones (incluyendo la red viario -SGC/RV-, el Transporte -SGC/TP-, y el Aparcamiento -SGC/AP-), y Sistema General de Infraestructuras (SGIF). No parece que esta estructura pueda ser calificada con ausencia de rigor, como manifiesta la alegación. Otra cuestión es que puedan existir errores puntuales en la documentación del Plan General -que suele ser habitual en un documento de este volumen y complejidad- los cuales se tratará que queden subsanadas en la siguiente fase del Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En relación a la mención efectuada sobre la Memoria de Información, ésta se refiere al apartado 1.1.3 donde se reflejan los sistemas generales que el PGOU del 98 localizó en el suelo rústico. Entre ellos se encontraba la ampliación de Mercapalma identificada con el código SGEC/CO 77-04-P. El nuevo Plan General ha tomado la decisión de no incluir la categoría de Equipamientos Comerciales como Sistemas Generales ya que, éstos deben responder a estructuras funcionales públicas determinantes para configurar el modelo de ciudad. Por ello, este equipamiento ha quedado identificado como SGEC/MM_P 77-02-E (sistema general de equipamiento comunitario en la categoría de Mercado Mayorista).

9. SOBRE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL.

1. En relación a la clarificación de los niveles del sistema viario de la Norma 2.1.14, se acepta la clasificación deducida (en la alegación) de la redacción del texto aprobado inicialmente del Plan General.
La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados se aprobó poco antes de la entrega de la documentación. No obstante, en la siguiente fase se incorporará en la Norma 2.1.15 que es específica
2. En relación con la Norma 3.2.5, queda claro que la composición de las Comisiones previstas en la normativa del planeamiento general son personas técnicas con capacidad para ejercer con objetividad y competencia las funciones asesoras encomendadas.
De otra parte, no es necesario que en la Norma 3.2.5 establecer la referencia a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio porque esta se va integrar en la Norma 2.1.15 (Condiciones para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas) que es un precepto específico relativo a asegurar la accesibilidad universal.
3. La Norma 4.3.7 no es contradictoria con la Norma 2.1.15; el Viario Urbano de primer nivel es sistema general de comunicaciones; lo que ocurres es que el sistema general de comunicación viaria se integra también por viarios supramunicipales.

10. SOBRE LAS FICHAS DEL PLAN GENERAL.

En las Actuaciones de Transformación Urbanística identificadas en el Plan General (tanto en suelo urbano como urbanizable) no hay ninguna ficha donde, al tiempo, se establezcan como sistemas de actuación el de reparcelación y el de expropiación toda vez que, como bien indica la alegación, son sistemas excluyentes. Sin embargo, es cierto la existencia de errores en las fichas de las ARI-PE 10-01 y ARI-PE 46-01 donde se ha incluido la modalidad de “cooperación” en un sistema de ”expropiación”, lo cual obviamente debe ser corregido.
En relación con las fichas de los sistemas, expresar lo siguiente:

1. Como se ha comentado anteriormente, salvo el SGC/AP-P 52-11-P, el resto de la oferta de aparcamientos disuasorios se encuentra vinculada al desarrollo de actuaciones de transformación urbanística, mayoritariamente de nueva urbanización. Será, por consiguiente, la ordenación detallada a establecer por los preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo la que concrete la ubicación expresa de estos aparcamientos disuasorios, en desarrollo de las reservas de suelo y determinaciones de ordenación establecidas en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión.

2. En la siguiente fase del Plan General se corregirá la deficiencia advertida en la alegación en relación con la indicación del sistema de obtención de los sistemas no obtenidos y no ejecutados. No obstante, la definición de la clase de suelo en cada sistema lleva implícita su forma de obtención. Aquellos no obtenidos que se encuentran localizados en el suelo urbano y el rústico deberán obtenerse por expropiación, mientras que los ubicados en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

suelo urbanizable se obtendrán gratuitamente mediante cesión obligatoria a activar y concretar en los procesos reparcelatorios preceptivos.

3. En las fichas de los sistemas se especifica la clase de suelo a la que pertenece, así como la diferenciación entre viario, espacios libres y equipamientos. Además, se especifica el tipo de equipamiento al que se destina el sistema en cuestión.

4. Las fichas de la documentación del Plan General responden a la categoría de sistemas generales. Las de los sistemas locales aparecen especificadas en la documentación del POD.

11. SOBRE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL POD.

1. Como ya se ha señalado anteriormente, los Ejes Cívicos (radiales y circunvalares) se encuentran identificados en el Plan General. En el POD aparece identificado el espacio público de estas calles a través del establecimiento de las alineaciones. Este espacio público puede ser objeto de proyectos de obras ordinarias municipales para impulsar la pacificación del tráfico, objetivo clave de ordenación de estos ejes para poder integrarse en la Infraestructura Verde Urbana.

2. Las zonas de ordenación del suelo urbano aparecen desarrolladas en el apartado 1.1 de la Memoria Justificativa del POD.

3. La red vial aparece correctamente definida en la documentación del POD, salvo las posibles deficiencias que han sido advertidas en diversas alegaciones que serán subsanadas en la siguiente fase del POD.

4. No hay contradicciones, salvo error no intencionado, en la identificación de los sistemas generales en el Plan General y el POD. En relación a los sistemas locales, éstos aparecen definidos en la documentación gráfica del POD (escala 1/1000 y 1/500 para el ámbito del Conjunto Histórico) siguiendo las categorías establecidas en apartado 1.1.1 E de la Memoria Justificativa. En este sentido, reseñar que se mantiene, en lo sustancial, las mismas tipologías del PGOU del 98, salvo los nuevos tipos de Alojamiento Dotacional, Equipamiento de Economía Social y Multifuncional de Barrio. También se mantiene las tipologías de espacios libres públicos establecidas en el PGOU del 98. Las condiciones particulares de equipamientos y espacios libres aparecen reguladas en los capítulos VI y VII del Título III de las Ordenanzas del POD.

12. **SOBRE LAS NORMAS DEL POD.**

1. La adaptación del espacio público a las normas de accesibilidad se realizará, como especifica el artículo 1.1.7 de manera progresiva a lo largo de la vigencia del Plan General. No se trata de una medida que deba tener una programación temporal concreta y específica. Las acciones a desarrollar, que podrán realizarse mediante proyectos de obras ordinarios, se vincularán a las capacidades inversoras del Ayuntamiento en cada ejercicio presupuestario.

   No obstante, si se considera necesario que el Programa de Mejora de la Accesibilidad esté desarrollado en un año. Por ello, se propone aceptar parcialmente esta alegación.

2. Tal y como especifica el artículo 1.4.1, en los siguientes artículos se regulan y definen los conceptos básicos y las técnicas urbanísticas que ayudan a interpretar y aplicar correctamente las normas del POD. La finalidad de estos artículos no es regular las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

diferentes zonas de ordenación urbanística -entre las que se encuentran los sistemas dotacionales- cuyas disposiciones se desarrollan en el Título III y IV de las Ordenanzas del POD.

3. En el artículo 2.1.7 se regula el "uso detallado del equipamiento comunitario" independientemente de su categoría como sistema general y local. Efectivamente, existe un error en la referencia a la regulación de los sistemas generales en el apartado 3 de este artículo. Debe ser el Capítulo III del Título IV de las Normas del Plan General.

4. Efectivamente, el Plan General establece el trazado y la sección del sistema general viario, con una distinción. Los Sistemas Generales viarios existentes mantendrán su sección actual. La sección de los nuevos sistemas generales viarios aparece especificada en la Memoria Justificativa del Plan General. No obstante, en el Artículo 1.1.15 del POD se admite el ajuste de las líneas de delimitación de zonas, áreas, sectores y sistemas generales que figuren en los planos de ordenación estructural cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los documentos de desarrollo del Plan General y del POD, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere el 5% en superficie y el 4% en magnitudes lineales.

5. La regulación de los chaflanes del artículo 3.1.12, es una técnica de ordenación de las alineaciones heredada de planeamientos anteriores. Se aplica a la totalidad de las zonas de ordenación urbanística de Palma, salvo en el Conjunto Histórico y los Núcleos Tradicionales. La fórmula a que se refiere la alegación aparece descrita en el apartado 1 de este artículo.

6. En el artículo 3.1.12 no existe duplicidad (C-RV y CM-R) a la hora de nombrar a la red viaria. Pues el código MC-R, se refiere al tipo de edificación de manzana cerrada retranqueada. La abreviatura IF está referida al uso de infraestructuras urbanas. No obstante, hay que hacer constar que, según el artículo 3.8.1 en los terrenos calificados como uso de viario podrán disponerse, además, los otros usos de comunicaciones y, como uso complementario, el de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

7. No parece interpretarse correctamente el artículo 3.8.1. En su apartado segundo se regula que el régimen de usos se determinada por lo dispuesto en la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, la Ley 4/2014 de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible y en sus desarrollos reglamentarios, por las disposiciones de Consell Insular de Mallorca y la Autoridad Portuaria en las vías de su competencia; por el propio Plan General y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación. Entre otros, el Plan Municipal de Movilidad Sostenible. Es decir, están contempladas todo tipo de vías, independientemente de su categorización como sistema general o local y el organismo que tenga la potestad de su competencia.

8. No alcanza a entenderse el sentido de la alegación en relación con el artículo 5.1.4 donde, en desarrollo del artículo 29 de la LUIB, se regula el deber de compleción de la urbanización por parte de las personas propietarias de parcelas en suelo urbano que presenten carencias de infraestructuras.

9. El apartado 4 del artículo 8.1.2 no se refiere al concepto "carencia de infraestructuras" del artículo 29 de la LUIB. Está regulando casos de mera reparación, renovación o mejora de "infraestructuras existentes".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

10. Las obras complementarias reguladas en el artículo 8.1.4 se refieren a las integrables en el proyecto de edificación reguladas en el apartado 4 del artículo 8.1.2. No se corresponden, por tanto, con los Proyectos de Obras Ordinarias reseñadas en el apartado 3 del artículo 8.1.5.

11. La garantía a que se refiere el artículo 8.1.7, forma parte de las condiciones exigibles históricamente a los Proyectos de urbanización. Además, hay que hacer constar que la regulación de este artículo está heredada de la establecida en el PGOU del 1998.

13. SOBRE EL NIVEL DE RESOLUCIÓN GRÁFICA DEL PLAN GENERAL Y EL POD.

En relación con lo manifestado en la alegación sobre la definición gráfica del Plan General y el POD hay que realizar una distinción entre dos supuestos.

a. En el caso del suelo urbano de ordenación directa (tanto el no sometido a actuaciones de transformación urbanística como el de aquellas actuaciones ordenadas detalladamente por el POD) el documento del POD establece una definición completa de las alineaciones entre las que se encuentran los chaflanes. En este aspecto el POD ha tenido como objetivo principal el mantenimiento de las alineaciones y chaflanes existentes y previstos en el PGOU del 98 (salvo correcciones puntuales orientadas a incorporar mejoras objetivas) a excepción de los denominados Núcleos Tradicionales donde, para atender, reconocer y preservar sus características morfológicas, se ha entendido necesario eliminar los chaflanes contemplados en el plan general vigente. En todo caso, en la siguiente versión del POD se realizará una revisión de la documentación gráfica para subsanar aquellas posibles deficiencias que se hayan detectado.

b. En relación con las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable cuya ordenación detallada se remite a la formulación de los preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, serán estos los que deberán realizar la concreción gráfica a la que alude la alegación en relación con la calles y tramas viarias. La documentación gráfica del Plan General se ha restringido a grafiar los elementos pertenecientes a la ordenación estructural y a indicar el trazado vinculante de aquellos viarios pertenecientes al sistema local que se entienden necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación urbanística con su contexto.

   En este sentido hay que reseñar que la finalidad de las ordenaciones orientativas realizadas por el Plan General (en tramitación) es, simplemente, tutelar la formulación de los preceptivos planes parciales ayudando a:

   -Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto encaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
   -Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
   -Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

c. Por otro lado, hacer constar la improcedencia de definir alineaciones en el suelo rústico, concepto de ordenación urbanística que no es aplicable en esta clase de suelo. En el suelo rústico, frente a calles y alineaciones, existen caminos y linderos de fincas. No alcanza a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

entenderse el sentido de lo solicitado en la alegación ya que, como regula el artículo 36.3 de la LUIB en el suelo rústico, el plan general tendrá como objeto preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, identificando las dos categorías básicas de suelo rústico común y de suelo rústico protegido. Al tiempo, en cumplimiento del artículo 37 h) de la LUIB, el Plan General establecerá la normativa general para las dos categorías básicas de suelo rústico y las medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea aplicable en cada supuesto.

Por su parte el POD, en aplicación del artículo 42.3 de la LUIB no hay ninguna referencia al establecimiento de alineaciones y rasantes en el suelo rústico.

d. En relación con el nivel de resolución del Plano O.10 del Plan General hay que significar que la escala de representación es la que corresponde a un instrumento de ordenación urbanística de este alcance y escala territorial. En relación a los aparcamientos disuasorios, en la siguiente fase del Plan General quedarán correctamente identificados en este plano. Por otro lado, la petición de planos específicos realizada en la alegación sobre los servicios de comunicaciones no responde al nivel de resolución exigible a un Plan General y un POD sino, en su caso, a un Plan de Movilidad Urbana Sostenible. En todo caso, aquellas parcelas del suelo urbano destinadas a aparcamientos han quedado identificadas en la documentación gráfica del POD. La solución concreta y específica de las supermanzanas, como ya se ha expuesto anteriormente, ha quedado diferida a la formulación del PMUS 2020/2030.

A todo lo expuesto en los párrafos precedentes dan cumplida respuesta el Plan General y el POD. Como puede observarse, no hay en la LUIB ninguna referencia al establecimiento de alineaciones y rasantes en el suelo rústico.

14. SOBRE LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS.

En el Estudio Económico se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

De otra parte, no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

Finalmente, indicar que, según consta en el punto B del apartado 1.4 de documento del Estudio Económico del Plan General, la inversión pública total asciende a 1.298.057.875,53 euros. Esta cantidad se distribuye de la forma que sigue:

a. Administración Local (Ayuntamiento y EMAYA). 543.741.610,22 euros (el 41,88% del total de la inversión pública).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

b. Govern Balear. 553.449.569,96 euros (el 42,64%). La práctica totalidad de esta inversión se corresponde con las partidas relativas a Infraestructuras de Saneamiento y Depuración y la implantación del Tranvía de palma.
c. Consell de Mallorca. 98.361.734,42 euros (el 7,58%).
d. Administración Central. 54.291.870,33 euros (el 4,18%)

Como puede observarse, la distribución porcentual entre los diferentes agentes públicos no concuerda con la especificada en la alegación. La Administración Local debe asumir el 41,88% del total de inversión pública.

15.SOBRE EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN GENERAL.

La instrumentación de una "participación interactiva con la ciudadanía" es una acción de gran interés de la que deberían poder concluirse propuestas coordinadas, consensuadas y, también, comprensibles para que la población de la ciudad pueda interiorizarlas vislumbrando el alcance y la idoneidad de las mismas.

Pues bien, persiguiendo esta finalidad, el Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, a través de la Gerencia de Urbanismo activó diversas iniciativas de participación con posterioridad al proceso de información público del Avance; en concreto: Jornadas modelo ciudad en diciembre de 2015; jornada de paisaje. Pla de San Jordi en primavera 2016; jornadas de paisaje Parc agrari, en octubre de 2016; Trabajo participativo con varias áreas municipales sobre formación y Urbanismo con perspectiva de género (octubre 2016); Participación con 211 niños de conocimiento del barrio a tres zonas con potencial de transformación de Palma. Programa denominado Jane's Walk Ciutat Escola (otoño 2016) y Jornadas de vivienda en el COAIB organizadas por la Gerencia (mayo 2017).

Además, desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir en el máximo posible de colectivos de la ciudad al proceso que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo Ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras por nuestra ciudad. El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública al salón de actos de Palma Activa llamada "Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los proyectos estratégicos de modelo de ciudad" con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso como se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas. Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas que fuero agrupadas en 7 estrategias globales que se describen de forma detallada en el citado apartado 4 de la Memoria de Participación del Plan General.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

De otra parte, el plazo de información pública para poder formular alegaciones ha sido mucho más amplio que el exigido legalmente, aproximándose al periodo de 3 meses. Pues se inicia con la publicación en el BOIB del día 18 de noviembre de 2021 y finaliza el día 15 de febrero de 2022. Sólo han faltado 3 días para los 3 meses.

Conclusión.
Se estima parcialment la present alegación en los aspectes relacionados en el Análisi.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21301

Síntesis.

El COAIB presenta diversas alegaciones sobre distintas cuestiones:

a) Considera que el Eixample debe ser una de las zonas que debe ser puesta en valor y que hay "determinados ámbitos del Eixample que podrían ser susceptibles de aumentar la densidad de población y, al mismo tiempo, aumentar las zonas verdes. Y que se deben revisar las densidades para atender la demanda de vivienda con programa reducido y evitar la gentrificación. Igualmente considera que se debe incentivar la adaptación de los edificios excesivamente grandes para satisfacer la vivienda de la población joven.
Y en cuanto al parque de viviendas vacías (aproximadamente 10.075 unidades) no se ha localizado qué tratamiento se propone para revertir la situación e incentivar la rehabilitación integral para su posterior puesta en el mercado.

b) En cuanto al crecimiento del suelo urbanizable, el COAIB no considera necesario plantear nuevos crecimientos mientras existan notables piezas de suelo urbano y urbanizable sin edificar o, estando edificadas, han de ser objeto de rehabilitación urbanística. Considera innecesario los desarrollos de Son Sardina, Sa Bomba y Son Ametler. Igualmente solicita que, en relación con los sectores urbanizables de Can Pastor, Can Fontet y Son Ximelis, sus aprovechamientos urbanísticos sean transferidos a otros ámbitos no congestionados de la ciudad, a los efectos de no agraviar todavía más el problema de movilidad urbana, aunque manteniendo la propuesta de generar el corredor verde.

c) En cuanto a las actuaciones de regeneración de los polígonos industriales; se propone que el PG delimita den los polígonos industriales de Son Castelló, Can Valero y Son Valentí, espacios a re-funcionalizar, con espacio mixto residencial-terciario que renueve el tejido industrial marginal con demolición de edificios obsoletos. Y que si bien el PG en su Norma 2.1.11 prevé la posibilidad intervenir en estos ámbitos mediante Planes Especiales que, "contrariamente" el POD no los ha incorporado.
En este mismo sentido en el apartado 4 indica que el POD no instrumenta las actuaciones de transformación de contenido estratégico en cuanto a la revitalización del ámbito de Son Castelló, tal como indica el PG; y que podría hacerse extensivo (según la COAIB) a los polígonos de Son Valentí y Can Valero. Que tal como hace la Memoria del PG se propone que en determinados ejes del Polígono Son Castelló puedan implementarse actuaciones de dotación vinculadas a incrementos de aprovechamiento.

d) En cuanto al paisaje urbano, se requiere que las Normas habría de contener un capítulo específico para atender un grave problema del paisaje urbano de la ciudad como es la pervivencia de las grandes medianeras, fruto de las variaciones de las alturas en los planos.

e) Posteriormente se abordan alegaciones específicas sobre las normas urbanística con propuestas específicas de mejoras en apartados de concretos artículos (que se analizan a continuación).

f) Finalmente, se adjunta un anexo sobre los informes de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad con propuestas para la mejora de sus contenidos; en especial en cuanto asignación de coeficientes de ponderación que pueden incidir en el principio de homogeneidad, mejora en la consideración de las tasas de rentabilidad de las actuaciones; errores en la determinación de valores en origen; ausencia de justificación en cuanto a la determinación de los costes de urbanización (poniendo como ejemplo el análisis de costes del sector de suelo urbanizable de Son Puigdorfila); honorarios profesionales de documentos técnicos (poniendo como ejemplo el análisis de costes del ARU 18.02 Son Llagosta).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Análisis.

Se está de acuerdo que el Eixample debe ser una de las zonas que debe ser puesta en valor y así se intenta por el nuevo Plan General (en tramitación). Para ello, se han realizado propuestas de diverso alcance, desde programas de rehabilitación y mejora de barrios hasta actuaciones de transformación.

En primer lugar, la elaboración y ejecución de Programas de Revitalización y Mejora de Barrios, entre otros Camp Redó (46.01), Son Gotleu (65.01), Can Capes (66.01), Son Canals (67.01), Soledat Nord (68- 01), Pere Garau (70-01) y Foners (71.01).

En segundo lugar, se han concretado por el POD las actuaciones de transformación. En la alegación del COAIB se indica que hay "determinados ámbitos del Eixample que podrían ser susceptibles de aumentar la densidad de población y, al mismo tiempo, aumentar las zonas verdes". No obstante, no se precisa en la alegación qué concretos ámbitos son en los que se puedan aumentar la densidad y, paralelamente, el nivel dotacional.

El nuevo PG y el POD, tras analizar la situación actual, prevé en concretos ámbitos de l'Eixample la realización de actuaciones de transformación urbanísticas; en estas actuaciones se aumenta la densidad y se consigue un mayor nivel dotacional. Para ello, se han identificado actuaciones de renovación (ARU, delimitadas y ordenadas detalladamente en el POD) y Áreas de Reforma Interior (a desarrollar mediante Plan Especial). Igualmente se han identificado Actuaciones de Dotación (consecución de espacios dotacionales vinculados a intervenciones de mayor aprovechamiento). La formulación de estas actuaciones no se hace de forma arbitraria sino en aquellos ámbitos que representan vacíos (con un mínimo de superficie de intervención), semiconsolidados o con edificación obsoleta y asegurando la viabilidad de la actuación.

Así, se plantean las 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. Todas tienen una densidad superior a 100 viviendas/hectárea. Igualmente se han planteado las actuaciones de reforma interior ARI-PE-Aragón, ARI 46-02 Can Domenge, que se unen a la actuación de transformación ARI-PE- 45-01 Camp Redó.

Por tanto, son actuaciones de redensificación, con mejora de la dotación y renovación de la infraestructura cumpliendo así las exigencias de los artículos 23 Y 37 de la LUIB.

De otra parte, las propuestas que hace el COAIB de "revisar las densidades para atender la demanda de vivienda con programa reducido y evitar la gentrificación" así como la de "incentivar la adaptación de los edificios excesivamente grandes para satisfacer la vivienda de la población joven", se consideran interesantes y asumibles teóricamente.

El problema que se plantea con estas propuestas genéricas, es la dificultad de ser aplicadas en la práctica (al margen las estas actuaciones de transformación ya descritas) porque la regulación del artículo 37.c) de la LUIB establece una fuerte limitación para las áreas consolidadas por la edificación en más del 90% (como ocurre en la mayor parte de las zonas de l'Eixample).

En efecto, la LUIB va a establecer una importante limitación al aumento de la capacidad máxima de población para aquellas zonas con más del 90% consolidadas por la edificación (cuando no están sujetas a actuaciones de transformación). En última instancia, la LUIB (artículo 37.c) pretende que en las ZOUs altamente consolidadas por la edificación (en más del 90%) -en las que no se prevén actuaciones de transformación alguna-, no se pueda alterar de manera sustantiva la densidad residencial existente; de modo que capacidad máxima (teórica) de población no puede superar la suma de la población existente con las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años.

Pues bien, el incremento de la capacidad máxima de población en Palma es de aproximadamente el 15% en un plazo de 20 años. Y ordinariamente, un incremento del 15% de incremento poblacional -en zonas de ordenación de la edificación que han alcanzado el 90% de consolidación- prácticamente se agota ya con la materialización de las parcelas que no están edificadas y con aquellas otras edificadas que lo están de forma ineficiente y que pueden ser objeto de sustitución para aprovechar las máximas capacidades edificatorias.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Quiere ello decir, que no se puede aumentar de manera indiscriminada la densidad en zonas consolidadas de la edificación salvo que se puedan prever actuaciones de transformación (que son las que aportan niveles dotacionales proporcionados). No obstante, la capacidad de delimitar actuaciones de transformación en zonas altamente consolidadas presenta importantes dificultades tanto por razones de viabilidad económica (los costes de las intervenciones en ciudad consolidada son mucho mayores) o bien, por resultar innecesarias operaciones de renovación en áreas con edificación en buen estado y nivel dotacional suficiente.
Pues bien, en este marco de limitaciones, lo que sí ha podido realizar el nuevo PG y POD (en tramitación) es mejorar la eficiencia del índice de intensidad residencial, considerando que los índices se calcularon en el PGOU de 1998 para una ratio de 3 personas para viviendas y ahora la legislación urbanística permite que se aplique el índice de 2,5. Ello hace que pueda disponerse de un pequeño margen de mejora del nivel de densidad en actuaciones edificatorias (no sometidas a actuaciones de transformación), sin superar la tasa medida de crecimiento demográfico calcula hasta 2040. En este caso, la disponibilidad de poder ajustar el índice, se ha orientado hacia incentivar las actuaciones de rehabilitación y de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública, en el las que se aplica una reducción del 17% de la ratio de la superficie de parcela neta a aplicar en cuanto índice de intensidad residencial. Igualmente, en términos de superficie edificable se adopta el índice de 60 m² de superficie edificable residencial por vivienda con destino a vivienda protegida (conforme Ley 5/2018 d'habitatge de les Illes Balears).
El nuevo PG y el POD (en tramitación) ha puesto de relieve el importante parque de viviendas vacías actual como el que se liberará en los próximos años. Y, se tiene presente, este stock para evitar tener que disponer de mayor volumen de suelo urbanizable para actuaciones de nueva urbanización. No obstante, el instrumento de planeamiento general no está habilitado legalmente para proponer medidas coercitivas (como puede ser la expropiación-sanción) para que las viviendas vacías se pongan en el mercado a precio asequible. Estas medidas corresponden adoptarlas a otros instrumentos legales, como es la aplicación de tipos impositivos progresivos del IBI a las viviendas vacías o bien la posibilidad de expropiar el parque de viviendas vacías a grandes tenedores y cuya gestión corresponde al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).
En segundo lugar, en relación al crecimiento del suelo urbanizable, la propuesta de la revisión del planeamiento general ha sido muy prudente. La superficie de terrenos que se proponen clasificar como suelo urbanizable es de 313,54 hectáreas. Se integra por los sectores cuyas superficies suman 2.892.648 m2. Y la superficie de los suelos destinados a sistemas generales adscritos, que asciende a 242.815 m2. Desde el punto de vista de comparación histórica y representativo del cambio de modelo propuesto, se recuerda que el PGOU de 1998 (y sus modificaciones posteriores) clasificaron una superficie total de 1.093,55 hectáreas de suelo urbanizable frente a la propuesta de 313,54 ha.
En lo concerniente al resultado del Nuevo Plan de Palma sobre el crecimiento residencial-turístico -CNV- (incluido los sectores ya urbanizados del PGOU 1998) es de 161,96 hectáreas y se ajusta con suficiencia a la capacidad máxima de 211,53 hectáreas asignada por la Norma 6 del PTIM al municipio de Palma. Representa un 77,56% de esa máxima capacidad.
Además, propone el nuevo PG (en tramitación) que se desclasifiquen 167,77 ha de suelo urbanizable actual que pasarán a ser suelo rústico y, en sentido contrario, requiere tan solo una clasificación de 30 ha del suelo que siempre ha estado clasificado como rústico
En cualquier caso, la clasificación de suelo urbanizable es necesaria porque es imposible satisfacer las necesidades de viviendas que precisa Palma en los próximos 20 años exclusivamente con actuaciones en el medio urbano y con el stock de vivienda vacía, como queda acreditado en la Memoria Social. En especial, se precisa reforzar las actuaciones en el suelo urbano con las del suelo urbanizable, porque en éste se prevén las mayores aportaciones de viviendas asequibles. De otra parte, no puede olvidarse que, aunque en la actualidad existan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

suelos urbanizados no edificados (provienen de sectores desarrollados, pero no edificados del PGOU 1998), esta es una oferta que se va a consumir en los próximos años (I Cuatrienio), debiendo la revisión del Plan General prever las necesidades hasta el año 2040.
Los sectores de suelo urbanizable cuestionados en la alegación del COAIB son los desarrollos de Son Ametler, Son Sardina y Sa Bomba.
Respecto del sector de Son Ametler debe tenerse presente que es sector del PGOU 1998 de 7,2 hectáreas con Plan Parcial aprobado y no ejecutado, colindante al suelo urbano. La propuesta del Nuevo Plan es reducir el Sector a una superficie de 26.304 m2 que es la parte no afectada por la ZFP; el resto se califica de sistema general de espacios libres. Por tanto, esta reordenación cumple los objetivos de ordenación sostenible. Si se desclasifica no se podría obtener el sistema general de espacios libres vinculado al torrente propuesto y, además, quedaría un pequeño enclave de suelo rústico sin capacidad para la explotación agropecuaria.
Igualmente, los desarrollo de Son Sardina y Sa Bomba eran ámbitos de suelo urbanizable no programado del PGOU de 1998 que, ahora, han quedado en una posición de gran integración urbana al contar con acceso a los modos de transportes públicos que favorecen la movilidad sostenible. Por lo que, en una lógica de aplicación de los principios axiomáticos y criterios generales de ordenación adoptados en la revisión del planeamiento general (de continuidad urbana y accesibilidad a los modos de movilidad sostenible), la clasificación de ambos sectores está justificada y es oportuna porque, además, contribuyen a reforzar la integración del ParcBit y la Universidad con la ciudad.
No obstante, en relación al sector de Sa Bomba en la siguiente fase se procederá ajustar la densidad y alturas máximas para adaptarlas al entorno; en Sa Bomba existen edificaciones de altura en las proximidades del sector. Igualmente, se incorporará como directriz en la ficha de ambos sectores, de posibilitar la integración en la ordenación detallada de las edificaciones residenciales en buen estado que se encuentran ubicadas en el interior del ámbito.
En cambio, en el sector de Son Sardina, el área de Modelo de Ciudad en reuniones de participación ciudadana ha aceptado la propuesta de colectivos ciudadanos de evitar el crecimiento urbanístico de este sector para mantener la imagen de núcleo tradicional.
De otra parte, la alegación del COAIB no concreta el modo en que se pueden transferir los aprovechamientos de los sectores urbanizables de Cas Pastor, Can Fontet y Son Ximelis hacia ámbitos no congestionados de la ciudad. Y tampoco se identifican cuál son esos ámbitos no densificados de la ciudad. Porque, si se refiere a zonas de suelo urbano, los ámbitos de suelo urbano no densificados de la ciudad se corresponden con zonas de ordenación de unifamiliares que ya están consolidadas por la edificación y en las que plantear actuaciones de renovación urbana se presenta como inviable e innecesaria. De otra parte, si se refiere a otros sectores de suelo urbanizable, el nuevo PG establece una densidad eficiente en ellos, sin que tengan capacidad de incrementar la densidad. Por tanto, la operación de transferencia de aprovechamientos se estima que es inviable.
En relación con los ámbitos concretos que se citan, es necesario recordar que el Sector 32-02 Cas Pastor del PGOU de 1998, era un ámbito de 210.073 m2 de reserva de suelo para futuros crecimientos que ya cuenta con PAU y Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de julio de 2016 con uso global de actividades económicas. Como quiera que no ha urbanizado todavía, el nuevo Plan General analiza el ámbito desde un nuevo contexto y considera oportuno reconsiderar su ordenación y su carácter. El ámbito cuenta con una buena integración con la estructura urbana a través de la carretera de Puigpunyent y del Camí dels Reis. La Revisión pretende coordinar la ordenación del Sector Cas Pastor- Sector 32-01 Can Fontet y Sector Son Ximelis para crear un Ensanche Residencial (el de poniente) que suponga un tejido híbrido y multifuncional.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, lejos de suponer un incremento de la movilidad en la ciudad, la nueva ordenación del Ensanche Residencial de Poniente lo que hace (al establecer la mezcla de usos) es aplicar el principio de proximidad en los nuevos desarrollos, lo que hará que el desplazamiento motorizado hacia el resto de la ciudad se vea disminuido. Igualmente, y en relación a la movilidad de los sectores Eixample de Poniente, es necesario tener presente la propuesta que se hace en el nuevo PG de prolongar el trazado del tranvía o transporte público de alta capacidad desde Son Espases, por el Camino dels Reis hasta la zona de colegios con la finalidad de cerrar un anillo por el Cami de Son Rapinya-Dragonera- Avda San Fernando- Avingudes. Además, la ordenación del Ensanche de Poniente asegurara la protección del corredor verde.

De otra parte, no se puede olvidar que el Sector Son Ximelis cuenta con un Plan Parcial aprobado y se considera un desarrollo que no se ha declarado su incumplimiento.

En tercer lugar, en cuanto a las actuaciones de regeneración de los polígonos industriales. El nuevo Plan General ha propuesto medidas para la revitalización del principal polígono industrial de la ciudad: Son Castelló.

Ahora bien, no realiza el nuevo PG una propuesta con el alcance que hace la alegación del COAIB que propone actuaciones de transformación con usos residenciales-terciarios. 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

En cuarto lugar, a continuación, se analizan las alegaciones del COAIB relacionadas con la propuesta de normativa urbanística del nuevo planeamiento general.
- En el POD ya se dispone de diversas regulaciones que permiten un tratamiento adecuado de las de las medianeras y de su integración paisajística. En primer lugar, se prevé en el artículo 3.1.10 que pueda formularse un Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes, siendo posible con una de las finalidades sea asegurar el adecuado tratamiento de las medianeras. En

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

segundo lugar, el artículo 3.2.9 que permite la armonización de la altura reguladora en parcelas situadas entre edificios existentes con alturas superior a la permitida. En la regulación del apartado 3 del artículo 3.2.11 (retranqueo de alineación de fachada) que prohíbe la creación con medianeras vistas. Igualmente se regula aspectos concretos de las medianeras en el artículo 10.1.7 (publicidad) y 10.1.4.

- Se considera que la regulación detallada de la documentación a incorporar en cada tipo de expediente de los diferentes tipos de obras tiene naturaleza de Ordenanza Municipal reguladora de la licencia y declaración responsable, mejor que su incorporación en el Plan de Ordenación Detallada, pues cualquier alteración exigiría una Modificación de Plan.
- Se considera que efectivamente que puede ser genérica la expresión "se podrá" del apartado 3.1 del artículo 10.1.2 del POD sobre la exigencia como documentación complementaria (a efectos de control del ambiente e imagen urbana) del análisis del impacto sobre el entorno. Se propone ajustar la redacción para hacerla más objetiva y concretar en qué supuestos (los ámbitos de entornos de BIC, en el Centro Histórico, en los Núcleos Urbanos Tradicionales (NUT) y en la Zona de Influencia del Litoral) procede esta exigencia y cuál el alcance de la documentación complementaria.
- El apartado 4 de la Norma 5.3.6 del PG únicamente tiene como finalidad declarar que, aunque no se han identificado formalmente como Núcleos Urbanos Tradicionales, que las zonas de El Terreno y la Soledad Sur se aplica idéntica regulación en materia de estancias turísticas en vivienda y control de intervención por la CCHCP.
- De otra parte, resulta difícil contar con una regulación exhaustiva en lo referente a determinados aspectos estéticos de la edificación y la urbanización. Por ello, se ha considerado necesario facultar a la CCHCP o la Comisión de Calidad Urbana para establecer, debidamente motivados, criterios específicos de diseño debidamente motivados en aspectos muy concretos relacionados con los materiales de la urbanización o ajardinamiento (artículo 10.1.2 apartado 8), con la integración en la fachada de expresiones artísticas en el Centro Histórico (artículo 10.1.4 apartado 9) y colocación de publicidad (artículo 10.1.7 apartado 10.5).
- Se procederá armonizar la regulación de la Norma 3.1.4. del. PG y del artículo 1.3.2 del POD sobre las condiciones de los edificios inadecuados; no obstante, el POD lo que hace es desarrollar la regulación básica de la Norma del PG
- Se procede a eliminar las incertidumbres en la regulación del apartado 3 del articulo 6.1.5 del POD que establecía una regulación de altura preferente de una planta y máximo de dos. Se procede a remitir a la regulación específica establecida en las categorías y subcategorías de suelo rústico así como a la determinada para cada edificación o instalación de los usos permitidos; y se dispone una regulación supletoria *("Las edificaciones se ajustarán a las determinaciones particulares de alturas establecidas para cada categoría y subcategoría de suelo rústico en los capítulos siguientes y a la regulación de alturas máximas que para los diferentes tipos de construcciones y edificios se hace en los artículos siguientes de este capítulo. De no establecerse regulación específica, se aplicará supletoriamente una altura máxima de dos plantas y una altura total máxima de ocho metros contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta el coronamiento de la cubierta. Se admite, además, una planta sótano")*
- Respecto al apartado 6 de la Norma 4.3.4 del PG, se procede a ajustar la regulación de las condiciones de los sistemas generales de equipamiento eliminando la referencia al régimen de inadecuación del artículo 129 LUIB; de modo que las condiciones de edificabilidad de estos equipamientos sean las que se disponen en función de la subzona de equipamiento asignada en el POD.
- Respecto a la referencia a la Subzona D3z del artículo 3.5.4 del POD, debe indicarse que es una subzona ya referenciada en el artículo 139 del PGOU 1998; la letra "z" posibilita que se permita una planta-ático y la realización de un porche en el espacio de retranqueo de fachada. Se considera oportuno dejar esta referencia en la medida que algún planeamiento de desarrollo puede establecer esta tipología edificatoria.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Se acepta la alegación de que la exigencia de lavadero-tendero en las viviendas establecida en la Norma 6.1.11 del Plan General pase al Título X del POD como ordenanza de higiene y se elimine su carácter estructural.
-Se procede a armonizar la regulación de los aparatos de aire acondicionado del artículo 10.1.4, 10.1.5 con el artículo 10.1.14 del POD.
- Como propone la alegación, es oportuno eliminar la palabra “només” del artículo 3.18 del POD, sobre determinación del índice de intensidad del uso residencial, por no ser el único condicionante la regulación de este precepto para la implantación del número de viviendas.
- Como propone la alegación, es oportuno simplificar la regulación del artículo 3.2.9 del POD en relación al incremento de la altura reguladora en favor de viviendas de protección pública.
- Se intentará mejorar la calidad del gráfico del artículo 2.2.3 del POD sobre la aplicación del mínimo de edificabilidad compatible no residencial a disponer en planta baja en los ejes de las actividades. En cualquier caso, se incorporará en la Memoria para clarificar las calles que se encuentran sujeta a esta limitación.
- Conforme a la alegación presentada, se estima oportuno ajustar el porcentaje del espacio libre de parcela libre de ocupación a asegurar la impermeabilización que se establece en el apartado 2 del artículo 3.3.4 del POD.
- Igualmente, es necesario armonizar la regulación de la Norma 6.2.4 del PG y el artículo 3.7.4 del POD sobre exoneración parcial de la limitación de la cota de planta baja a efectos de eliminar riesgos de inundación por indicación de la DGRRHH. No obstante, no puede el PG ni el POD ampliar los supuestos de no necesidad del informe de la Dirección General de RRHH a supuestos no contemplados en la Disposición Adicional 9 del Decreto Ley 3/2020 de medidas urgentes en materia de vivienda.
- La redacción del apartado 4 de la Norma 6.1.1 del PG puede considerarse desproporcionado al exigir un Estudio Ambiental para cualquier solicitud de licencia; no obstante, sí puede exigirse que en la Memoria del proyecto se justifique el cumplimiento las del Código Técnico de Edificación en las materias de eficiencia energética, aislamiento acústico, ahorro en el uso del agua, reducción de residuos, entre otros, así como el cumplimiento de la normativa ambiental. Por ello, se procede al ajuste de este apartado.
- No obstante, se considera que la regulación del apartado 3 de la Norma 6.1.4 sobre gestión de aguas residuales (estableciendo plazo para subsanar zonas con carencias de infraestructuras de saneamientos) y el apartado 2.d. de la Norma 6.3.6, son normas necesarias al disponer mandatos y obligaciones para la mejora ambiental del suelo.

Finalmente, en relación con el Anexo Económico es necesario manifestar:
La comparación de los Aprovechamientos Medios de las áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial no puede realizarse con la simple comparación del índice valor resultante como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante, entre los diversos sectores y áreas de reparto, no es idéntico. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor económico que valora ese uso en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado en función de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales. No obstante, en la siguiente fase se realizará una mejora de los diversos documentos de los estudios económicos, entre ellos, la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya de manera significativa.

Conclusiones:
Se propone estimar parcialmente el escrito de alegaciones presentado en los términos que se exponen para los diversos temas en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21358
Asociación "Amics de la Terra Mallorca

Síntesis.
La Asociación "Amics de la Terra Mallorca" formula las siguientes alegaciones. La primera es que el nuevo PG debe garantizar la protección absoluta de la zona húmeda de Ses Fontanelles, entendiendo por tal la exclusión de cualquier aprovechamiento urbanístico de la parcela, sea de naturaleza residencial o de cualquier otra índole, incluso aunque se circunscriba a la zona no inundada. La segunda, la oposición a la recuperación de la consideración de suelo urbanizable del que perdió dicha condición por virtud de Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo. En tercer lugar, se alega en contra de la propuesta de construir un vial para el tráfico rodado en un camino rural en zona verde situada en pleno Bosque de Bellver, con el único fin de bordear un paso estrecho de escasos de longitud 10 metros a la altura del centro educativo Queens College. Este vial que pretende unir el Camí del Tramvia con C/Francesc Vidal i Sureda, lo único que hará es desplazar el atasco. En todo caso, consideran que producirá un importante impacto paisajístico.

Análisis.

a) Sobre la ordenación de Ses Fontanelles. El nuevo Plan General en tramitación ha analizado las diversas alternativas teóricas de solución para lo que en el PGOU de 1998 ya era un sector de suelo urbanizable. Una de las alternativas analizadas ha sido la posibilidad de recuperar la clasificación de suelo rústico para el conjunto de terrenos del sector. Pues bien, esta solución se ha descartado por diversos motivos.

En primer lugar, no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento. No obstante, existe una sola excepción a la regla general de irreversibilidad de la clasificación de suelo urbano, al disponer este apartado 2, la posibilidad de recuperación del primitivo estado de suelo rural ("retorno al estado natural") en terrenos de suelo urbano (por estar urbanizados) cuando se formule una propuesta de transformación inversa para su "retorno al estado natural"; es decir, volver a una clasificación de suelo rural. El ejercicio de esta potestad al ser una decisión excepcional, que debe estar convenientemente justificada en razones de interés general vinculadas a la preservación del medio natural. En el presente caso la decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). Estos terrenos no han sido urbanizados.

Por tanto, la viabilidad urbanística de revertir la clasificación de suelo urbano del artículo 19.2 de la LUIB es una excepción, y como tal, debe aplicarse de forma restrictiva y de manera

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ponderada: sólo en la medida necesaria. Y ello, porque la regla general, derivado del carácter reglado del suelo urbano, es que unos terrenos ya urbanizados en ejecución del planeamiento vigente deben ser reconocidos como suelo urbano.

En segundo lugar, también se ha descartado la alternativa de desclasificación absoluta, porque la desaparición del aprovechamiento ya patrimonializado legítimamente por la entidad promotora de la actuación genera responsabilidad patrimonial por parte de la Administración Urbanística, dado que el proceso de gestión y de urbanización ha culminado, ejecutándose las previsiones realizadas en el planeamiento vigente aprobado y que han sido financiadas por la entidad promotora. Esta responsabilidad patrimonial sería de tal alcance que el Ayuntamiento no puede asumirla, excepto que renuncie a realizar importantes inversiones de interés general en los próximos años.

En tercer lugar, se ha descartado la hipótesis de desclasificación absoluta, porque existe otra solución que permite destinar la zona húmeda a sistema general de espacios libres públicos en suelo protegido, mantener el aprovechamiento urbanístico patrimonializado derivado del Plan Parcial aprobado y ejecutado (evitando así la responsabilidad patrimonial), que este aprovechamiento se materialice en áreas aptas para ello fuera de la zona húmeda y, al tiempo, realizar las acciones de ajustes para la renaturalización y mejora de la integración urbana y ambiental, sin necesidad de aumentar la edificabilidad, al posibilitar una alteración de usos, con usos más diversificados.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con la finalidad de facilitar su integración urbana con nuevos usos y mejorar la conectividad ambiental de la zona húmeda con el litoral. Igualmente, la necesidad de proceder a la reforma de la ordenación detallada deriva de la aplicación de las limitaciones del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a las nuevas solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial, lo que hace que el volumen de uso comercial previsto en el Plan Parcial original del sector sea de imposible materialización.

La reordenación debe integrar medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna, resolviendo la transición con la zona húmeda de Ses Fontanelles y el Área Biológica Critica. La ordenación detallada deberá asegurar la preservación de las zonas potencialmente húmedas que existan en el ámbito de la actuación y cumpliendo con la regulación del PHIB

b) En relación con la recuperación de suelos urbanizables que pasaron a rústico por aplicación del artículo 3 del Decreto-Ley 9/2020 de 25 de mayo, hay que indicar lo siguiente.

La aplicación del artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020 al municipio de Palma determinó que los siguientes ámbitos clasificados como SUNP en el PGOU de 1998 que el día 1.01.2018 no contaban con PAU, aprobado inicialmente, quedaron desde el día 25.05.2020 clasificados como suelo rústico común: 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 y SUNP 77-01 Ses Calafates.

No obstante, la reclasificación automática como suelo rústico común que provoca el Decreto Ley 9/2020, no significa que estos terrenos no puedan recuperar su carácter de suelo urbanizable en el marco de un proceso de revisión ya adaptado a la LUIB y el PTIM. Así lo reconoce expresamente la Exposición de Motivos del Decreto-Ley 9/2020 de 25 de mayo: *"Sin embargo, la reclasificación que establece el decreto ley no es obstáculo para que las*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte adecuada y oportuna. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal."

Esta opción es la que ejercita el nuevo Plan General de Palma, como revisión que se adapta a la LUIB y el PTIM, al recuperar como suelo urbanizable los ámbitos de SUNP que se encuentran en posiciones aptas para reforzar la estructura general y cumplir funciones territoriales que acordes con unos objetivos y estrategias renovados. Supone un total de 1.150.635 m2 que recuperan su carácter de suelo urbanizable, si bien, con nuevas funciones territoriales que ayudan a conformar el nuevo modelo estructural propuesto.

En todos los casos, son sectores colindantes al actual suelo urbano. Lo sectores propuestos con usos residenciales, incorporan importantes reservas de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y permiten la mejora de la ratio de sistemas generales de espacios libres. Los sectores con destino mayoritario a actividades económicas son necesario para asegurar la diversidad económica de la ciudad.

En cambio, el nuevo Plan General propone la desclasificación (y paso a suelo rústico) de sectores de suelo urbanizable del PGOU 1998 no desarrollados que suponen un total de 167,77 hectáreas que se encuentran en posición aislada y sin capacidad de integración en el nuevo modelo. Hay que indicar que estas 167,77 hectáreas que el Nuevo Plan General que propone desclasificar no se encuentran afectadas por la desclasificación automática del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020,

En todo caso, la propuesta de la revisión del planeamiento general sobre el suelo urbanizable ha sido muy prudente. La superficie de terrenos que se proponen clasificar como suelo urbanizable es de 313,54 hectáreas. Se integra por los sectores cuyas superficies suman 2.892.648 m2. Y la superficie de los suelos destinados a sistemas generales adscritos, que asciende a 242.815 m2. Desde el punto de vista de comparación histórica y representativo del cambio de modelo propuesto, se recuerda que el PGOU de 1998 (y sus modificaciones posteriores) clasificaron una superficie total de 1.093,55 hectáreas de suelo urbanizable frente a la propuesta de 313,54 ha.
En lo concerniente al resultado del Nuevo Plan de Palma sobre el crecimiento residencial-turístico -CNV- (incluido los sectores ya urbanizados del PGOU 1998) es de 161,96 hectáreas y se ajusta con suficiencia a la capacidad máxima de 211,53 hectáreas asignada por la Norma 6 del PTIM al municipio de Palma. Representa un 77,56% de esa máxima capacidad.

En cualquier caso, la clasificación de suelo urbanizable es necesaria porque es imposible satisfacer las necesidades de viviendas que precisa Palma en los próximos 20 años exclusivamente con actuaciones en el medio urbano y con el stock de vivienda vacía, como queda acreditado en la Memoria Social. En especial, se precisa reforzar las actuaciones en el suelo urbano con las del suelo urbanizable, porque en éste se prevén las mayores aportaciones de viviendas asequibles. De otra parte, no puede olvidarse que, aunque en la actualidad existan suelos urbanizados no edificados (provienen de sectores desarrollados, pero no edificados del PGOU 1998), esta es una oferta que se va a consumir en los próximos años (I Cuatrienio), debiendo la revisión del Plan General prever las necesidades un mínimo de 16 años (finales 2038).

Sin embargo, a la vista de las alegaciones presentadas y de las reuniones de participación mantenidas por el área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad con diversas asociaciones, se ha considerado oportuno que los terrenos del SUNP Son Sardina -en este

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

proceso de revisión de planeamiento general- mantengan la actual clasificación de suelo rústico con la categoría común que deriva del DL 9/2020. Esta clasificación como suelo rústico coincide con la propuesta que se hacía en el documento de Avance de 2014.

c) En relación con la propuesta de construir un vial para el tráfico rodado cerca del Parque de Bellver, con el fin de resolver el problema de tráfico a la altura del centro educativo Queen College se indica lo siguiente:
El trazado propuesto en la aprobación inicial del POD surge por la comunicación que hace la Policía Local de la problemática de tráfico que se plantea en las entradas y salidas del centro educativo. El trazado propuesto transcurre en su mayor parte por suelo urbano, de sistema local de espacios libres (EL01d-17-03-P), si bien aprovechando parte del camino rural y ampliando su sección. El espacio libre local EL01d-17-03-P, es colindante con el Parque Bellver (SGEL/PJ-P 20-01-E) clasificado como suelo rústico protegido; este espacio libre local se integra ambientalmente con el Parque Bellver al tener continuidad con el bosque. En todo caso, el final del trazado del nuevo vial propuesto afecta a una esquina de la parcela del Parque Bellver, aunque en poca superficie.
El Parque Bellver (sistema general de espacios libres en suelo rústico protegido) se trata de un ámbito preservado en el que la infraestructura viaria es un uso excepcional sólo justificable por razones de interés general muy relevantes y evidentes y siempre con garantías de no incidencia ambiental. En este caso, tampoco se acredita que la ejecución del viario propuesto solucione de manera definitiva los problemas tráfico. En cambio, si queda acreditado el impacto ambiental y paisajístico; todo ello, determina que la propuesta de nuevo viario deba desestimarse. Los problemas de retención y seguridad vial en este caso deben resolverse con otras medidas alternativas y menor coste ambiental, paisajístico y económico (es decir con medidas señaléticas o/y de pavimentación para reducir velocidad, distribución escalonada del horario de entrada y salida, etc.). Igualmente, se estudiará establecer rectificación de alineaciones en el viario existente (procurando no afectar a edificaciones) y creación de una zona de aparcamiento que posibilite el giro y sirva de entrada al Bosque en ese punto.

Conclusiones:
Por las razones expuestas se propone desestimar las dos primeras alegaciones y admitir la tercera (la alegación adicional) relativa a la supresión del nuevo vial propuesto en la colindancia con el Parque Bellver.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21364

Síntesis:
Se solicita en primer lugar la calificación como SGIF/IE 84-11-E de una parte de la parcela catastral, al entenderse que debe ser calificada para hacer coincidir la calificación prevista con la propiedad catastral de los terrenos. Se solicita en segundo lugar que se ajuste la calificación asignada a la parcela como SGIF-HG, al desarrollarse actividades en la misma relacionadas con el depósito y almacenamiento y distribución de hidrocarburos y no de energía eléctrica como se desprendería de la calificación otorgada en el Nuevo Plan General. Se solicita la exclusión de la parcela de la delimitación del Parque Agrario.

Análisis:
En relación a la delimitación dada a la parcela, el Nuevo Plan General en el documento de aprobación inicial mantiene la establecida en el planeamiento vigente. No obstante, nada impide sin embargo que se ajuste dicha delimitación a la realidad catastral y fáctica de la parcela. Así mismo, en relación a la calificación se procederá al ajuste de la misma, como SGIF-HG. Se propone estimar la alegación presentada en estos apartados.

Por otro lado, el Plan General ha marcado una serie de objetivos para el desarrollo del Plan Especial del Parque Agrario, siendo cierto, que el uso principal de la parcela tiene un destino que no es el propio del Parque Agrario, por lo que se aconseja la exclusión de la parcela del Parque Agrario previsto.

No se considera que la pérdida de 1,8 hectáreas, de terrenos localizados al sur de las actuales instalaciones de CLH, suponga un impacto en el suelo de interés agrícola del municipio. En el PTIM estos terrenos no están reconocidos como de interés agrario y, además suponen una zona de 1,8 hectáreas que se integra catastralmente en la misma parcela de 25,7 hectáreas de las actuales instalaciones; en cualquier caso, la superficie de 1,7 hectáreas no puede ser segregada para fines agrarios teniendo presente las características de secano de los terrenos.

En relación a la posibilidad de desarrollar energías renovables, como la producción de hidrógeno en la zona de 1,8 hectáreas, debe manifestarse que esta actividad debe considerarse compatible con los usos admitidos en la parcela con calificación destinada a infraestructuras relacionadas con el depósito de energías o hidrocarburos.

No obstante, al localizarse en suelo rústico es un uso condicionado. Por ello, deberá acreditarse en el expediente específico de autorización urbanística la necesidad de su emplazamiento y el carácter de uso de interés general.

En este sentido, la posibilidad de localizar la actividad en la zona norte de la parcela, se considera de peor posición por razones de seguridad, teniendo presente la proximidad de las edificaciones destinadas a usos residenciales en el asentamiento cercano.

En todo caso, en el expediente de autorización de la actividad deberá asegurar el cumplimiento de las condiciones de seguridad y medioambientales en el oportuno procedimiento ambiental al que deberá someterse la autorización del proyecto específico.

Por lo expuesto, se propone aceptar parcialmente en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21391

Síntesis:
Se solicita se ajuste la delimitación del ARI-PE/14-03 CLH al límite catastral de la parcela objeto de alegación, en su extremo sureste. Se solicita la modificación de la ficha de ARI-PE/14-03 de tal manera que se permitan usos industriales 2ª y 3ª categoría y usos dotacionales, infraestructura de hidrocarburos y gas, a fin de que se permita el desarrollo del uso actual de la parcela, al resultar inviable el desmantelamiento total de la actividad.
Análisis:
Se propone asumir la delimitación solicitada en la alegación, haciéndola coincidir con el límite catastral de la propiedad en su extremo sureste. Y ello porque la calificación dada a los terrenos que se propone excluir, asignada ya por el PGOU del 98 y mantenida por el Plan General que se aprueba inicialmente, es contraria a la realidad jurídica y fáctica de los suelos. Los terrenos que deben ser excluidos del área de transformación son suelos pertenecientes a las instalaciones de defensa y que deben ser incluidos en el SGSU/SE-P 15-01-E. Se propone por tanto estimar la alegación en este apartado. En relación a que el desmantelamiento de las instalaciones siendo mayoritario (lo que permitirá la actuación de transformación del ARI PE-13-03, será parcial, pues se tiene que conservar las instalaciones de bombeo que permiten la llegada del producto desde buques tanque a través del pantalán existente en Porto Pí hasta Son Banya. Por ello, se propone calificar la zona señalada en la alegación (localizada en el extremo norte y con 6.425 m2 de superficie) como infraestructuras urbanas (hidrocarburos), calificación que tiene en la actualidad y que permite desarrollo normal de este tipo de actividades, no siendo pues necesario incorporar, como uso específico el uso industrial que se propone como alternativa. Se propone por tanto estimar la alegación en el sentido expuesto.
Finalmente, la actuación al contar con naturaleza de renovación urbana (como se reconoce en la ficha), adoptará el acrónimo de ARU (y no de ARI).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21435

Síntesis.

1. No pueden hacer valer un avance del año 2014 pues el documento de avance no cumple con el artículo 144 del Reglamento General de la Ley de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca. Por tanto, no se ha aprobado conforme a Ley la aprobación inicial del planeamiento.
2. Mercados Municipales. Partiendo de la premisa equivocada de que los mercados municipales permanentes son equipamientos de barrio o comercios de proximidad, el PGOU de Palma se marca como objetivo o directriz configurarlos como nudos principales de los ejes cívicos e itinerarios peatonales, lo que perjudica gravemente su accesibilidad, especialmente para aquellos consumidores que no residen en el barrio donde se ubica el mercado al que tienen por costumbre acudir a realizar sus compras.
3. De igual forma considera que la implantación de las “supermanzanas” perjudica gravemente a los mercados municipales de la Ciudad, no contemplándose otra solución de accesibilidad a los clientes que no residan en el barrio, que la construcción de aparcamientos públicos en el perímetro, obviando el inconveniente e incomodidad que supondrá para muchos clientes tener que desplazarse con una compra de cierto volumen o peso desde el mercado hasta un aparcamiento que se encuentre a varias calles de distancia. Por último señala que la falta de aparcamiento subterráneo propio o próximo a algunos mercados (Mercat de Santa Catalina y Mercat de Pere Garau), la inexistencia de zona ORA en el perímetro de otros (Mercat de Llevant), los atascos y problemas de circulación derivados de la ampliación de las áreas de circulación restringida (ACIRE) y calles peatonales, etc., originan problemas de accesibilidad a los mercados municipales.
4. Realizar un estudio sobre los mercados permanentes y temporales y elabore un plan estratégico y de viabilidad y se incardine en el nuevo Plan General de Palma.
5. Diferir los estudios de movilidad para cuando se califiquen como centros comerciales superiores a 4.000 m2 de techo edificable, cuando la superficie urbanizable ya se fija su uso terciario, beneficia claramente a las grandes superficies y al establecimiento de grandes comercios en perjuicio del pequeño y mediano comercio establecido en el centro y que ejerce de vertebrador de la vida de la ciudad.
6. Ses Fontanelles. Se debe eliminar la creación de ningún centro comercial o superficie de uso terciario y, en cualquier caso, restringir al mínimo el uso comercial definiendo y acotando el uso global terciario entre sus usos detallados sin que el uso comercial supere el 30% del uso global terciario.
7. Zonas inundables. No es admisible que el nuevo planeamiento se limite a una recomendación de evitar las zonas inundables para el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas, sino que debe establecer la prohibición en zonas de inundables por el peligro que ocasiona dichos establecimientos.
8. Plan Director Sectorial de Carreteras En relación a la movilidad, esperar a las soluciones que proponga el PDS de Carreteras para ordenar los enlaces y rotondas que conectan el complejo de ocio del FAN MALLORCA con la autopista y con Palma,
9. Áreas de acumulación comercial. Señala que no se cumple el PECMA en áreas de acumulación de establecimientos de grandes superficies básicamente localizadas en la ARI 46-O2 de Son Busquets, ARI-PE 14-03 (CLH) y el ARI-PE 79-03 (Ses Fontanelles) y las demás áreas de acumulación planificada.
10. No se está de acuerdo con el cuadro de usos que se aplica en la Zona de Ordenación "S" en lo que se refiere a los usos comerciales. Se considera que el pequeño comercio, el equipamiento comercial de Tamaño Medio y el Equipamiento comercial de Tamaño Grande se debe limitar a las situaciones 1 y 2, y el Equipamiento comercial de Alcance

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Territorial Comarcal EC-Atc y el Equipamiento comercial de alcance territorial Insular EC-Atci se debe limitar a la situación 2.

11. En contra del artículo 2.3.8 del Plan de Ordenación Detallada al limitar el ámbito territorial del Plan Especial al ámbito de la Zona Turística 7.2. Can Pastilla-Platja de Palma.

Análisis

1. 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.

   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)

   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.

2. En relación a los mercados municipales se tiene que manifestar que el Plan General está obligado a seguir las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales); este instrumento establece el mandato de que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno de los mercados ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los centros como equipamientos comerciales de barrio.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Santa Catalina tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.

Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales como el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".

En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,

3. De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

En ningún caso la implantación de las supermanzanas dificultará la conectividad de los mercados. Ello es así, porque la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, que es el instrumento adecuado para definir los ámbitos de supermanzana y su progresiva implantación, deberá asegurar la accesibilidad y conectividad de los mercados. Además, con posterioridad, el proyecto concreto de supermanzana debe contar con el estudio de movilidad previa en el que se analicen las repercusiones y sus soluciones.

La mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción; este instrumento es el que debe estudiar la viabilidad y repercusión de la concreta propuesta de ampliación del actual aparcamiento de Paseo Mallorca hacia el parque de Sa Feixina. En principio, la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesaria porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto en Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el nuevo PMUS.

La ampliación de las plazas de aparcamientos de ORA solicitados para Pere Garau y el Mercat Llevant es una cuestión a decidir al Área de Movilidad del Ayuntamiento de conformidad con los criterios del PMUS. Además, en cuando al Mercado de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ya se hizo una propuesta (resultado de un concurso de anteproyectos) para poder renovar completamente la Plaza y el mercado de Pere Garau haciendo debajo un gran aparcamiento público que complementaría el ya existente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Esta posibilidad siempre está habilitada por el planeamiento (tanto el vigente como la revisión en tramitación) puesto que se trata de un espacio de titularidad pública, pero en todo caso tiene que ser la revisión del PMUS con su proceso de participación correspondiente el que determinen esta actuación.
El Plan Especial de Santa Catalina ha tenido una amplia participación y ha sido aprobado recientemente, por lo que sus propuestas están plenamente vigentes, y deben asumirse.
Mencionar que en el Plan Especial de Santa Catalina se prevé la creación de un gran aparcamiento público debajo la Plaza Progreso situada a poco más de 100 metros del mercado y que complementaría al ya existente en Paseo Mallorca que está situado a unos 250 metros del mercado.
El diseño del trazado del tranvía por la Plaza de España está siendo estudiado con profundidad. En todo caso, la ejecución del tranvía será un elemento de fortalecimiento del centro y, por ello, del Mercat de l'Olivar.

Por último, debe clarificarse que el PEP de Santa Catalina no establece ningún ACIRE.

4. Se considera oportuno que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

5. En el Estudio de Movilidad que acompaña al PGOU se analiza, entre otros aspectos, el impacto de la movilidad generada por las nuevas actuaciones previstas proponiendo soluciones para absorber el incremento de desplazamientos en términos de movilidad sostenible.

   Pero, ni el PG ni el POD prevén de forma expresa la implantación de ningún nuevo Equipamiento Comercial de alcance territorial; caso de formularse la propuesta deberá incluirse en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, realizar un estudio de movilidad y cumplir los requisitos del PECMa, que en la actualidad son muy restrictivos.

   Lo que único que hace el POD, siguiendo el mandato del nuevo PG es limitarse a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. Además, el nuevo Plan General asegura que en los Planes Parciales y Planes Especiales en los que se disponga de un volumen de edificabilidad comercial de manera que en cualquier tramo de 250 metros de vial, puedan implantarse uno o varios equipamientos comerciales cuyo sumatorio de superficie edificada alcance los 4.000 m2, se considerará un área planificada de acumulación de equipamiento comerciales y el instrumento de ordenación detallada debe cumplir los requerimientos del artículo 49 del PECMa. Y entre ellos el estudio de movilidad, pero es otro estudio de movilidad.

6. Las nuevas condiciones de ordenación establecidas para el ARI_PE 79-01 Ses Fontanelles tratan, precisamente, de impedir la ejecución del macrocentro comercial previsto en el planeamiento vigente. Para ello, manteniendo la edificabilidad total (a fin de evitar supuestos indemnizatorios que serían inasumibles por la corporación local), se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida a 47.715 m2. Y todo ello, promoviendo un modelo de ocupación del territorio más concentrado que permitirá liberar terrenos para

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

su destino a sistemas de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral.

7. Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Se trata, en definitiva, de reconocer que «las formas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos». De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-territorial. En todo caso, la Zona de Flujo Preferente (riesgos de inundabilidad) queda en suelo rústico o bien es sistema general de espacios libres.

8. El nudo del Coll d´en Rabassa, en cuyos márgenes se asienta en complejo de ocio "Fan Mallorca", es una propuesta de carácter orientativo contemplada en el Plan General cuya finalidad es aportar una solución alternativa a la barajada en el PDS de Carreteras que integre consideraciones de carácter urbanístico y de movilidad sostenible para conseguir una articulación más amable con la ciudad previendo cruces no motorizados, seguros y confortables, teniendo en cuenta el transporte público y minimizando la barrera física actual. Todo ello garantizando el movimiento principal de tráfico entre la Ma19 y la Ma30 sin interferencia alguna.

   Esta propuesta se enmarca en la estrategia denominada en el documento los "nudos del cambio", para los que la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" que provoca la configuración actual. Para intentar alcanzar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos de soluciones" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

   En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos claves de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

   Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

En cualquier caso, en el próximo documento del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre "los nudos del cambio" tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

9. El planeamiento general no establece que en los ámbitos del área de renovación urbana de Son Busquets, de CLH y el área de reforma de Ses Fontanelles se deba disponer de una edificabilidad comercial de igual o superior a 4.000 m2. Los requerimientos del artículo 49 PECMa para las áreas de acumulación comercial únicamente se cumplimentarán en el supuesto de que el Plan Especial del área de renovación urbana de Son Busquets, CLH y el área de reforma de Ses Fontanelles decidan que parte de la edificabilidad terciaria asignada se disponga con el uso detallado de comercial y alcance 4.000 m2 de superficie edificada en tramo de 250 m2 de vial. En este caso en la ordenación detallada de estos Planes Especiales se cumplimentarán los requisitos sustantivos del artículo 49 PECMa y en la tramitación se solicitará el informe del Consell para verificar la corrección de las externalidades generadas por las Áreas de acumulación planificada de equipamientos comerciales.

No cabe presumir que la redacción dada al artículo 2.1.5 del POD sobre la tipología de establecimientos comerciales supone que el nuevo Plan apuesta por las grandes superficies. Este precepto (el artículo 2.15 del POD) establece los diversos usos detallados en los que se divide el uso comercial; esta clasificación se hace conforme al Plan insular de equipamientos comerciales (PECMa) aprobado. El POD necesita definir el uso de Equipamiento Comercial de alcance territorial Comarcal y de alcance territorial Insular (superiores a 4.000 m2 de superficie comercial) porque ya existen autorizados en nuestra ciudad y no pueden dejarse en situación jurídica de inadecuación. La normativa del POD se ajusta a la establecida en el PECMa vigente. El POD siguiendo el mandato del nuevo PG se limita a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites del Plan General e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa. Los límites son importantes. En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios.

No obstante, para la siguiente fase se propone mejorar la regulación del Plan General, estableciendo en la Norma 4.2.6 que en ningún caso, en los sectores de uso global residencial la edificabilidad destinada a uso comercial podrá superar el 30% de la edificabilidad total y que en ningún caso podrá superar el límite específico que se establece en la dicha respectivo de cada sector. Y se completa esta regulación estableciendo en las fichas de desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable y del Plan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Especial de Son Busquets la limitación de que sólo un máximo del 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.

En síntesis, ni el PG ni el POD prevén de forma expresa la implantación de ningún nuevo Equipamiento Comercial de alcance territorial; caso de formularse la propuesta deberá incluirse en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, realizar un estudio de movilidad y cumplir los requisitos del PECMa, que en la actualidad son muy restrictivos.

10. No se explica por la Asociación la oposición a la regulación de compatibilidades que hace el POD en el Cuadro aplicable a la Zona S y tampoco justifica la propuesta de incorporar una prohibición absoluta para implantar un edificio destinado a uso comercial en parcela calificada S (servicios terciarios)-
La primera propuesta que hace la Asociación de ajustar el cuadro de compatibilidades que se aplica en la Zona de Ordenación "S" se refiere a que la implantación del pequeño comercio, el equipamiento comercial de Tamaño Medio y el Equipamiento comercial de Tamaño Grande se debe limitar a las situaciones 1 y 2; por tanto, propone eliminar la situación 4 (en edificio exclusivo). Esta propuesta no se considera acertada porque hay parcelas pequeñas calificadas con zona de Ordenanza S (Servicios Terciarios) que cuentan con menos de 700 m2 en las no podría implantarse el pequeño comercio de forma aislada. Igualmente se considera una limitación desproporcionada que las categorías de equipamiento comercial de Tamaño Medio y el Equipamiento comercial de Tamaño Grande no puedan implantarse en parcela exclusiva. No puede olvidarse que para cualquier uso comercial de superficie mayor a 1.000 m2 o que tengan 1.5000 de edificabilidad se exige que deba resolver la carga y descarga en el interior de la parcela; pues bien, si no se posibilita la admisión de la posición 4 (edificio exclusivo) será difícil la implantación de los comercios de tamaño medio o grande en parcela terciaria en planta baja.
Igualmente, la limitación que se propone en la alegación de que el Equipamiento comercial de Alcance Territorial Comarcal EC'Atc i el Equipamiento comercial de alcance territorial Insular EC'Ati se limite a la situación 2, tampoco se argumenta. Además, la prohibición de la implantación en parcela exclusiva de EC At, supondría dejar varios establecimientos existentes en régimen de inadecuación.

Con carácter general las parcelas con calificación de servicios terciarios no tienen la consideración de parcelas comerciales plenas excepto cuando estén identificadas como equipamientos comerciales o se encuentren edificadas con destino a comercial en más del 50% de la edificabilidad. De otra parte, el POD no identifica parcelas de equipamiento comercial salvo las edificadas. Por ello, en todas las parcelas no edificadas a la entrada en vigor del nuevo plan con calificación de servicios terciarios, el uso comercial se considera compatible con un máximo del 30% de la edificabilidad (es decir, no tiene el carácter de uso pleno).

No obstante, para mejorar la regulación se propone incorporar al artículo 2.3.7 del POD que, en las parcelas calificadas con uso detallado de servicios terciarios por los Planes Parciales o Planes Especiales de desarrollo del Plan General, el uso comercial tendrá el carácter de compatible.

En este artículo ya se recoge que en congruencia con el artículo 26 del PECMa, en las parcelas de suelo urbano (no sometidas a actuaciones de transformación) con calificación urbanística L o M (con usos predominantes industriales) que cuenten con uso comercial compatible, únicamente se podrá autorizar la implantación de nuevos establecimientos comerciales con un máximo del treinta por ciento (30%) de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

superficie edificable de la parcela en que se ubican y y hasta el límite máximo que le permita la zonificación desarrollada en el PECMa de aplicación (1.500 metros cuadros construidos).

Además, se propone incorporar en el artículo 2.3.7 del POD que las parcelas calificadas S del suelo urbano con ordenación detallada ya establecida (excepto cuando ya se encuentren edificadas con más del 50% de su edificabilidad con destino a comercial en el momento de entrada en vigor del nuevo Plan) se considerarán parcelas en las que el uso comercial al por menor será como máximo del 30% de la edificabilidad total permitida en una parcela (conforme a la regulación del artículo 25.3 del PECMa

En la Norma 4.2.6 ya se dispone como obligatorio (no como recomendación) que la edificabilidad comercial se dispondrá al menos en un 50% en planta baja. Cuando el uso comercial se comparta con otros usos en un mismo edificio, se ubicará preferentemente en planta baja.

11. Se considera oportuno que el artículo 2.3.8 del Plan de Ordenación Detallada en relación al Plan Especial para la promoción comercial no se limite al ámbito de la Zona Turística 7.2. Can Pastilla-Platja de Palma. En este sentido, el POD ha venido a recoger la propuesta del PRI de Platja de Palma. No obstante, se acepta que puedan formularse este tipo de Planes en otros ámbitos en las zonas en las que se decida crear centros comerciales urbanos en virtud de la concertación entre el Govern, las asociaciones comerciales y el Ayuntamiento. Para la elaboración de este tipo de Planes Especiales se tendrá presente el estudio o plan estratégico (apartado 3).
La aceptación de esta alegación no supone la eliminación de las propuestas específicas del POD respecto a la reurbanización de la Plaza Gran Vía, en Can Pastilla y la provisión de aparcamiento soterrado debajo del tramo viario de la Calle Marbella en La Ribera y reordenación del suelo público.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21448

Síntesis.

1. La reelaboración del Estudio de Movilidad contenido en el Plan General, a los efectos de que incorpore en su evaluación a los municipios vecinos, en especial Marratxí, Calviá y Llucmajor.
2. No se comparte que se prioricen los tramos I y III de la Fase I, que siguen concentrando a la Plaza de España el máximo de tráfico, en perjuicio otros espacios o lugares que si podrían dar una salida importante a la afluencia de personas en la ciudad y no solo en el Centro Histórico. Si se diera comienzo a la línea tranviaria al final al final de la Avenida de Argentina con la Avenida de Gabriel Roca y desde este punto avance hacia el Este en dirección al Parque del Mar y el Palacio de Congresos, y directo hacia el Coll de en Rabassa, Can Pastilla y Aeropuerto, se conseguirían muchas ventajas en relación al modelo propuesto.
3. Respecto a la Línea 1 del Metro, se propone una conexión con la línea ferroviaria de Palma a Inca, a la altura de la estación de los Caülls, que conectaría directamente a la UIB y al Parc Bit desde este lugar.
4. Mantener los edificios de la antigua estación de Palma, tanto los del ferrocarril del Plan como el de Sóller, eliminando los añadidos-
5. Puesta en valor de la traza de la antigua línea de Palma en Santanyí, hoy visible todavía a varios lugares, y que habría que recuperar.
6. Incorporar al catálogo de bienes protegidos el túnel ferroviario al Puerto de Palma, construido entre 1928 y 1931. Se propone también su rehabilitación y utilización como parte del Museo de la Ciudad, como un itinerario cultural visitable.

Análisis.

1. El Estudio de Movilidad del Plan General si realiza un análisis de la movilidad generada por las diferentes actuaciones de transformación urbanística contempladas por el Plan General y su incidencia, en término de volumen suplementario de tráfico, implementado en y desde las redes supramunicipales, y, por tanto, el relacionado con los municipios vecinos. La cuantificación de la nueva movilidad generada por las diferentes actividades y usos del suelo previstos en Plan se han calculado tomando como referencia las ratios mínimas de viajes/día que se indican al anejo I del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya.

A continuación, se han realizado unas hipótesis de reparto modal en base a los datos disponibles, la ubicación de los nuevos desarrollos urbanísticos y el análisis de los sistemas de transporte actuales. Se plantea un escenario que considera una importante reducción de los desplazamientos en vehículo privado, pasando del 51,8% al 43,1% de promedio para la ciudad de Palma. El transporte público incrementa significativamente su cuota pasando de 14,5% a 21,0% y los modos no motorizados se incrementan del 33,8% actual al 35,9% propuesto.

Y finalmente, se realiza un análisis del impacto de la nueva movilidad generadas sobre las diversas redes de transporte elaborando una matriz de vehículo privado asignada sobre la red viaria prevista y el resultado obtenido se compara con el tráfico en el escenario actual. Para poder analizar el impacto del tráfico sobre la red viaria se construye un mapa de variación sobre la situación actual identificando las ganancias y las pérdidas que se producen respecto al volumen actual del tráfico, concluyendo que los incrementos son asumibles por las diversas vías afectadas.

Cabe concluir, por consiguiente, que el Estudio de Movilidad da sobrado cumplimiento al nivel de resolución exigible a un Plan General en esta materia utilizando, para ello, la metodología de cálculo aportada por el Decreto 344/2006 de la Generalitat catalana, ante la ausencia de un texto normativo similar en la Comunidad Balear.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En este sentido, destacar que la LUIB, en su artículo 3, define las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, y entre ellas se encuentra *atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.* Al tiempo, el desarrollo de esta finalidad, a escala del Plan General viene explicitada en el artículo 37 de la LUIB donde, entre las determinaciones exigibles a este instrumento de planificación, se encuentra la *definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones, y los criterios que garanticen una movilidad urbana sostenible.* Y, finalmente, según regula el artículo 39 de la LUIB, en materia de movilidad sostenible el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar "las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo".*
La priorización de los tramos de la línea tranviaria se encuentra recogido en el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares. El organismo competente para la modificación propuesta en la alegación es, por tanto, el Govern Balear y no el Ayuntamiento de Palma.
En el *Pla Director Sectorial de Movilidad de las Illes Balears* se recoge la propuesta de desarrollar una red tranviaria a Mallorca en 2 fases:

- Fase I: conectar el centro de Palma con el Aeropuerto y los núcleos de la Badia al este de la capital. Se diferencian tres tramos:
- o Tramo I: conexión del centro de Palma (Plaça de España) con el Aeropuerto a través del Molinar, Es Coll d'en Rabassa y Can Pastilla.
- o Tramo II: completar el Anillo de Avingudes.
- o Tramo III: extensión desde Can Pastilla hasta al Sur de S'Arenal
- Fase II: extensión hacia Calvià.
- El PDSMIB considera como prioritario el desarrollo en primer lugar de los tramos I y III de la fase I, dejando para próximas fases los otros tramos.
- Por tanto, no es función ni responsabilidad del Plan General alterar las prioridades del PDSMIB.
-

2. En el mismo sentido de lo expuesto en el punto anterior, la nueva conexión ferroviaria entre el Parc Bit y la Estación de los Caulls (Marratxí) no es competencia del Plan General de Palma. Su contemplación deberá ser objeto de instrumentos de planificación territorial y/o sectorial de ámbito y alcance supramunicipal.

3. Los edificios relacionados en la alegación se encuentran incluidos en el Catálogo del Plan General y el POD:

a. La Estación de Sóller (ficha B/54-08) tiene un grado de protección B.

b. El Conjunto Edificatorio de la Estación de Ferrocarril de Inca (ficha A2/54-11) presenta un grado de protección A2.
Además, se ha incluido en el catálogo la Celosía de la Estación (ficha B/54-22) con grado de protección B.

A este respecto hay que hacer constar que en las correspondientes fichas se reseñan los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Elementos a conservar, la definición de las intervenciones preferentes y admisibles, así como los usos permitidos y las ordenanzas de aplicación.

4. Puesta en valor de la traza de la antigua línea Palma-Santanyí.

La habilitación de una vía verde sobre el trazado del antiguo tren Palma-Santanyí debe ser una actuación del Consell compatible con las propuestas del nuevo Plan. En este sentido el POD mantiene las propuestas de corredores ya previstas en el PRI Platja de Palma, reconociéndose incluso, en el Documento aprobado inicialmente, el antiguo trazado del corredor ferroviario en el ámbito de Platja de Palma, como puede comprobarse en el Plano de estructura general y orgánica del Plan General, con la finalidad de su puesta en valor.

En síntesis, se asume esta antigua línea ferroviario, proponiendo un camino en la zona de Es Pil.larí y Arenal.

5. Respecto a la catalogación del túnel al Puerto de Palma

La idea de catalogar el túnel del ferrocarril se considera interesante. No obstante, con carácter previo es necesario realizar un estudio muy detallado de su estado para determinar su Nivel de Protección y alcance de las obras permitidas. Debe tenerse presente que el trazado del mismo transcurre por el subsuelo del Centro Histórico y, además, algunas redes de infraestructuras de la ciudad han incidido en la obra del ferrocarril desde que dejó de funcionar. Por tanto, la valoración patrimonial y propuesta concreta de catalogación debe realizarse después de abordar un estudio específico de la situación actual del mismo y desde una perspectiva mayor que la visión histórica del trazado ferroviario.

Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación en los apartados indicados en el análisis. Los asuntos de la alegación que no son función propia del Plan General, por exceder de las competencias de este, no se emite pronunciamiento sobre admisibilidad o denegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21455

Síntesis
La alegación expresa que hay una discrepancia respecto a la simultaneidad de la tramitación del nuevo plan parcial del sector SUB 32-03 Son Ximelis con la tramitación propia de la Revisión del PGOU. Necesidad de corrección del error en la memoria del Plan General.

Análisis.
La alegación pone de manifiesto que existe una discrepancia en la simultaneidad de la tramitación del nuevo plan parcial de Son Ximelis con la tramitación propia de la Revisión, secundándose en lo establecido sobre este sector en el capítulo 11.3 del Plan General.

Es cierto, que en el Capítulo 11.3 de la Memoria del Plan General no se recoge la posibilidad que se pueda iniciar la tramitación de simultánea a la aprobación del planeamiento general de los Planes Parciales de aquellos sectores que tuvieron ordenación detallada establecida y que son objeto de derogación, entre otras el del Sector Son Ximelis. Y que se recoge en la Norma 2.1.12 apartado 3 con la siguiente redacción: “Para estos tres sectores de suelo urbanizable, este nuevo Plan General establece nuevas determinaciones estructurales que se disponen en la Ficha de cada sector y que tendrán que ser desarrolladas mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial y se someterán a la evaluación ambiental estratégica correspondiente. A consecuencia de ser ámbitos que han contado con ordenación detallada, se habilita que los respectivos Planes Parciales de estos tres sectores de suelo urbanizable puedan ser formulados de manera inmediata y, incluso, ser tramitados, en expediente separados, de manera simultánea al procedimiento de aprobación del POD, en conformidad con lo previsto en el artículo 90 apartado 2 del RGLOUSM.”
Tiene que indicarse que lo establecido es una posibilidad, no una obligatoriedad de tramitación simultánea.
Por eso, se propone aceptar esta alegación y en la siguiente fase, procede corregir la Memoria de Ordenación en Capítulo 11.3 para hacerla congruente con esta regulación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21654

Síntesis:

La asociación de vecinos de **Son Rapinya** realiza una serie de alegaciones la Nuevo Plan.

1.- Manifiesta la necesidad de armonizar la pacificación del tráfico en el barrio y las necesidades de desplazamiento de los vecinos a sus centros de trabajo. Solicita el cambio de uso de algunos equipamientos (EQ00/SC-P 33-15-P, EQ2d/SC-P 33-05-P, EQ4a/DO/MB-P 33-14-P) para su destino a aparcamiento público para residentes.

2.- Solicita ajustar la calificación del EQ0C/RG 33-04-E, argumentando que se diferencie (como así figura en el planeamiento vigente) entre Iglesia, frontón y plaza, indicando además el error que constituye atribuir a estas dos últimas piezas su condición de dominio privado.

3.- Solicita que se ajuste la delimitación del espacio libre público EL1a 33-02-E, debiéndose ampliar, recogiendo espacios destinados a un vial de acceso a residentes, que en la actualidad se utiliza como aparcamiento, restando identidad y funcionalidad a la plaza.

4.- Solicitan la modificación de la calificación asignada a la parcela 6822641DD6862B, incluida en el ARU/33-02 del API/33-02 Son Quint, de tal manera que la previsión del equipamiento EQ4a/MB-P 33-17-P, se localice en el sistema de espacios libres EL1d 36-06-E. Se adjunta informe técnico favorable.

5.- Se solicita que no se admita circulación rodada en el borde del EL1d 36-06-E entre las calles Salom, De Sec y Formentera

6.- Se valora positivamente la descongestión de la rotonda de Madre Alberta y conexión hacia Son Puigdorfila Baix propuesta por el POD a través de la actuación aislada AA/33-01. Se manifiesta que la prioridad debe ser la de salida de vehículos sobre la opción de entrada de los mismos.

7.- Se proponen ajustes sobre las calificaciones de equipamientos EQ4b/DO 31-10-P (cambio a equipamiento cultural), EQ3a/DO-P 35-08-P (se propone mantener el aparcamiento existente ampliándolo y dejar el resto como zona de ampliación del centro de mayores en construcción en la parcela colindante), EQ0b/DO/MB-P 29-11-P (a equipamiento deportivo abierto).

8.- Solicita que se identifiquen y cataloguen (señalando su protección), los caminos rurales de Puigpunyent y Estellens.

Análisis:

1.- En relación a la problemática de aparcamiento para residentes en el barrio, debe manifestarse en primer lugar, que el Plan General establece entre sus principios axiomáticos (descritos en el apartado 1 de la Memoria Justificativa) la conformación de una nueva Palma, como ciudad con una movilidad sostenible. Para ello, se propone una nueva estrategia de movilidad, en coordinación con lo establecido en el Plan de Movilidad Urbana sostenible, fundamentada en el fomento del transporte público, la intermodalidad y el establecimiento de aparcamientos disuasorios que permitan una mejor gestión de la movilidad. Debe manifestarse que la propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS. Es más, propone su ampliación en respuesta al nuevo modelo de ciudad confeccionado. En cualquier caso, la previsión de una reserva concreta de una bolsa de aparcamiento es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción. Dicho esto, debe manifestarse que la solicitud planteada en la alegación está (parcialmente resuelta) con la regulación establecida para el uso de equipamiento público. En efecto, en la categoría de equipamiento comunitario y subcategoría multifuncional de barrio; el objetivo principal de estos equipamientos es albergar dotaciones que cualifiquen el barrio, a las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

que los usuarios ordinariamente accederán a él mediante formas de movilidad sostenible y en la que, con carácter compatible (accesorio), podría habilitarse el aparcamiento, circunstancia deseada en la alegación. En todo caso, el uso principal debe ser el de dotación pública (ante la falta de este tipo de usos, manifestada en la propia alegación). Será el ayuntamiento, con el desarrollo del proyecto concreto en esta parcela, el que establezca los concretos usos que deben desarrollarse en el Equipamiento Multifuncional. Se considera oportuno, en este sentido, atendiendo a la motivación de la alegación presentada, y para favorecer la participación ciudadana y la transparencia, que previamente a la redacción del proyecto del Equipamiento Multifuncional, la Administración someta a consulta pública previa la relación de usos que se pretenden incorporar y que, a la vista de este proceso de participación, se adopte la decisión oportuna. Se propone, en este sentido, aceptar de manera parcial la alegación planteada.

2.- En relación al EQ0C/RG 33-04-E, debe señalarse que, hasta tanto en cuanto no se produjese la adscripción al patrimonio público de suelo de las partes indicadas en la alegación, no podría el nuevo planeamiento establecer la condición pública de los suelos. En este sentido no se considera necesario expropiar un edificio destinado a equipamiento religioso (en especial cuando tras la reforma en 2015 del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, ya no se admite la certificación eclesiástica como sustitutivo del título para la inscripción de bienes y que se va a habilitar un recurso para revisar la inmatriculación de algunos inmuebles inscritos en favor de la Iglesia mediante simple certificación eclesiástica cuando exista títulos o certificaciones administrativas contrarias). No obstante, se propone ajustar la calificación de equipamiento religioso asignada en el documento de aprobación inicial expuesto al público, manteniendo calificada como deportivo la parte de la finca en la que se sitúa el frontón, tal y como se dispone por el planeamiento vigente. Se propone incluir en la ficha del equipamiento deportivo, en el apartado 7.3 Observaciones lo siguiente: “En atención a la inscripción registral actual se presume la titularidad privada (del Obispado) de los terrenos del equipamiento, sin perjuicio de la posible revisión de la inmatriculación por insuficiencia de la certificación eclesiástica y, consecuentemente, el reconocimiento de la titularidad pública”. Se propone aceptar de manera parcial, en el sentido manifestado, la alegación presentada en este apartado.

3.- En relación a la EL1a 33-02-E se propone aceptar la alegación planteada, en el sentido de incorporar suelo público en la actualidad destinado a vial para acceso de residentes eliminándose así la posibilidad de su utilización como aparcamiento público. No se incluirán parte de la parcela catalogada, indicada en rojo en la alegación, al constituir este suelo dominio privado. Se propone, por tanto, estimar de manera parcial la alegación en este apartado.

4.- El POD asume la ordenación establecida en el ámbito del Plan Parcial de Son Quint, que preveía una unidad de ejecución aún por desarrollar, y que el POD también asume de manera íntegra. En dicha actuación se incluye una parcela de equipamiento, cuya puesta en carga se alinea con los objetivos de ordenación del Nuevo Plan para este entorno, necesitado de un mayor volumen de equipamiento. No se considera acertada, por tanto, la solicitud de la alegación en este apartado, si con ello se reduce la cesión prevista en esta actuación. Cuestión distinta es que el POD permite que en la parcela de espacios libres EL1a 33-02-E se puedan establecer usos compatibles, entre los que se encuentra el de equipamiento solicitado en la alegación. Efectivamente, el artículo 3.7.2.3.1 del POD permite implantar -con ciertas limitaciones- elementos accesorios necesarios (incluidos edificios o instalaciones) para desarrollar la práctica de usos deportivos, lúdicos, culturales o al servicio de los usuarios del parque. El apartado 4 de este mismo artículo 3.7.2, establece una ocupación del 1,5% y una edificabilidad de 0,01 m2/m2 para la tipología de parque EL1d, lo que supone en el presente caso unos 1.372 metros de suelo a ocupar en los que se podrá desarrollar unos 915 m2 de superficie construida. Se propone en este

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

sentido, aceptar la alegación presentada en este apartado, reservándose el propio proyecto de construcción del equipamiento pretendido, la localización y emplazamiento definitivo.

5.- El POD califica los suelos definidos en este apartado de la alegación como espacios libres. La admisión de accesos corresponde a la gestión de los servicios municipales correspondientes (parques y jardines -de una parte- y movilidad, de otro) que deben adoptar la decisión conforme a la regulación vigente sobre uso del parque.

En el artículo 3.7.2 apartado 3.3 del POD en los espacios libres únicamente se admite la creación de una red de recorridos "no motorizados" en superficie para peatones, ciclistas y vehículos de movilidad personal que permitan dar continuidad a la red de recorridos ciclistas de ciudad.

No obstante, en algunos casos singulares, se han mantenido en espacios libres, recorridos consolidados de tránsito de vehículos, por imposibilidad de conexión. No obstante, estos casos, deben ser evaluados por el Departamento de Movilidad con la finalidad de aplicar medidas de reducción o pacificación hasta tanto se encuentre alternativa a la supresión total.

6.- En relación a la actuación aislada referida (actuación viaria en Madre Alberta), debe manifestarse que el Nuevo Plan en la siguiente fase deberá proceder a otra solución alternativa a la vista de otras alegaciones y el análisis más detallado del coste económico y social del trazado inicialmente previsto, que supone la división de las instalaciones docentes y la puesta en peligro de su propia funcionalidad y viabilidad. Se propondrá como alternativa, no obstante, un trazado que discurriendo por suelo rústico, al borde de las propias instalaciones educativas, logre la conexión y descongestión de tráfico señalada. En cuanto a la regulación de los sentidos del tráfico, deberá establecerse en el PMUS de forma coordinada con la gestión municipal de tráfico, permitiéndose en cualquier caso la solicitud planteada en la alegación, al plantearse en el POD un eje viario con suficiente sección para un único o doble sentido de circulación. Se propone estimar de manera parcial la alegación planteada en este apartado.

7.- En cuanto al cambio de calificación solicitado en el equipamiento EQ4b/DO 31-10-P, debe manifestarse que se trata de un equipamiento privado de uso docente, por lo que se propone, en lugar de cambiar la calificación, ampliar la relación de usos dotacionales de posible implantación, añadiéndose al uso docente el socio cultural, de manera que pueda constituirse de manera potestativa en uso principal de la parcela. En relación al EQ3a/DO-P 35-08-P con respecto a la petición de aparcamiento, como se ha manifestado, puede constituirse en uso complementario al principal de equipamiento previsto, ahora bien, debe ser en la gestión de la administración con competencia en materia educativa la que pueda autorizar dicha compatibilidad en el caso concreto, al igual que la posibilidad de establecer la ampliación del centro de mayores. Se propone añadir la categoría de MB para permitir dicho uso(con la autorización de la administración competente) en la pieza de equipamiento EQ3a/DO-P 35-08-P. En cuanto a la previsión de usos deportivos en el EQ0b/DO/MB-P 29-11-P, se trata de un problema de gestión, ya que es un uso compatible con el docente y con el multifuncional de barrio, permitiéndose por parte del POD su desarrollo, si así se estimase conveniente por la administración con competencias en materia educativa, gestora de este suelo. Se propone por tanto estimar de manera parcial la alegación en este apartado.

8.- En relación a la identificación y protección de los caminos rurales señalados, el Plan General ya identifica las calles (en suelo urbano) y caminos como terrenos de uso y de dominio público, lo que supone una garantía de su mantenimiento. Además, propone, en la mayor parte de los tramos viarios coincidentes con los mismos, la implementación de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ejes con carril bici y/o corredor verde asociado, lo que facilita el reconocimiento y puesta en valor de los caminos históricos. No obstante, facultativamente (porque así lo permite el artículo 45.2 de la LUIB, incluso cuando no están previstos de manera expresa el planeamiento general) podrá redactarse un Plan Especial para la puesta en valor de los caminos históricos de Puigpunyent y Estellens (Son Quint) en el que se proceda a inventariarlos de manera detallada e incorporar medidas para la protección paisajística y su puesta en valor; a tal fin, el Plan Especial podrá formular propuestas de diseño de itinerarios peatonales y carril bici, sin perjuicio del mantenimiento de su función viaria en aquellos tramos que resulten necesarios de conformidad con el PMUS y la incorporación de la señalética adecuada para la identificación del camino histórico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21705

Síntesis.
Alegación 1.
A. Consideran insuficiente las propuestas recogidas en el Plan en materia de regeneración, renovación urbana y función social de la vivienda. Al respecto, requieren Documento de Información, Análisis y Diagnóstico. Incluir estos objetivos en el PG y no en el POD.
B. Que el PG predetermine los criterios para establecer la participación social, la cooperación pública o público-privada y los mecanismos de financiación habilitados por la administración, para empresas y particulares en estas actuaciones.
C. Flexibilizar los mecanismos de cooperación público-privada.
Alegación 2.
A. El carácter preferente de la delimitación de las áreas de tanteo y retracto requieren mayor precisión, porque se considera vulnera el derecho de propiedad privada y provoca inseguridad jurídica. Esta misma norma 4.5.9. del Plan General se considera insuficiente en su delimitación de las áreas afectadas.
B. Se solicita anexar informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica de cada una de las áreas que se pretende delimitar, en virtud del art. 73 LUIB.
C. No consta haber dado audiencia a las partes afectadas.
Alegación 3.
A. Uso inapropiado en la redacción del texto, concretamente referencias bélicas o violentas.
B. Excluir el concepto y desarrollo de supermanzanas propuesto en la memoria justificativa (Pág. 138).
C. Es necesario incluir en el PG una norma relativa a la obligación de un proceso participativo ciudadano para aprobar un modelo de supermanzanas.
D. Incluir los caminos escolares en la hipótesis de las supermanzanas.
Alegación 4.
A. Se considera no incluida la transaccional aprobada en el Pleno sobre el Estado de la Ciudad que tuvo lugar el 16 de octubre de 2020, relativa a la ampliación de las calles y aceras en el futuro Plan.
Alegación 5.
A. Priorizar la mejora de los barrios existentes antes que incrementar el suelo residencial y terciario, además de considerar que existe una insuficiencia de estudios relativo a la capacidad de la ciudad.
B. La disposición adicional tercera LUIB requiere estudio de movilidad de los grandes centros generadores en el planeamiento general.
C. Las áreas SUB 32-01, SUB 32-02 y SUB 52-02 tienen un informe negativo por riesgo de inundación. Además, existen nuevas áreas urbanizables sin el preceptivo informe económico y financiero justificado.
D. Propone disminuir la superficie en m² destinadas al comercio (Comercio pequeño: hasta 400 m², Comercio medio: entre 400 m² y 1.000 m², Gran comercio: más de 1,000 m² y hasta 3.000 m²) y aclarar si las zonas de carga y descarga interiores son obligatorias en comercios con 1500 m² de superficie de venta o totales (PECMA).
E. Declara la incompetencia en materia de carreteras del Ayuntamiento, al mismo tiempo que solicita una revisión del plan de conexiones en la zona de FAN MALLORCA Y SES FONTANELLES.
Alegación 6.
En el pleno del Ayuntamiento de Palma de 27 de mayo de 2021 se acordó estudiar la forma de dotar de servicios a la zona C/ Pou Comú, 29.
Alegación 7.
A. Critica el tratamiento de los mercados municipales como comercios de barrio, proponiendo un rango de importancia superior por su valor socioeconómico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

B. Se considera que la *ciudad de distancias cortas*, en su reducción del tráfico rodado, perjudica a los mercados municipales, y en general al municipio.

C. Que se considera incorrecto el planteamiento peatonal de la zona, apostando por mayor superficie de aparcamientos en la zona de mercados característicos de la ciudad. Concretamente: Para el barrio Pere Garau y para el Mercat de Llevant se propone crear zona ORA y aparcamientos subterráneos; sobre el barrio Sta. Catalina se oponen a la conversión en ACIRE; en el Paseo de Mallorca se solicita ampliar la zona de aparcamiento existente; El *estudio de movilidad del nuevo modelo de ciudad en el marco de la revisión del planeamiento general de Palma* en lo relativo a la Plaza de España solo se dice, de forma lacónica e inconcreta, que el trazado debe garantizar que la plataforma tranviaria permita los giros a la derecha, olvidando que también deberá permitir a los vehículos que hayan accedido a la zona, la salida hacia las Avenidas.

D. Que es necesario un plan estratégico de viabilidad de los mercados municipales.

Alegación 8.

A. No aparece, y debería constar, el monumento Sa Feixina en el catálogo municipal de bienes históricos protegidos.

Alegación 9.

A. Que se debe detallar el concepto "eje cívico", "ejes de actividades económicas" y "conectores verdes urbanos" y los requisitos al respecto.

Alegación 10.

A. Se proponen cambios en el eje cívico propuesto para Plaza Progreso, concretamente un bulevar desde el Fortl, centro de la ciudad, a la Plaza d'es Pont y por extensión hasta Porto Pi y el Paseo Marítimo; y crear en Sta. Catalina una concatenación de plazas: plaza Pau Gasals, Plaza Progreso Plaza San Magín.

B. Se critica la falta de acceso al tráfico de los vecinos de la zona sur de la Plaza Progreso, y se prevé inconvenientes para estos vecinos por soportar gran tránsito de vehículos frente a sus fachadas.

C. Se propone la conversión de la senda Salida a Andratx en eje cívico: Senda que discurre por la calle Comte de Barcelona y Espartero y le une el tramo de Ramón y Cajal que
forman un tramo recto con la misma sección (20 m) y conecta desde las avenidas el centro de la ciudad con la Plaza des Pont.

D. Se solicita estudio pormenorizado de las supermanzanas, por considerar no tiene la misma homogeneidad, ni los tamaños de las nuevas células urbanas son iguales, ni las carreteras tienen el mismo rango.

E. Pacificar el eje diagonal (C/ Ramón y Cajal- Comte de Barcelona- C/ Espartero) que divide Santa Catalina.

F. Desarrollar el bulevar creado por las propuestas anteriores (A, C, E).

G. Pacificar la calle Rodríguez Arias que une la plaza Serralta con el eje y la calle Desbach que une con esta plaza con los Molinos de la calle Industria. También, pacificar la calle Mir desde la Plaza Verge del Miracle y la calle Cervantes desde la plaza Pau Casals hasta la plaza del Progres a fin de unificar los servicios ofrecidos por las tres plazas.

H. Reordenar el tráfico, fruto de la reconversión anterior, al norte por la calle Monterrey y al sur por la calle San Magín; conservar los dos puentes que atraviesan la Riera como acceso de tráfico rodado: la conexión con la Avenida Argentina, uno de salida por la Calle San Magín hacia el centro de Palma y otro de entrada por la calle Aníbal desde el paseo Maritimo.

Análisis.

Sobre la alegación 1:

El Plan General incorpora en su Memoria General tanto la Memoria de Participación (120 páginas) como la Memoria Social con suficiente contenido y detalle, cumpliendo las exigencias

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de la LUIB. En la Memoria Social se analizan el estado de las diversas áreas urbanas y las situaciones de vulnerabilidad.

Igualmente en el POD se justifican las medidas en los capítulos 1.4 (La Estrategia para revertir la obsolescencia urbana de determinados Barrios), el 1.5 (Los Programas de Mejora y Revitalización Urbana) y el 1.6 (La integración en el POD de Palma del proyecto "Habitatge digne" Cala Major-Sant Agustí).

De otra parte, en la normativa se establecen determinaciones que aseguran la participación social en el Capítulo III del Título I (Gobernanza Territorial).

Por último a nivel normativo, en el Título IV Capítulo IV de las Normas del Plan General se establecen las siguientes disposiciones sobre revitalización y regeneración urbana:

- Norma 4.5.7: posibilidad de formular en cualquier momento Planes Especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano o urbanizable de titularidad pública.
- Norma 4.5.8. Obligación de elaborar Programas de Revitalización y Mejora de Barrios en las áreas de mayor vulnerabilidad. Igualmente, de conformidad con el artículo 21 bis de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, el Ayuntamiento para promover la rehabilitación de inmuebles en las unidades funcionales que requieren Programas de Revitalización podrá promover la declaración de un área de conservación y rehabilitación.
- Norma 4.5.9.: previsión de delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- Norma 4.5.10, que regula el alojamiento dotacional.

Por último, no se precisa que la normativa del Plan establezca otros medios para arbitrar la colaboración pública-privada, pues la LUIB ya los prevé.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación 1.

Sobre la alegación 2:

La norma 4.5.9 del Plan General no establece la delimitación de áreas de tanteo y retracto y tampoco dispone la obligatoriedad de la delimitación; sólo establece que el Ayuntamiento de forma potestativa podrá delimitar ésas áreas y, en ese supuesto, establece criterios para su futura delimitación. Los criterios de áreas preferentes son lógicos: ámbitos de actuaciones de transformación en los que se incumplan los plazos de programación y cuenten con reservas de vivienda protegida en mayor proporción; en áreas de reforma interior que requieren realojos (ARI Camp Redó y ARI Calle Aragó) y en las Áreas Funcionales de mayor vulnerabilidad que precisan de la formulación de Programas de Revitalización y Mejora de Barrios, con el objetivo de delimitar ámbitos con parcelas no edificadas y edificaciones en mal estado.

Al no establecer la delimitación no es necesario incorporar Anexos de Sostenibilidad y comunicar a propietarios. Si el Ayuntamiento decide la delimitación de estas áreas deberá seguir el procedimiento del artículo 77 LUIB conforme prevé el artículo 107 LUIB.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación 2.

Sobre la alegación 3

A. En una Memoria de más de 2.000 pueden utilizarse metáforas con expresiones de contenido bélico; no se expresa en la alegación cuáles son las expresiones concretas y el contexto en que se formulan. No obstante, se realizará una revisión del texto para detectar algún uso inapropiado del lenguaje y, en su caso, proceder a la corrección.

B. El concepto de supermanzana utilizado en la Memoria es el concepto utilizado en todos los estudios sobre movilidad sostenible. La supermanzana no es sino la aplicación de criterios de movilidad sostenible. La supermanzana representa una táctica innovadora, trasversal e integradora de ordenación urbana que tiene por objeto recuperar el espacio público para las personas, reducir el transporte motorizado, promover los estilos de vida activos, lograr que las ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático.Y por ello, las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

supermanzanas cumplen lo dispuesto en el artículo 3 LUIB relativo a las finalidades y atribuciones que debe cumplir la actividad urbanística: se rigen por el interés general del urbanismo y el principio de desarrollo sostenible.

El Plan lo que hace es la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuyo desarrollo e identificación explícita deben formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en el presente Plan General.

En cualquier caso, en la Memoria no se impone una solución de diseño para las supermanzanas.

C. Aunque la programación e implementación de las supermanzanas debe ser una decisión propia de la revisión del PMUS, se considera oportuno aceptar la alegación relativa a asegurar la participación ciudadana en esta medida.

Por ello, en el artículo 8.2.8 apartado 3 (relativo a la priorización de la ejecución de proyectos de intervención en el espacio público para la recuperación total o parcial de las vías de tránsitos secundarias no necesarias para el tráfico motorizado general y su transformación en espacios de ocio y disfrute ciudadano, de uso peatonal, carril bici y vehículos para personas de movilidad reducida) se propone incorporar la siguiente redacción: “En la implementación de estos proyectos, tanto en la formulación de los mismos, como con carácter previo a su aprobación, se suscitará la participación ciudadana”. Igualmente se incorporará este requerimiento en el artículo 5.1.7 del POD (Programa de Revitalización y Mejora de Barrios).

D. En el Plan General Las supermanzanas son en sí mismas zonas de especial protección para el peatón, incluidos los niños y niñas.

En el artículo 5.1.7 del POD ya se dispone que también se desarrollarán Programas específicos para la mejora de la calidad urbana de los entornos de los colegios. Estos programas diseñarán medidas que permitan eliminar o tranquilizar el tráfico de viarios secundarios y adaptar el espacio público del entorno del colegio con la finalidad de aumentar la seguridad y las condiciones ambientales del mismo; a tal fin se crearán sendas seguras que permitan conectar el centro educativo con zonas verdes existentes.

Por ello, se considera que esta parte de la alegación se encuentra ya recogida en la normativa del POD.

En consecuencia, se propone estimar parcialmente la alegación 3.

Sobre la alegación 4

El acuerdo adoptado el 16 de octubre de 2020 fue una directriz con el fin de incorporar en el Plan medidas para la ampliación de las calles y aceras así como facilitar la ampliación de arbolado.

Esta directriz se ha respetado en la formulación del Plan General y en el POD. De una parte, se establecen en la Norma 2.1.14 del PG las superficies mínimas de calles y aceras tanto en las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable como en los Planes Especiales.

Además, el POD plantea la ordenación detallada del suelo urbano en el que se prevén múltiples actuaciones de renovación urbana y actuaciones aisladas que suponen mejora en la sección del viario. Igualmente se proponen mejoras puntuales de alineaciones que se obtienen vinculadas a la obtención de licencia de edificación (artículo 29.2 LUIB).

En las demás zonas del suelo urbano en las que la sección de la calle es pequeña, y donde no es posible plantear alteraciones de la alineación por su grado de consolidación e inviabilidad económica, lo que se propone son las soluciones de movilidad sostenible, de recuperación del espacio para el peatón.

Igualmente se establecen mejoras en las condiciones de edificación que aseguran el crecimiento de los árboles en la calle y se asegura un itinerario mínimo libre de obstáculos para el peatón en la acera.

En consecuencia, se considera que el acuerdo plenario que se expresa en la alegación 4 queda cumplimentado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Sobre la alegación 5

A. En cuanto a la priorización de la mejora de los barrios existentes antes que incrementar el suelo y sobre insuficiencia de estudios relativos a la capacidad de la ciudad.

El nuevo planeamiento general asume como un objetivo principal revertir la obsolescencia urbana de determinados barrios. La intervención propuesta se centra, mayoritariamente, en promover actuaciones de rehabilitación edificatoria que requieren obras complementarias de urbanización. Uno de sus objetivos prioritarios ha de ser evitar que las intervenciones provoquen la expulsión de los vecinos y vecinas de estas barriadas, dinámica que caracteriza los procesos de "gentrificación urbana" que los hacen atractivos a la iniciativa privada. La coordinación de todas estas actuaciones se propone realizar a través de Programas de Mejora y Revitalización de Barrios que serán los responsables de su definición concreta y su programación temporal.

El Programa de Mejora y Revitalización de Barrios tiene por finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirán:

1. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencia energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.
2. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.
3. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
4. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.
5. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.

Finalmente, se recuerda que la mayor parte de las necesidades futuras de vivienda se satisface en el suelo urbano, siendo el crecimiento en el suelo urbanizable de carácter secundario.

La oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Y, además, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM.
Por ello, se da satisfacción a lo expuesto en el apartado A de la alegación 5.

B. El Nuevo Plan sí incluye (al contrario de lo manifestado en la alegación) un estudio de la situación de la movilidad, así como una serie de propuestas para la mejora e implementación del transporte público incluidas en el Estudio Complementario denominado Estudio de Movilidad del Nuevo Modelo de ciudad en el marco de la revisión del Planeamiento General de Palma, al que se debe remitir para la comprensión de todas estas cuestiones.
Este Estudio de Movilidad del nuevo modelo de ciudad en el marco de la revisión del Plan General de Palma dedica más de cien páginas a la explicación, justificación y análisis de las medidas propuestas en este Plan, junto a sus potenciales consecuencias sobre el tejido urbano. Este informe realiza una situación contextual previa basándose en distintos Planes, estudios e informes para conocer los principales retos que debemos asumir, a continuación, se diagnostican los problemas existentes que deben solucionarse para alcanzar el objetivo de convertir Palma en una ciudad sostenible y equilibrada. Bajo este contexto se proponen hasta cinco proyectos claves para la ciudad, con su expresión detallada, objetivos, problemas previsibles y sus soluciones. Además, y es cuestión planteada por esta alegación, se incluye una previsión de la movilidad generada (Pag 55 Estudio de movilidad) y un análisis del impacto de la movilidad nueva generada por las actuaciones de transformación propuestas sobre las diversas redes de transporte público (Pag 67-91 Estudio de movilidad).
Se propone en este sentido desestimar la alegación presentada en este apartado.

C. El nuevo Plan General ha establecido nuevas determinaciones para los ámbitos del PGOU 1998 identificados como SUB 32-01, SUB 32-02 y SUB 52-02; incluso alguno de ellos (como Son Pardo) de ellos se ha alterado la delimitación.
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Se trata, en definitiva, de reconocer que «las for-mas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos». De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-territorial.
En todo caso, la Zona de Flujo Preferente (riesgos de inundabilidad) queda en suelo rústico o bien es sistema general de espacios libres.
Los ámbitos de suelo urbanizable tienen en el Plan el preceptivo informe económico y Financiero.
D. En cuanto a la redacción del artículo 2.1.5, no cabe presumir que la redacción dada sobre la tipología de establecimientos comerciales supone que el nuevo Plan apuesta por las grandes superficies. Este precepto (el artículo 2.15 del POD) establece los diversos usos detallados en los que se divide el uso comercial; esta clasificación se hace conforme al Plan insular de equipamientos comerciales (PECMa) aprobado. El POD necesita definir el uso de Equipamiento Comercial de alcance territorial Comarcal y de alcance territorial Insular (superiores a 4.000 m2 de superficie comercial) porque ya existen autorizados en nuestra ciudad y no pueden dejarse en situación jurídica de inadecuación. La normativa del POD se ajusta a la establecida en el PECMa vigente. El POD siguiendo el mandato del nuevo PG se limita a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites del Plan General e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa. Los límites son importantes. En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. En ningún caso, la edificabilidad para uso comercial podrá ser superior a la establecida como máxima para los usos de servicios terciarios en su correspondiente ficha.

Por ello, se propone desestimar este apartado.

E. La Administración competente en las carreteras de interés supramunicipal es el Consell.

Sin perjuicio de la competencia del Consell para ordenar los enlaces y rotondas que conectan el complejo de ocio del FAN con la carretera insular, es cierto que en la Memoria del Plan se realizar una propuesta del Nudo de Ses Calafates (como se hacen otras de características similares). Esta propuesta se enmarca en la estrategia denominada en el documento los "nudos del cambio", para los que la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" que provoca la configuración actual. Para intentar alcanzar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos de soluciones" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos claves de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

En cualquier caso, en el próximo documento del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre "los nudos del cambio" tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

En conclusión, se propone estimar este apartado de la alegación 5.

Sobre la Alegación 6.

En relación a la alegación sobre propuesta presentada y aprobada en el pleno del Ayuntamiento de Palma sobre C/POU COMÚ,29 de Establiments, debe manifestarse que en los planos de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ordenación del POD (hoja F8), el Camí del Pou Comú 29, se identifica como de Carencia de Infraestructuras (sombreado rayado de color marrón). La carencia de infraestructuras se define (artículo 1.4.2) como aquel vial que no tiene ejecutado todos los servicios urbanísticos básicos identificados en el artículo 22 de la LUIB, por lo que las parcelas que tienen como fachada al mismo, no tienen la condición de solar. Se da cumplimiento así en el documento del POD a la solicitud planteada en la alegación. Se debe además manifestar que, en este caso, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.1.4 en relación al deber de compleción de la urbanización en las actuaciones edificatorias en suelo urbano. Este precepto es conforme con la previsión del artículo 29.2 de la LUIB que impone a las personas titulares de parcelas ceder el suelo necesario para ser destinado a vial (en este caso ampliación del camino) y la ejecución de las obras necesarias de compleción para que las parcelas merezcan la condición de solar Se propone estimar de manera parcial la alegación 6.

Sobre la alegación 7.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Santa Catalina tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.

Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales com el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".

En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que "los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible". Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,

De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una "ciudad de distancias cortas" como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

El Plan General sigue las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales), puesto que entre otras indicaciones prevé que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los mercados como equipamientos comerciales de barrio. En cuanto al desarrollo e impulso de estos ámbitos el PECMA prevé otros instrumentos de intervención distintas del Plan General

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

como, por ejemplo, los planes de centros comerciales urbanos, la iniciativa de los cuales se puede llevar a cabo por la administración o por asociaciones de establecimientos comerciales.
De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción; este instrumento es el que debe estudiar la viabilidad y repercusión de la concreta propuesta de ampliación del actual aparcamiento de Paseo Mallorca hacia el parque de Sa Feixina. En principio, la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesaria porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto en Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el nuevo PMUS.
La ampliación de las plazas de aparcamientos de ORA solicitados para Pere Garau y el Mercat Llevant es una cuestión a decidir al Área de Movilidad del Ayuntamiento de conformidad con los criterios del PMUS. Además, en cuando al Mercado de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ya se hizo una propuesta (resultado de un concurso de anteproyectos) para poder renovar completamente la Plaza y el mercado de Pere Garau haciendo debajo un gran aparcamiento público que complementaría el ya existente. Esta posibilidad siempre está habilitada por el planeamiento (tanto el vigente como la revisión en tramitación) puesto que se trata de un espacio de titularidad pública, pero en todo caso tiene que ser la revisión del PMUS con su proceso de participación correspondiente el que determinen esta actuación.
El Plan Especial de Santa Catalina ha tenido una amplia participación y ha sido aprobado recientemente, por lo que sus propuestas están plenamente vigentes, y deben asumirse. Mencionar que en el Plan Especial de Santa Catalina se prevé la creación de un gran aparcamiento público debajo la Plaza Progreso situada a poco más de 100 metros del mercado y que complementaría al ya existente en Paseo Mallorca que está situado a unos 250 metros del mercado.
El diseño del trazado del tranvía por la Plaza de España está siendo estudiado con profundidad. En todo caso, la ejecución del tranvía será un elemento de fortalecimiento del centro y, por ello, del Mercat de l'Olivar.
Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.
En conclusión: se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la "ciudad de las distancias cortas".
Sobre la Alegación 8
Respecto al monolito de Sa Feixina, es lo cierto que la Sentencia de la Sala de lo Contenciosos del Tribunal Superior de Justicia 481/2021, de 26 de junio de 2021, confirmó la sentencia nº 94/2020 de 27-02-2020 del Juzgado nº 3 de lo contencioso-administrativo de Palma que anula el acuerdo del Consell denegando la catalogación como Bien del Patrimonio Histórico de les Illes Balears; la sentencia obliga al Consell a realizar la declaración de Bien perteneciente al Patrimonio Histórico. La sentencia de primera instancia ya impedía la demolición del Monolito decretada por la Administración en aplicación de la legislación de Memoria Histórica y considera que el mismo cuenta con valores merecedores de protección (teniendo presente los informes de la Real Academia de la Historia y la de Bellas Artes de San Fernando y la asociación internacional de monumentos Icomos para defender los valores del monumento). Igualmente considera que con la modificación de 2010 se eliminaron los vestigios ideológicos que requiere la legislación de Memoria Histórica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La información que se ha traslado por la Oficina del Plan es que el Consell presentó recurso de casación, por lo que hasta su resolución no puede considerarse la sentencia firme y vinculante.

En el caso de que el Tribunal Supremo confirme la sentencia y proceda el Consell a cumplimentarla, la declaración de Monumento del Monolito automáticamente provocará que la protección derivada de ese reconocimiento como Bien del Patrimonio Histórico Insular sea prevalente -así como su régimen jurídico- a las determinaciones del Plan General, de modo que el Monolito será considerado con el Nivel A. Igualmente, a partir de ese momento podrá iniciarse el procedimiento de innovación del Catálogo del POD para la inclusión formal del Monolito como bien catalogado.

A tal se propone incorporar un apartado 2 en el artículo 7.4.11 del POD con la siguiente redacción: "*Los bienes que después de la entrada en vigor de este Plan sean declarados por el Consell Bienes de Interés Cultural e inscritos en el Registro Insular se les aplicará automáticamente el régimen general establecido para el Nivel A1 en los artículos siguientes sin perjuicio de la aplicación prevalente de las condiciones específicas de la declaración que formule el Consell.*

En el caso, de que los inmuebles declarados por el Consell como Bien de Interés Cultural no estuvieran catalogado, genera la obligación de proceder a la iniciación en el plazo máximo de 6 meses de expediente de ampliación del presente Catálogo para la inclusión del bien de conformidad con su declaración. En todo caso, será de aplicación automática lo establecido en el párrafo anterior a los efectos de su inmediata consideración con el Nivel A1."

En el caso, de que se deje sin efecto la sentencia recurrida, será vinculante la resolución del Consell relativa a la inexistencia de valores de patrimonio histórico y corresponderá a las Administraciones competentes que deben velar por el cumplimiento de la legislación de Memoria Histórico tomar la decisión ajustada en derecho que corresponda.

Sobre la Alegación 9

Desde el punto de vista metodológico se completará la Memoria de Ordenación para mejorar los conceptos de "eje cívico", "ejes de actividades económicas" y "conectores verdes urbanos".

En cualquier caso, ya se definen algunos:

Eje cívico: Aquel conjunto de calles dispuestas para el uso y disfrute del peatón, que facilita el desplazamiento, por sus distancias cortas y desmotorización del tráfico, y aglutina una serie de servicios básicos a su alrededor, tanto económicos, como servicios públicos, espacios libres, etc.

Conectores verdes urbanos: Franjas ajardinadas que conectan con los espacios verdes de la ciudad, éstos se caracterizan por su amplio mobiliario urbano, exclusión del tráfico en la zona y espacios arbolados. Buscan la armonía de las zonas verdes con lo urbano. Para mayor información es necesario analizar el apartado 8.2.2.2 *Delimitación de los corredores verdes* (Diagnóstico de la Infraestructura Verde).

Los ejes de actividades económicas no cuentan con una definición precisa pero se explica su sentido y alcance en la Memoria del POD: tienen la función de complementar los ejes cívicos y tienen por objeto las parcelas que estén localizadas dando frente a alguno de los ejes de actividades económicas cuando tengan la calificación de alguna zona de ordenanza con uso residencial plurifamiliar y, además, tenga atribuida por el planeamiento más de cuatro plantas.

En conclusión, se propone aceptar la alegación 9

Sobre la Alegación 10

En el ámbito de Santa Catalina, al que se refiere la alegación, se ha aprobado recientemente un Plan Especial de Ordenación tras un amplísimo período de participación ciudadana, y que el Plan General y el POD asumen como un área de planeamiento incorporado, por considerar que se ajustan a la realidad del barrio. En el mismo ya se contempla la propuesta de generar un vínculo entre el sector norte y sur del barrio que actualmente se encuentra dividido por el eje que atraviesa el sector en las calles Espartero-Conde de Barcelona y que fracciona globalmente el barrio e incluso el espacio público de la Plaza Progreso en piezas pequeñas con pocas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

posibilidades de goce como espacios libres muy calificados. También se propone la mejora de la relación interna del barrio con los espacios públicos y zonas verdes posibilitando la incorporación de arbolado de alineación que mejore ostensiblemente la calidad de vida del conjunto. Así como la redefinición y ordenación del sistema de accesibilidad, circulación viaria, y transporte de personas y mercancías, promoviendo la dotación suficiente de plazas de aparcamiento y la incorporación de plataforma única agrupando diferentes manzanas del barrio de Santa Catalina.

En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).

El desarrollo de estos criterios y el establecimiento concreto de medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Entre las medidas adoptadas por el Plan General destaca, la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuyo desarrollo e identificación explícita debe formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en el presente Plan General. A partir de esta identificación se deberá proceder a la implementación de este modelo de manera progresiva posibilitando acometer las acciones de pacificación y reordenación del tráfico planteadas en la alegación.

La aportación realizada por la alegación se considera de gran interés. No obstante, no corresponde al Plan General y al POD asignar sentidos de tráfico en la red de calles de Palma por resultar una decisión que excede el nivel de resolución exigible a un instrumento de ordenación urbanística de estas características. Por ello, formalmente se propone desestimar esta alegación; no obstante, por su interés se sugiere que la Gerencia de Urbanismo traslade la misma al Departamento de Movilidad para su consideración y posible implementación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21761

Síntesis.

La presenta alegación plantea las siguientes cuestiones en relación con el sector SUB 58-01.

1. Subdividir el área de reparto multisectorial en la que se encuentra incluido el sector SUB 58-01 en dos unisectoriales, eliminar la carga de sistema general adscrito propuesta e incrementar el aprovechamiento para compensar la, en su opinión, baja rentabilidad económica de esta actuación.
2. Incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.
3. Excluir del sector la zona donde se encuentran las viviendas existentes en suelo rústico.
4. Aumentar a seis años el plazo de inicio para las obras de edificación de la vivienda protegida.
5. Modificar la programación del sector a “prioridad alta”.
6. Modificar la delimitación del sector en el límite con la Autovía de Inca

PRIMERO.

En la siguiente fase se volverá a comprobar la viabilidad económica de cada sector, mejorando el análisis previo ya realizado en fase de aprobación inicial y mejorando su metodología.

En suelo urbanizable, el área de reparto está constituido por el sector (más los sistemas generales adscritos) o bien, por diversos sectores que conforman un área de reparto multisectorial. Por ello, el artículo 30.2.b) se refiere a la cesión en los siguientes términos: “b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado.”

La razón de que en suelo urbano cada ámbito de transformación sea un área de reparto obedece a que en este caso se interviene en la ciudad existente, ordinariamente en suelo urbanizado, por lo que no pueden establecerse ámbitos de distribución de aprovechamientos interterritoriales.

No obstante, en suelo urbanizable, aunque es posible la delimitación multisectorial, la preferencia de la LUIB es por la delimitación uni-sectorial (sector más sistemas generales adscritos) para conformar cada área de reparto. Así se deduce del artículo 37.d) de la LUIB.

Pues bien, el PG en su documento de aprobación inicial ha seguido los referidos mandatos de la LUIB: en suelo urbanizable, con carácter preferente cada sector constituye un área de reparto (con los sistemas generales que corresponden para cumplir la Norma 9 del PTIM dentro del sector o adscritos) y sólo en un caso, se ha formulado un área de reparto multisectorial para asegurar el cumplimiento de la Norma 9 del PTIM (20% de superficie de sistemas generales en sectores de crecimiento), cuando no podían cumplir esta determinación con sistemas generales en su interior o colindantes. Este es el caso del Área de Reparto conformada por los sectores SUB 58-01 y SUB 58-02 más los sistemas generales adscritos SGEL/PJ-P 01 y SGEL/PJ-P 59-02

Por otro lado, el artículo 24 de la LUIB en sus apartados 5 y 6 determina como debe realizarse el cálculo de aprovechamientos y la atribución de coeficientes de ponderación.

Por tanto, para verificar la igualdad y homogeneidad no puede recurrirse a la simple comparación de los índices de Aprovechamientos Medios de las diversas áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial, como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico característico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante (característica), entre los diversos ámbitos de las actuaciones de transformación. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc. De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor de repercusión que valora un metro cuadrado de edificabilidad de ese uso mayoritario en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado; establecido el valor de la unidad se atribuye por comparación económica (valore repercusión) el resto de coeficientes de ponderación.

De esta forma, que impone el artículo 24 de la LUIB se han realizado los cálculos de aprovechamiento y atribución de coeficientes de ponderación en el seno de cada ámbito de actuación de transformación y, por tanto, del área de reparto.

Debe significarse que no todos los ámbitos de desarrollo tienen igual atribución de edificabilidad ni distribución de usos. El territorio es muy diverso, teniendo capacidades de transformación específicas en función de los condicionantes que se presentan (ambientales, servidumbre de protección del dominio público natural, de infraestructura, presencia de riesgos etc). El PG en las diferentes zonas territoriales ha pretendido atribuir unos criterios generales de ordenación para cada ámbito de transformación que se integran en la zona. Es decir, en las zonas de ensanche de poniente, las decisiones sobre edificabilidad, densidad y distribución de usos son idénticas. En cambio, existen zonas con menores capacidades de intensidad por la presencia de elementos naturales relevantes; en otras zonas, por incidencia de la servidumbre acústica del aeropuerto, el uso residencial no es posible implantar (por lo que no puede establecerse determinaciones idénticas a sectores que estando en la misma área de Platja de Palma no tienen esta limitación).

En todo caso, en la siguiente se valorará la posibilidad de subdividir el Área de Reparto multisectorial en la que están incluidos los sectores de son Cladera en dos áreas de reparto diferenciadas de carácter unisectorial.

A este respecto, no cabe duda que la exigencia del PTIM de que cada sector de crecimiento deba contar con un mínimo del 20% de sistemas generales interiores favorece la independencia de cada sector en relación a la decisión sobre el ámbito de área de reparto.

De otra parte, las posibilidades de adscripción de sistemas generales exteriores a un sector dependen en última instancia de la capacidad interior del sector en relación con la capacidad de contar con superficies aptas para la edificación y de la capacidad de intensidad edificatoria de éstas; de modo que a menor capacidad de acogida de aprovechamientos lucrativos en el interior del sector, menor capacidad de adscripción exterior. De esta forma se evita delimitación de sectores y áreas de reparto desiguales o inviables.

En el caso, de que se considere que los sectores cuentan con capacidad de obtener terrenos de de sistemas generales se adscribirán al propio sector.

Finalmente, indicar que la densidad asignada al sector se entiende adecuada para garantizar el principio de compacidad que inspira el crecimiento urbano propuesto en el Plan General. No obstante, se valorará la posibilidad de ajustar este valor para conseguir una densidad eficiente (en el entorno de 60 viviendas(hectáreas).

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado en relación a la densidad y al criterio preferente de área de reparto unisectorial, sin perjuicio de que esta última

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cuestión dependerá de la comprobación final de la viabilidad del sector resultante después del período de información pública.

SEGUNDO

Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Esta, en definitiva, es una de las claves que subyacen en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, caso del Torrent Gros, se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres parte de la zona de flujo preferente con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público fluvial cuya superficie debe ser obtenida por expropiación. Para hacer viable a efectos económicos esta propuesta el Sistema General se ha restringido a una franja de 30 metros de latitud a partir de la línea de dominio público hidráulico.
La parcela en cuestión se encuentra incluida, en parte, en el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 53-02 P perteneciente al Parque Fluvial del Torrent Gros elemento determinante de la Infraestructura Verde propuesta en el Plan General. El resto de la parcela, que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente, ha quedado clasificada como suelo rústico protegido.
Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en las siguientes razones:

1º) En primer lugar, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Por ello, según el apartado 2 del artículo 9 bis de este Reglamento, en la zona de flujo preferente solo se admiten, de manera excepcional, obras destinadas a la conservación y restauración de “construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua” siempre que mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo su acondicionamiento museístico. Por ello, estas limitaciones hacen que deban quedar excluida de cualquier actuación de transformación de nueva urbanización.

2º) En segundo lugar, el vigente PTIM incluye la totalidad de la parcela del alegante en un Área de Transición de Armonización. Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En consecuencia, es contrario a los criterios de la Norma 7 del PTIM incorporar como suelo urbanizable estos terrenos identificados como suelo rústico AT-H; pues sólo se permite por el PTIM en el caso de agotamiento de la AT-C; y en Palma no se han agotado los suelos AT-C

3º) Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra: (a) la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental, (b) la creación de un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental, y (c) prohibir en suelo rústico usos , como los industriales, incompatibles con las áreas residenciales.

4º) Por tanto, aún en la hipótesis de desaparición de la regulación de la Norma 7 del PTIM, la incorporación de los terrenos de AT-H en el ámbito del sector se presenta inviable: el SUB 58-01 se trata de un sector que debe ser ajustado porque las parcelas con edificaciones (que ya existían a finales del siglo pasado) en la siguiente fase deben quedar excluidas (para no dificultar la gestión del sector); ello hará que la superficie del mismo debe disminuir; el sector cuenta con una superficie de sistemas generales interiores del 20% del ámbito del sector. Por ello, la incorporación de los terrenos objeto de la alegación y de otros de la zona inundable también en el ámbito del sector(o su adscripción, en el área de reparto) supondrían una carga excesivo para un sector con una superficie lucrativa muy reducida; y sólo con unas soluciones tipológicas de alta intensidad (plurifamiliar con grandes alturas), podría hacer (teóricamente) viable desde el punto de vista económico la actuación; sin embargo esta solución tipológica desde el punto de vista territorial, ambiental y urbanístico debe rechazarse.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente alegación de incorporar la franja del SRC/AT-H al SUB 58-01.

TERCERO

En el análisis de otras alegaciones, precisamente de las personas que residen en las edificaciones, se ha decidido proponer la exclusión de las parcelas con edificaciones que cuentan con más de 50 años, como forma de facilitar la gestión del sector.

Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación en este apartado, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas.

CUARTO.
El suelo urbanizable SUB 58-01, una vez haya culminado las obras de urbanización pertinente para que las parcelas lucrativas adquieran la condición de solar, tendrá la consideración legal de suelo urbano. Pues bien, según regula el apartado 3 g) del Artículo 29 de la LUIB, entre los deberes de las personas propietarias del suelo urbano se encuentra la obligación de ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.
El Plan General de Palma, ante la urgencia habitacional que presenta la ciudad por la inaccesibilidad de una parte sustantiva de la población a una vivienda digna, ha entendido oportuno, conveniente y necesario no incrementar los plazos establecidos legalmente. Además, no parece tener sentido que, por un lado, se solicite adelantar la programación del SUB 58-01 a "prioridad alta" y, por otro, se pida postergar el inicio de las obras de edificación de la vivienda protegida hasta los seis años una vez los suelos adquieran la condición de urbano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, se desestima la alegación en este apartado.

QUINTO

La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad lo que pretende es "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. Además, hay que reseñar que la programación realizada se encuentra vinculada con la disponibilidad de recursos hídricos disponibles tal y como se certifica en la Memoria Justificativa del Plan. Un exceso de sectores programados en prioridad alta podría ser causa de insuficiencia de estos recursos que resultan determinantes claves para garantizar la viabilidad ambiental del Plan General.

Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal (que en cada momento dirija la ciudad), legítimamente, adapte y concrete la programación de las actuaciones a la política urbanística que pretenda impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a criterios propios y nuevos requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar de satisfacer las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.

En este sentido, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB."

No obstante, por la posición territorial en que se encuentra el sector, no puede ser de prioridad alta su programación, precisando que sean prioritarios otros sectores con mayor facilitad de acceso a las infraestructuras y que aportan mayor cuota de vivienda protegida.

Se desestima la alegación en este apartado.

SEXTO.

En el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General la delimitación del sector SUB 58-01 se hace coincidir con la línea longitudinal exterior de la zona de protección territorial de la carretera (artículo 31 de la Ley 5/1990 de Carreteras IB). Esta zona de protección según el artículo 19 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, deben ser clasificadas como suelo rústico protegido y no pueden incluirse en la delimitación del sector, excepto que tuvieran la clasificación de urbanizable a la entrada en vigor de la Ley 5/1990, que no es el caso.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expresados en el análisis

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21811

Síntesis.
Aunque se apuesta por la intermodalidad con actuaciones para mejorar el transporte público hasta el Hospital de Son Espases, la gran mayoría de la población de la barriada del Secar de la Real no tiene acceso directo al Hospital caminando o en bicicleta. Solicita que el Plan Especial de Son Espases tenga en cuenta en la ordenación las necesidades del hospital sino también la de todos los vecinos. Igualmente, la ubicación actual del helipuerto en la proximidad de las casas del camí de Son Espases genera molestias y debe localizarse en una posición más adecuada dentro de los terrenos del hospital.

Análisis.
La ordenación del Plan Especial del Sistema General del Hospital Universitario de Son Espases está condicionada por el artículo 18 del Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre y la Disposición final primera del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, de medidas urgentes para la mejora y/o la ampliación de la red de equipamientos públicos. En la actualidad la formulación del Plan Especial se ha iniciado a fin de dar cumplimiento a la nueva redacción del punto 5 en el artículo 18 del Decreto ley 3/2014, de 5 de diciembre. En consecuencia, es previsible que antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General, el Plan Especial se encuentre aprobado.
En el documento borrador del Plan Especial de ordenación de este sistema general, entre otros objetivos principales, se establecen los siguientes: -Facilitar la permeabilidad peatonal y ciclista del ámbito del Plan Especial y su conexión con la red de itinerarios del entorno circundante, mejorando tanto el acceso al centro hospitalario como la continuidad de los recorridos y su conexión con la estructura de ejes cívicos de la ciudad de Palma. -Configurar un área de acceso preferente, potenciando la accesibilidad peatonal y los modos de transporte públicos, dotándolo de mayor calidad espacial, mejorando sus condiciones de accesibilidad y su conexión con la nueva red de itinerarios del ámbito y con la estructura de ejes cívicos de la ciudad.
En consecuencia, el Ayuntamiento de Palma, como órgano competente para la aprobación definitiva del Plan Especial (si bien se encuentra sujeto a las condiciones generales de ordenación establecidas en el artículo 18 del Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre y la Disposición final primera del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero) deberá verificar si el objetivo de accesibilidad peatonal y redes ciclistas se realiza también desde el barrio de El Secar de la Real. En cualquier caso, en la ficha del PG del sistema general, además de la remisión al contenido artículo 18 del Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre y la Disposición final primera del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero, se establecerán como objetivos de ordenación complementarios del Plan Especial el de asegurar la accesibilidad por transporte público, la conexión peatonal y ciclista con Palma y los barrios colindantes así como la preservación paisajística del entorno del Monasterio de la Real.
De otra parte, no se considera que el PG o el POD sean los instrumentos adecuados para definir la posición del helipuerto del Hospital de interés general balear, sino que debe corresponder al Plan Especial; cuestión diferente es que el Hospital se dote de un Plan acústico que verifique el cumplimiento de los objetivos acústicos también en el entorno de la localización del helipuerto.

Conclusión.
Se propone estimar parcialmente, en los términos expuestos el contenido de la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21825

Síntesis.
Que en coherencia con el nuevo PG aprobado inicialmente donde se expone la importancia de llevar a cabo actuaciones en infraestructuras ambientales para evitar la inundabilidad excesiva de torrentes y facilitar el drenaje sostenible; no se puede continuar permitiendo llenar de escombros y desechos la vaguada y el cauce de sa Riera por donde circulan las aguas pluviales, así como la necesidad de realizar intervenciones de restauración, cuanto antes mejor, para evitar posibles catástrofes.

Análisis.
Se propone incorporar al programa de actuación la restauración de la vaguada del torrent Sa Riera en el tramo de Es Secar de la Real para la eliminación de riesgos, incluyendo la limpieza, protección y renaturalización de la vaguada.

Conclusión.
Se propone admitir la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21903

Síntesis
La Asociación de vecinos manifiesta que el nombre completo y correcto del barrio es: “es/el Secar de la Real”, siempre con el artículo. Solicita la corrección de los diversos errores ("Asecar", "Reial", "del Real") incorporados en los documentos del Plan sobre la denominación del barrio.

Análisis.
Efectivamente se ha comprobado que en ocasiones se ha incurrido en error en la denominación del barrio y que procede la subsanación.

Conclusión.
Se propone aceptar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21931

Síntesis:
Se presentan una serie de alegaciones en relación al núcleo de Es PIlarí. Se solicita la apertura de nuevos viales sobre la parcela rústica en el borde este del núcleo para permitir una mejora de la accesibilidad y movilidad, desde la carretera de Les Meravelles. Se solicita la adaptación del Nuevo Plan a la tercera modificación del Plan Territorial de Mallorca (aprobada inicialmente) en relación a la suspensión de las áreas de crecimiento, y al interés general frente a posibles clasificaciones especulativas de suelo, al entenderse que con ello se podría conseguir la apertura de los viales solicitada. Solicita el reconocimiento como suelo urbano de una serie de parcelas catastrales, localizadas al sur del núcleo en continuidad con el mismo, destinándose algunas de las mismas a sistema general de espacios libres. Así mismo solicita, la apertura del antiguo camino a la iglesia y el cambio a uso de espacios libres de las parcelas rústicas catastrales, 07040A05400151, 07040A05400131 y 07040A05400149. Solicita que no se permita el crecimiento en las zonas húmedas declaradas, en relación al impacto en el paisaje. Solicita que se solucione las carencias en materia de movilidad, señalándose como uno de los mayores problemas para los vecinos, en materia de supresión de barreras arquitectónicas, alumbrado público, solicitándose de manera particularizada una ronda para viandantes y ciclistas. Solicita que se haga un estudio de movilidad específico con participación ciudadana. Manifiesta su disconformidad con la calificación del sistema general de espacios libres SGEL/PJ-P 83-01-P. Solicita la conservación de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Manifiesta disconformidad con la clasificación del sector de suelo urbanizable SUB/81-01 de Ses Meravelles pudiéndose destinar a espacios libres y del SUB/82-01 Vistalegre, considerándose más propicio en este caso su destino a equipamiento. Solicita que no se produzca más crecimiento en la zona norte del núcleo. Considera arbitraria e insuficiente la afección "r" señalada a algunas parcelas. Solicita la protección de elementos patrimoniales asociados a la antigua línea Santanyí-Palma que pudieran ser integrados en un itinerario paisajístico.

Análisis:
En relación a la mejora de la movilidad planteada, solicitándose para ello la generación de nuevos viales y una ronda en la finca colindante al núcleo conocida como Can Xoroi y calificada en el Nuevo Plan como SGEL/PJ-P 83-01-P, es una propuesta que no puede admitirse si con ello se pretende alterar o segregar la calificación de este sistema general. Otra cuestión es la previsión en el proyecto de urbanización de mejoras de acceso peatonal en el límite con el suelo urbano.

En efecto, con la propuesta del Nuevo Plan, esta parcela pasa a ser de uso y dominio público, resolviendo la transición de la trama urbana con el borde que supone la carretera de Ses Meravelles.

La problemática de movilidad que detecta una parte de la población de se Pil·larí es para evitar la actual concentración de salidas en coche del casco urbano por la calle Baltasar Moyà al Camino de las Maravillas. Esta problemática se podría resolver con un adecuado sistema de señalización e incorporando un nuevo vial de conexión con el camino de Son Fangos (Mi 60-12), acabando de prolongar la calle Jaume Oliveres, previsto a la aprobación inicial. Así se refuerza la estructura viaria articulada por el camino de Son Fangos pudiendo dirigir el tráfico a través del camino de las Maravillas o el camino de la Siquia de Sant Jordi (Ma-19A)

Un Sistema General de Espacios Libres (SGEL) no puede ser cruzado por viario rodado, por ello se debe evitar la fracturación del SGEL resolviendo la movilidad como se expresado en el apartado anterior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, la conexión entre la calle Baltassar Moya y el camino de las Maravillas, se debe plantear mediante un trazado accesible a pie y bicicleta integrado en el nuevo Parque y que permita un óptimo recorrido hasta la parada de bus y el Camí de las Meravelles.

Con la propuesta que incluye el Nuevo Plan para esta finca, transformándola en suelo público con destino a espacios libres, ya se puede materializar las mejoras de movilidad sostenibles expuestas.

Se ha de poner de manifiesto que el PTIM no prevé AT-C, área de transición de crecimiento en esta zona y, por tanto, el nuevo planeamiento general no puede proponer una nueva delimitación de sector de suelo urbanizable alrededor del núcleo de Es Pil.larí
En relación a la incidencia de la III Modificación del PTIM, debe señalarse que el caso de que esta alteración estuviera ya vigente, ello no obligaría a adaptar la propuesta de crecimiento del nuevo Plan General a esta III Modificación del PTIM. Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*
En cuanto al reconocimiento como suelo urbano de las parcelas señaladas al sur del núcleo, debe manifestarse que no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Las parcelas no cuentan en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

En cuanto a la apertura del camino de la iglesia y la consideración como sistema general de espacios libres de las tres parcelas señaladas, debe admitirse la propuesta señalada, al ser congruente con los objetivos de ordenación establecidos por el nuevo modelo urbanístico territorial para esta zona, permitiéndose completar la trama urbana en este punto y articulándose la zona dotacional del extremo noreste del núcleo, permitiéndose con su calificación como zona de espacios libres la recuperación de un camino histórico, aportando identidad y legibilidad al territorio. Se propone estimar la alegación en este apartado.
La creación del SGEL junto a la iglesia que se propone se considera oportuna por su ubicación de centralidad, junto a los equipamientos y la iglesia, permitiendo a la vez prolongar la calle Baltasar Moyà peatonal.
En relación a la conectividad para peatones a través de la calle de Montaña por encima de la autovía y conectando con la calle de las parcelas, podría ser una buena solución, puesto que la calle Maravillas no dispone de aceras con anchura suficiente y no existe conectividad con la playa de Palma.
Se propone determinar, con carácter indicativo, un paso peatonal-ciclista sobre la autopista en el SG-IF comunicaciones, para ser propuesto al Consell su ejecución en la modificación de Pla de Carreteras.
En relación a la afección "r" hay que remitirse a la justificación que para la consideración de la misma, se realiza en la memoria del POD, descartándose en este sentido la arbitrariedad señalada en la alegación.
Igualmente, se realizará análisis detallado de los inmuebles indicados en la alegación para verificar si cuentan con valores para ser catalogados.

En relación con la petición de la alegación de que no se permita el crecimiento en las zonas húmedas declaradas, hay que indicar que las zonas húmedas se han declarado suelo rústico

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

protegido (AIN) y por tanto no serán áreas de crecimiento. La zona húmeda del Prat del Pil-larí no está reconocida como tal en el PHIB, no obstante, no se ha desconocido el inventario de humedales de WWF y así se expresa en la Memoria de Información. Por ello, se ha categorizado como suelo rústico protegido AIN.

En relación con las carencias en materia de movilidad, ya se ha analizado en los párrafos anteriores; se reitera que para evitar la actual concentración de salidas en coche del casco urbano por la calle Baltasar Moyà al Camino de las Maravillas, la solución más viable es un adecuado sistema de señalización completado con la conexión con el camino de Son Fangos.

De otra parte, el Plan protege la zona húmeda de Ses Fontanelles. La decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). De forma complementaria, el nuevo Plan General propone una reordenación de la zona ya urbanizada del antiguo sector Ses Fontanelles para mejorar la continuidad de la zona húmeda y el litoral.

En la alegación se muestra disconformidad con la clasificación del sector de suelo urbanizable SUB/81-01 Maravillas y SUB/82-01 Vistalegre, solicitando sistema general de espacios libres y equipamientos. En relación con estos sectores debe tenerse presente que ambos están delimitados en el planeamiento general vigente como suelo urbanizable.
Así, el nuevo planeamiento general asume íntegramente las determinaciones de la ordenación detallada del SUP 4 previsto en el PRI de Playa de Palma, teniendo presente que esta actuación, denominada como SUB 81-01 en el Plan General y el POD, cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 20 de julio de 2020. Su desclasificación comportaría derechos indemnizatorios a satisfacer por el Ayuntamiento de Palma, que deben ser evitados cuando no existen argumentos evidentes para la alteración de la clasificación. En este caso, no se dan razones para alterar la clasificación como suelo urbanizable; esta clasificación queda justificada por suponer un vacío (que se aprovecha como aparcamiento de vehículos) que queda insertado en la estructura urbana y que tiene previsto un nivel dotacional adecuado a los usos y edificabilidad que se atribuyen.

En relación al sector SUB 82-01, el nuevo Plan General ha considerado procedente mantener la clasificación de urbanizable establecida en el PRI de Playa de Palma; no obstante, modifica las determinaciones al eliminar parte de la oferta turística para implantar el uso residencial con reserva de vivienda protegida. De otra parte, se ha aceptado la alegación para prever un pulmón verde que separe el asentamiento de Ses Cadenes de la nueva urbanización del SUB 82-01 Vista Alegre. Por tanto, se dotará el ámbito de un sistema general de espacios libres que supone un 20% de la superficie del sector.

De otra parte, en relación a la petición de que no se produzca más crecimiento en la zona norte del núcleo hay que indicar que en la propuesta de nuevo modelo urbano-territorial no se prevé este crecimiento, por lo que se imposibilita el mismo.

En relación a los elementos patrimoniales que deberían ser puestos en valor y protegidos, se propone estimar la propuesta en el sentido de establecer un itinerario paisajístico sobre la antigua línea Santanyí-Palma que tenga en cuenta estos elementos. Se propone estimar la alegación en este apartado. Igualmente, se estudiará su inclusión en el catálogo.

En conclusión, se propone estimar de manera parcial, la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

21946

Síntesis.
La alegación solicita la inclusión de espacios para aparcamiento de autocares del transporte discrecional en: antigua Estación de Autobuses, Zona cercana al Palacio de Congresos y en las inmediaciones del edificio GESA.

Análisis.
En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).

Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en la ciudad entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los PMUS determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

En este sentido hay que hacer constar que en el actual PMUS la única referencia a la problemática de los autobuses turísticos y discrecionales se produce en su Medida 48, en la cual plantea una revisión de las paradas de hoteles para que estas reúnan las máximas condiciones de seguridad y accesibilidad. También se manifiesta el diálogo con el sector para que evalúen la posibilidad de utilizar la estación de autobuses como espacio para dejar o recoger los turistas, lo que permitiría crear un itinerario peatonal que atravesaría Centre Ciutat, con lo que ello implicaría de dinamización del comercio.

Finalmente, en relación con los aparcamientos disuasorios, tal y como queda refrendado en el Estudio de Movilidad, la propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS, extendiéndola a los siguientes puntos: en Son Sardina (186 plazas); en el enlace entre la carretera de Puigpunyent y el Camí del Reis (mínimo de 1.000 plazas más las existentes en Son Moix); en el área de Sa Teulera (mínimo 500 plazas); en la entrada desde la Autovía de Inca (900 plazas); en el nudo de Porto Pi (350 plazas); en el nudo de Son Bordoy (1.500 plazas, realizando un ajuste de la posición del propuesto en el PMUS en El Molinar); en la entrada de la carretera de Manacor vinculada al Hospital Universitario de Son Llatzer (500 plazas) y al norte del polígono Son Castelló vinculado a la compleción de la Ma-30 (900 plazas). Como puede observarse, la localización de estos

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

puntos de intercambio modal es congruente con la propuesta de mejoras de accesos contemplada en el PDMIB en relación con la Vía Cintura. A éstas, el Plan General incorpora dos nuevas ubicaciones en la Antigua Cárcel (200 plazas) y en Son Güells (500 plazas), vinculadas a las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas en ambos espacios.

No obstante, ateniendo a la demanda planteada en esta alegación, el nuevo Plan General valora la posibilidad de implementar una reserva de plazas de autobuses turísticos y discrecionales en determinados aparcamientos disuasorios ubicados en localizaciones próximas a las contempladas en la presente alegación.
En concreto:
a) en la ficha del equipamiento SGEC/AI 54-02 (antigua estación) se puede habilitar, en coordinación con la administración competente, un aparcamiento para autobuses en el espacio libre de parcela siempre y cuando no se altere la funcionalidad del equipamiento ni la del parque colindante.
b) de otra parte, teniendo presente que en la zona cercana al Palacio de congresos y edificio GESA no hay disponibilidad de parcelas para la finalidad perseguido, se podría localizar más al norte, en borde este de Distrit de Innovacio (en el extremo este de Avda. Mexico); por ello, se propone añadir en la ficha del SGELPJ-P 72-03-E en observaciones que se permitirá, en coordinación con la administración competente, el aparcamiento de autobuses en el borde norte del espacio libre, siempre y cuando se garantice la continuidad del parque en colindancia con el torrente en su borde sur.

La Revisión del PMUS debe constatar la viabilidad de estas propuestas y programar la ejecución de una o de las dos posibilidades en función del resto de propuestas sobre movilidad de la ciudad.

Conclusión.
En base a lo expuesto, se propone estimar parcialmente la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21950

Síntesis.
La Agrupación Empresarial de Servicio Discrecional de Mercancías de Baleares que el Plan General de Palma identifique un Centro Integrado de Transportes, proponiendo su localización en los márgenes de la autovía de Manacor (Ma 15).

Análisis.
No hay duda que la logística es una actividad de gran relevancia para la optimización del funcionamiento socio-económico de un territorio insular como Mallorca. Las necesidades de abastecimiento vía marítima y su reparto, mediante transporte terrestre, a los centros de producción y consumo de la Isla es una realidad incuestionable e insoslayable.
En las proximidades de la autovía de Manacor no existe suelo urbanizable con capacidad de generar un sistema general con destino a centro integrado del transporte. Igualmente, tampoco existe capacidad de integración de este tipo de Centro en actuaciones de renovación del suelo urbano, dada la superficie de terrenos precisadas para ello (20 hectáreas).
La búsqueda de terrenos con precios más bajos que facilite la adquisición y haga viable la actuación ha conducido a que históricamente se hayan implantado en el suelo rústico del territorio municipal una serie significativa de grandes equipamientos insulares (Hospital Son Espases, la Universidad, el Centro Penitenciario, entre otros); estas implantaciones han supuesto pérdida de tierras agrarias, han impacto en la red ambiental y han desequilibrado el territorio y, finalmente, han exigido importantes inversiones para acercar las infraestructuras estos centros originariamente desconectados. Ello hace que cualquier propuesta de nueva implantación de servicios públicos singulares o infraestructurales en suelo rústico deba estar absolutamente justificada y ser acorde con los nuevos principios de sostenibilidad en los que se sustenta el nuevo modelo urbano-territorial propuesto en la revisión del planeamiento general.
En este sentido, hay que reseñar que el territorio del término municipal de Palma tiene una capacidad de carga que no debe ser superada. Ello implica que la admisibilidad de nuevas actuaciones de transformación en el suelo rústico debe adaptarse a dicha capacidad de carga y no perturbar los valores territoriales (naturales, ambientales, agrícolas, paisajísticos, etc.) objeto de preservación. Estrategias de ordenación como la Infraestructura Verde o el Parque Agrario son expresivas de este principio definitorio del modelo urbano-territorial propuesto en el Plan General de Palma.
Al tiempo, una actuación como un Centro Integrado de Transportes, tal y como se expone en la alegación, tiene un radio de cobertura territorial y unas exigencias de localización (superficie disponible, óptima accesibilidad) que conducen a que la decisión sobre su emplazamiento deba trascender el ámbito de reflexión del término municipal para producirse en claves territoriales o supramunicipales. Ello implica que nada impide que el CIT pueda estar ubicado en un emplazamiento metropolitano que cumpla con los criterios de localización exigibles a una actividad de estas características. Y ello no debe causar merma alguna en la optimización de la distribución de mercancías en Palma favoreciendo la ruptura de carga para proceder a envíos en vehículos de menor tamaño compatibles con la estrategia de movilidad sostenible activada en el Plan General de Palma.
En conclusión, analizando el modelo urbano-territorial previsto en el Plan General, el crecimiento propuesto, su apuesta por la compacidad urbana o su énfasis por preservar los valores territoriales existentes (Infraestructura Verde, conectividad ecológica, red de torrentes o valorización de la actividad agraria de proximidad), se entiende que la necesidad de desarrollar un Centro Integrado de Transportes debe formar parte de las reflexiones a desarrollar por un instrumento de ordenación de escala supramunicipal. Evitar la excesiva concentración de actividades y equipamientos de rango territorial en la ciudad central de un área metropolitana es un objetivo de ordenación que garantiza el reequilibrio territorial y evita la macrocefalia de Palma, en este caso.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No obstante, hasta tanto se proceda en la revisión del Plan Territorial Insular y en revisión de PDS de Carreteras a decidir el área de reserva para localización del Centro Integrado del Transporte dentro de la Aglomeración Urbana, se podrá habilitar en las zonas de aparcamientos disuasorios (previstas por el nuevo Plan General y la revisión del PMUS), mediante una gestión eficaz de estas zonas, la utilización compartida en horario nocturno de estas zonas para que una parte de las plazas de aparcamientos puedan ser destinadas a vehículos del transporte de mercancías.

Conclusión.
Se propone desestimar la localización de un Centro Integrado de Transportes en el término municipal de Palma dado el impacto que causaría en el modelo de ciudad establecido en el nuevo Plan General al contribuir a incrementar la superficie artificial en detrimento de superficie rural-agrícola, sin perjuicio de la implementación de soluciones transitorias como la sugerida en el informe hasta tanto se decida a nivel territorial la localización adecuada del Centro Integrado de Transportes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

21991

Síntesis.
La alegación plantea la desclasificación como urbanizable del sector SUB 44-01.

Análisis.
El mantenimiento de estos suelos en la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión.
Se propone aceptar la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22115

Síntesis:
Se argumenta: a.) situación de consolidación del Sector, b.) Dilaciones en la aprobación del Proyecto de urbanización, c.) Incongruencias en la justificación de la propuesta, d) Perdida de valor de los activos que componen a Son Gual I, e.) Indemnización por la pérdida de derechos urbanísticos como por la inversión realizada hasta la fecha, f.) Falta de justificación de la ausencia de viabilidad económica

Análisis.

1. Sobre la consolidación del sector.
   El sector SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) no se encuentra consolidado ni por la edificación ni por la urbanización.
   De las 410 viviendas previstas en el Plan Parcial aprobado en 1975 sólo se han edificado 37; es decir, es un grado de consolidación inferior al 10%.
   En la actualidad el ámbito carece de dotación de red de evacuación de aguas residuales y conexión a los sistemas de saneamiento y tratamiento público. Tampoco está dotado el ámbito de una red pública de abastecimiento (la parcial existente, es privada) ni de una red de pluviales. También precisa completar la dotación de media y baja tensión.
   En la zona norte del ámbito se han ejecutado una serie de viales realizados en los años 70. Al estar abandonados y sin conservación. La zona sur del Sector, se presenta en estado natural; con orografía de fuertes pendientes y vegetación de monte bajo.

   Se llegaron a realizar obras parciales de urbanización, sin finalizar en la zona norte, pese a contar con un plazo de ejecución de 2 años (según su Proyecto de Urbanización original de 20-03-1979), si bien el Plan Parcial el 27-05-1993, amplió a 3 años el plazo de ejecución. Por ello, desde 1996 el plazo de urbanización se encontraba finalizado
   Por tanto, las obras de urbanización del ámbito del Son Gual 1 (SUP-86-01) después de más de 40 años desde la aprobación del Plan Parcial se encuentran con importantes elementos infraestructurales pendientes de ejecutar y, los tramos de viales ejecutados se encuentran en mal estado.
   Por ello, el 11 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Municipal acordó la caducidad del proyecto de urbanización sin que fuera aprobado un nuevo proyecto, que precisa un trámite de evaluación ambiental estratégica al suponer una actuación de nueva urbanización prevista en un PGOU no sometido a este procedimiento.

2. Sobre las dilaciones.
   El ámbito de Son Gual I es un sector que tiene su origen en el PGOU de 1973 que lo clasifica como suelo urbanizable. El Plan Parcial es aprobado definitivamente el 14-03-1975 y establece una edificabilidad de 0,1665 m2t/m2 (99.846 m2t) y una densidad de 6,8 vda/ha (máximo 410 viviendas). La Junta de Compensación se constituye en 1998 y el Proyecto de Compensación se aprueba el 31-10-2006. En este Proyecto se ceden los terrenos de uso y dominio público y se prevé la compensación económica sustitutiva de la cesión al ayuntamiento del 10% aprovechamientos.
   No obstante, en relación con el cumplimiento del deber de urbanizar y posibles dilaciones, se constata de los antecedentes que:
   a) Desde la aprobación del Plan Parcial (1975) hasta la aprobación del Proyecto de urbanización (20-03-1979) transcurren ya 4 años.
   b) El Proyecto de Urbanización aprobado el 20-03-1979 establece un plazo de ejecución de 2 años que transcurren sin realizar las obras de infraestructuras.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

c) El 27-05-1993 se aprueba una modificación del Plan Parcial para ampliar el plazo de ejecución a 3 años.
d) Desde entonces (1993) transcurren otros 14 años hasta la presentación y aprobación inicial del Proyecto de Urbanización (19/10/2007).
e) Posteriormente transcurren otros 9 años hasta que se presenta un nuevo modificado de Proyecto de Urbanización (19/01/2017); no obstante, este proyecto debe tramitarse como uno nuevo por su contenido.
f) Se otorga trámite de audiencia por acuerdo del Consell de Gerencia el 29-11-2107, con la advertencia de caducidad del Proyecto de Urbanización de 1993.
g) La Junta de Compensación presenta escrito de conformidad con la caducidad y solicita que se impulsen los trámites del nuevo proyecto presentado el 19-01-2017.
h) El 11 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Municipal acordó la caducidad del proyecto de urbanización de 1979.
i) Se presenta el anexo de la documentación ambiental (05/06/2018) del Proyecto de Urbanización de 2017, para ser objeto del trámite de evaluación ambiental estratégica al suponer una actuación de nueva urbanización prevista en un PGOU que no ha sido sometido a este procedimiento.
j) El día 28-05-2020 se acuerda la aprobación inicial de la Modificación del PGOU con la finalidad de clasificar los terrenos del Sector SUP 86-01 Son Gual I como suelo rústico.

Por tanto, las dilaciones en la ejecución de las obras de urbanización de un Plan Parcial de 1975 son debidas a los promotores de la actuación. No es responsabilidad de la Administración, que está obligada a aprobar un Proyecto de Urbanización que se ajuste a la legalidad. Y el hecho de que un proyecto de urbanización que se completa el 05/06/2018 (es decir, después de transcurrir más de 43 años desde la aprobación del Plan Parcial) y que no alcanzó la aprobación definitiva -antes del acuerdo plenario del año 2020- pueda llegar a concluir que el incumplimiento del deber de urbanizar es por causa de la Administración.

El incumplimiento del deber de urbanizar ya había acontecido desde el 27-05-1996; es decir, una vez que habían transcurrido el plazo de 3 años otorgado por la Modificación del Plan Parcial de 1993 (que había ampliado el primer plazo -2 años- también incumplido tras la aprobación del Proyecto de Urbanización de 1979).

Además, difícilmente puede conseguir una evaluación ambiental estratégica favorable una actuación de nueva urbanización localizada en terrenos con alto valor ambiental y con una posición aislada y con unos parámetros de ineficiencia territorial.

3. La justificación de la decisión de desclasificación de suelo urbanizable se realiza en el Capítulo 10 de la Memoria de Ordenación, en la que se analizan las diversas alternativas de ordenación y se argumenta la decisión adoptada.

Además, la decisión del nuevo Plan General (aprobado inicialmente 2021) se sustentan en el estudio y justificación del expediente específico de Modificación del PGOU aprobado inicialmente el 28-05-2020 que tiene por objeto específico los terrenos del Sector SUP 86-01 Son Gual I, proponiendo su paso a suelo rústico, con dos categorías de suelo, considerando que la zona en la que se concentran las edificaciones tiene la naturaleza de asentamiento de núcleo rural.

4. No es un motivo para mantener la clasificación urbanística de suelo urbanizable la pérdida del valor de los activos inmobiliarios.

Debe recordarse que todo tanto el suelo rústico como el suelo urbanizable tiene el valor de suelo en situación básica rural, de conformidad con el artículo 36 TRLSRU. No puede

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

atribuirse el valor de suelo urbanizado porque nunca el Sector Son Gual finalizó la urbanización.

5. Es precisos aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones). Uno de estos requisitos, (apartado 1.c) es que, si la disposición que impida el ejercicio se produce después del vencimiento de los plazos establecidos, que la inejecución no sea por causas imputables a la Administración.
Difícilmente puede imputarse que la Administración haya impedido la ejecución de un Plan Parcial aprobado en 1975, cuando en este tiempo se han desarrollado múltiples sectores en el municipio. Y la aprobación de un Proyecto de Urbanización, al ser un instrumento de ejecución, es una decisión reglada.
Pues bien, en este caso, el Plan Parcial de Son Gual es de 1975 y, por tanto, tiene los plazos de ejecución absolutamente incumplidos; incluso considerando la modificación del Plan Parcial de 27-03-1993 que amplió 3 años ese plazo, debe entenderse que el incumplimiento ya se produce el 27-03-1996.
Por tanto, ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM) para que una alteración pueda considerarse anticipada a efectos indemnizatorios.
En todo caso, con la declaración de caducidad del Proyecto de Urbanización -que se hace en 2018- elimina la legitimación para la actividad de ejecución y, por tanto, no se cumplimentan los requisitos del artículo 38 del TRLS 2015.
Debe recordarse que para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización debe darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación “y se den los requisitos exigidos para iniciarla”. Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (Cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014 planteada en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015. Pues bien, la STC 218/2015 declara: “Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización.”
Por tanto, al no contar con Proyecto de Urbanización (consecuencia de la declaración de caducidad) no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador.
En este caso, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a) del TRLSRU 2015, dado el incumplimiento de plazos que para la ejecución de la urbanización se establecieron.
Así mismo, el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

En consecuencia, la decisión de desclasificación de este sector de suelo urbanizable se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derecho indemnizatorio alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015). En este sentido, se posiciona el artículo 6 apartado 2 de la LUIB: la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

6. El análisis de viabilidad económica del núcleo se hace en el expediente específico de Modificación del PGOU aprobado inicialmente el 28-05-2020; de otra parte, en la Memoria Económica del nuevo Plan General se justifica que no existe responsabilidad patrimonial de la Administración.

No obstante, teniendo presente que cuenta con Proyecto de Compensación en el que se han cedido los terrenos de uso y dominio público y se prevé la compensación económica sustitutiva de la cesión al ayuntamiento del 10% aprovechamientos, será necesario proceder (una vez entre en vigor el nuevo Plan General) a la reversión de la cesión de terrenos que ya no tendrán el carácter de dominio público (excepto los tramos de viario que dan acceso a las parcelas de la zona reconocida como núcleo rural) y también debe el Ayuntamiento proceder a la devolución de la compensación económica del 10% del aprovechamiento (en el caso de que se confirme que efectivamente fue ingresada), como consecuencia del principio general del Derecho que prohíbe el enriquecimiento injusto.

Conclusión.

Se propone desestimar la alegación por los motivos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22188

Síntesis:
La fundación Amadip Esment, manifiesta su disconformidad con la normativa de ocupación y aprovechamiento atribuida a las parcelas objeto de alegación, al no recogerse en el Nuevo Plan General, las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual PGOU referida a la recalificación de los terrenos de la de la Finca de Son Roca SGEC/AS-P 84-04-E. Se oponen a la división en dos partes del SGEC/AS 84-04-E que realiza el Nuevo Plan General (SGEC/AS 84-04-E y SGEC/AS 84-06-P). Se indica que la subdivisión supondría dejar en situación de fuera de ordenación la edificación incluida en la parte dividida calificada como SGEC/AS 84-04-E) por el Nuevo Plan General, estando además dichas edificaciones catalogadas. Se argumenta que la división del sistema general prevista puede dificultar el desarrollo y gestión del equipamiento original. Se señalan errores menores de delimitación. Se detalla el cerramiento llevado a cabo para facilitar la maniobra de acceso de vehículos y que, se entiende, ha sido motivo de ajustes en la delimitación que deben subsanarse. Se aporta delimitación ya ajustada a estas consideraciones.

Análisis:
El motivo de división fundamental seguido por el Nuevo Plan General ha sido la situación en la que se encontraba estas dos piezas diferenciadas claramente por el trazado de la Ma-30. Se propone, a la vista de la justificación aportada, unificar el SGEC/AS-P 84-04-E y el SGEC/AS-P 84-06-P, resultando de la unión el SGEC/AS-P 84-04-E. Se propone señalar en este elemento que se encuentra parcialmente ejecutado y ajustar su delimitación tal y como se detalla en la alegación, así como incluir en la ficha del mismo las determinaciones de ordenación derivadas de la aprobación de la Modificación de Plan General señalada. Se propone por tanto estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22328

Síntesis.
En el escrito se formulan diferentes alegaciones que se refieren a las siguientes cuestiones:

1. sobre la participación ciudadana.
2. torrentes y corredores ecológicos.
3. en relación al crecimiento propuesto.
4. desclasificación de la mayor parte del suelo clasificado como urbanizable por el Plan General.
5. proyectos estratégicos vs regeneración.
6. consideración de Puntiró y Son Gual como núcleos rurales.
7. sobre la actuación de Ses Fontanelles.
8. sobre "otras zonas húmedas".
9. contradicciones en relación a las actuaciones de movilidad.
10. sobre el vial en el parque de Bellver.
11. sobre la afección a riesgos de inundación.
12. sobre la insuficiencia de recursos hídricos y las propuestas de desalación.
13. en relación con la problemática turística.
14. en relación al solar de la casa del pueblo.
15. sobre el parque natural de Son Quint.
16. falta de rigor de los estudios económicos.

Con ocasión del análisis de cada aspecto, se sintetiza igualmente el contenido de la alegación en cada apartado.

Análisis.
1) Sobre la ampliación del plazo de participación ciudadana.
La alegación plantea que el plazo dispuesto para la Exposición Pública del Plan General debería haberse extendido a 3 meses para hacer más activa y veraz la participación ciudadana.

Efectivamente, la instrumentación de una "participación interactiva con la ciudadanía" es una acción de gran interés de la que deberían poder concluirse propuestas coordinadas, consensuadas y, también, comprensibles para que la población de la ciudad pueda interiorizarlas vislumbrando el alcance y la idoneidad de las mismas. Sin embargo, ello no se soluciona ampliando el plazo de participación para alegaciones del Plan General a 3 meses. Porque, hay que ser conscientes que, en realidad, la integración del proceso de participación dentro de los tiempos de formulación del Plan General lleva implícita la asunción de ciertas deficiencias metodológicas como las significadas en la presente alegación. Un síntoma demostrativo de esta afirmación es que la participación vinculada a la exposición pública de la aprobación inicial de un Plan General, más allá de los informes sectoriales de las administraciones, suele mayoritariamente centrarse en intereses particulares (que también son legítimos plantear), ya que la inmensa mayoría de las alegaciones provienen de propietarios y/o promotores que solicitan mejorar las condiciones urbanísticas

Para que la participación ciudadana adopte el perfil inclusivo y colaborativo que se demanda, debería extenderse por un periodo temporal más amplio que el solicitado en la alegación. Y ello comporta su activación con carácter previo al inicio de la formulación del documento completo del Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pues bien, persiguiendo esta finalidad, el Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, a través de la Gerencia de Urbanismo activó diversas iniciativas de participación con posterioridad al proceso de información público del Avance; en concreto: Jornadas modelo ciudad en diciembre de 2015; jornada de paisaje. Pla de San Jordi en primavera 2016; jornadas de paisaje Parc agrari, en octubre de 2016; Trabajo participativo con varias áreas municipales sobre formación y Urbanismo con perspectiva de género (octubre 2016); Participación con 211 niños de conocimiento del barrio a tres zonas con potencial de transformación de Palma. Programa denominado Jane's Walk Ciutat Escola (otoño 2016) y Jornadas de vivienda en el COAIB organizadas por la Gerencia (mayo 2017).

Además, desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir en el máximo posible de colectivos de la ciudad al proceso que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo Ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras por nuestra ciudad. El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública al salón de actos de Palma Activa llamada "Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los proyectos estratégicos de modelo de ciudad" con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso como se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas. Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas que fuero agrupadas en 7 estrategias globales que se describen de forma detallada en el citado apartado 4 de la Memoria de Participación del Plan General.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

De otra parte, el plazo de información pública para poder formular alegaciones ha sido mucho más amplio que el exigido legalmente, aproximándose al periodo de 3 meses solicitado en la alegación. Pues se inicia con la publicación en el BOIB del día 18 de noviembre de 2021 y finaliza el día 15 de febrero de 2022. Sólo han faltado 3 días para los 3 meses.

2) Sobre los torrentes y corredores ecológicos y la necesidad de concreción en actuaciones e inversiones.
Expone la alegación que es positivo la introducción por vez primera del estudio hidrológico de los torrentes y la toma en consideración para la definición de corredores ecológicos. No obstante, considera que no está claro la relación de actuaciones e inversiones.

En la Memoria del PG se incorporan 29 actuaciones en diferentes tramos de los torrentes para evitar la inundabilidad y facilitar el drenaje sostenible. Se desglosa la inversión individualiza de cada una de las actuaciones y que suman un total de 15.648.463 €. Además, se ha previsto un total de 83.140.823 € para la ejecución de actuaciones para reforzar la red de sistemas generales de espacios libres (en buena parte, parques fluviales)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

y además de otras actuaciones de renaturalización en Platja de Palma (18.580.000 €) y otros proyectos de corredores verdes (Parc de les Vies) con un importe de 10.288.027 €.

Por tanto, las propuestas de ordenación se ven reforzadas con actuaciones concretas que han sido valoradas para su ejecución en el plazo de programación del PG (hasta 2040).

3) En relación al crecimiento propuesto considera la alegación que el escenario moderado no integra los escenarios que imponen un decrecimiento de recursos.

Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

a) En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma. La metodología para determinar la máxima capacidad residencial de las ZOUs se describe en la Memoria.

b) En segundo lugar, se ha incorporado a la potencial oferta residencial el parque de vivienda vacía existente en Palma, con la finalidad de impulsar su integración en el mercado inmobiliario. Y, en tercer lugar, la oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

c) Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

Por contra, si, como suele ser habitual en la mayor parte de los Planes Generales vigentes, se hubiese despreciado la oferta potencial del suelo urbano edificado de manera ineficiente (3.401 viviendas) y no se incorporase la de la vivienda vacía (21.235 viviendas), el nuevo Plan General estaría obligado a clasificar más suelo urbanizable, hasta alcanzar la totalidad de la superficie habilitada por el PTIM como "crecimiento no vinculado", teniendo que asignarle la máxima densidad admitida por la LUIB (75 viviendas/hectárea) para tratar de compensar la pérdida de la oferta atendida en el suelo urbano. Pues bien, a pesar de ello, se provocaría un déficit cifrado entorno a las 20.000 viviendas respecto a las necesidades estimadas al año 2040 (53.218 viviendas) ocasionado, al tiempo, una notable reducción en el volumen de vivienda protegida contemplado por el nuevo Plan General.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

Finalizar este apartado, recordando que, de los diferentes escenarios demográficos posibles, el Plan ha adoptado un escenario moderado (con el fundamento y resultado ya expresado) y esta decisión ha sido cuestionada por otras alegaciones en sentido contrario a la presente alegación (al reclamar que se adopte el que mayores expectativas de crecimiento proporciona). Ello hace reforzar, la idea de que el escenario moderado es el de mayor fundamentación para prever el desarrollo de la población hasta 2040.

4) Sobre la solicitud de desclasificación de la mayor parte del suelo clasificado como urbanizable por el Plan General.

Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma -tanto los reactivados del Decreto Ley 9/2020 como los que ya cuentan con esta clasificación y se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

asumen más los clasificados ex novo- han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

   - Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
   - Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3. "Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

4. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

En base a lo fundamentado en el apartado 3), este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante fomentando un uso racional del territorio al quedar clasificada como urbanizable la superficie "estrictamente necesaria" para acomodar las demandas residenciales y de actividades económicas que no han podido quedar resueltas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB.

El crecimiento total propuesto -313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos- apenas representa el 6,06% de la superficie del suelo urbano. Al tiempo, el "crecimiento no vinculado" (CNV) computable a efectos del verificar el cumplimiento de la Norma 6 del PTIM es de 161,96 ha, es decir, 49,57 ha menos que las 211,53 ha asignadas por el Plan Territorial.

Además, este crecimiento no compromete la suficiencia de los recursos hídricos y energéticos disponibles. En el apartado 3.3.4 de la Memoria Justificativa quedan descritas las acciones propuestas para dicha finalidad.

En relación a los sectores que quedaron desclasificados automáticamente a la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020 hay que reseñar que, en su Exposición de Motivos, este texto legal afirma que *la reclasificación que establece el decreto ley no es obstáculo para que las administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte adecuada y oportuna. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal.".*

Pues bien, esta opción es la que ejercita el nuevo Plan General de Palma, como revisión que se adapta a la LUIB y el PTIM, al recuperar como suelo urbanizable los ámbitos de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

SUNP que se encuentran en posiciones aptas para cumplir reforzar la estructura general y cumplir funciones territoriales acordes con unos objetivos y estrategias renovados.

La justificación individualizada de los sectores afectados por esta decisión del Plan General aparece expuesta en las páginas 512,513 y 514 de la Memoria Justificativa.

Finalmente, en el caso del SUNP 24-01 Son Puigdorfila, aunque han transcurrido más 8 años desde la aprobación de la Modificación del PGOU (04-09-2006) que le otorgó la clasificación de suelo urbanizable y a fecha 01.01.2018 no tenía su PAU la aprobación inicial, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha reconocido que no le es de aplicación la desclasificación automática como consecuencia de la incidencia de. (a) El Auto de 15 de febrero de 2007 que suspende la modificación del PGOU de 04-09-2006, y (b) La aprobación definitiva por el Pleno del ayuntamiento de 25-09-2014 de Modificación PGOU para adaptación a la Norma 6 del PTIM con el objeto de conseguir no superar las previsiones de crecimiento. Esta modificación es ejecutiva a partir de la publicación en el BOIB de 25.10.2014.

En última instancia esta Modificación del PGOU de 2014 es la que reconoce el carácter de suelo urbanizable no programado al ámbito SUNP24-01. Así, la Gerencia Municipal de Urbanismo ha considerado, que la fecha de referencia de cómputo es el 25.01.2014 y que, por tanto, el día de 25-05.2021 no había transcurrido el plazo de 8 años para que en este ámbito opere el efecto automático de la desclasificación al que se refiere el apartado 1.a) del artículo 3 del decreto comentado.

No obstante, también se ha reconocido por el Ayuntamiento que es un ámbito sin posibilidad de desarrollar su PAU, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

En todo caso, hay que hacer constar que la ordenación estructural propuesta por el Plan General para el sector de Son Puigdorfila trata de conciliar este desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ambientales de la finca, promoviendo un modelo de colonización que libera la mayor superficie del ámbito de cualquier alteración a producir por obra urbanizadora alguna. Para ello, como puede observarse en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión, se impone -como determinación vinculante- que la trama urbana a implantar se desarrolle, exclusivamente, en el espacio adyacente al suelo urbano. Ahora bien, si, complementariamente, se quiere evitar que se generen impactos negativos en el paisaje urbano colindante -para lo cual el régimen de alturas resultante debe ajustarse a las materializadas en el entorno- el modelo de colonización urbana propuesto ha de tener su correlato en los parámetros urbanísticos asignados al sector. Efectivamente, la estrategia de ordenación propuesta tiene como objetivo garantizar la preservación integral de la zona forestal del sector sin que ello obste la admisibilidad de un desarrollo urbanístico compatible tanto con los incuestionables valores ambientales existentes como con las constantes vitales del contexto urbano. Y ello, ha conducido a combinar una baja densidad bruta con unas densidades netas más elevadas. Esta dualidad, por un lado, imposibilita que la ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial contemple viviendas unifamiliares -lo cual incrementaría exponencialmente la ratio m2 de viario/unidad de vivienda, aumentando la superficie urbanizada artificial- y, por otro, certifica la compacidad del espacio urbano resultante sin generar las distorsiones que causaría la adopción de opciones tipológicas intensivas de una altura excesiva. Este argumentario posibilita que, pese a que la densidad bruta prevista sea de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

16 viviendas/hectárea (350 viviendas), se promueva una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoque un uso intenso del espacio público al favorecer una adecuada "densidad social".

No obstante, en la siguiente fase, se propone una desclasificación de aproximadamente 7 hectáreas para que se adscriba al suelo rústico protegido en la zona de servidumbre de protección del dominio público hidrológico y zona de policía del torrente Magí.

A pesar del fundamentado razonamiento expuesto en los párrafos precedentes, la presente alegación propone la desclasificación de la práctica totalidad de los sectores de suelo urbanizables contemplados por el Plan General -no sólo los provenientes de la aplicación del Decreto Ley 9/2020, sino los ya clasificados que el Plan General asume, más los escasos y puntuales nuevos sectores propuestos- lo cual provocaría una serie de efectos indeseados.

1. En primer lugar, causaría un desacoplamiento entre las necesidades proyectadas a 2040 y la oferta contemplada, ya que desparecería la oferta de nueva vivienda integrada en el suelo urbanizable, haciendo crónico un déficit que sería imposible atender en el suelo urbano; especialmente a partir del segundo cuatrienio.

2. En segundo lugar, dejaría sin resolver la condición "inconclusa" de determinados bordes urbanos inacabados y desarticulados, impidiendo completar la forma de la ciudad de una manera racional (casos de Sa Bomba. Son Pardo, Son Cladera Norte y Sur, Son Ametller, Ses Calafates o Son Toells). El caso concreto de Son Toells es considerado en la alegación como una perpetuación del "viejo modelo" y nada más lejos de la realidad. Los nuevos criterios y objetivos de ordenación adoptados para este sector son totalmente divergentes con los establecidos en el Plan General vigente. La estrategia de concentración de la edificabilidad en un edificio singular de usos terciarios en el frente a la Ma1 tiene su correlato en una importante minimización de la obra urbanizadora favoreciendo, con ello, la preservación de la zona forestal que ha quedado integrada en el Sistema General y Local de Espacios Libres.

   El resto de estos "pequeños sectores", o bien contaban con la clasificación de urbanizable en el Plan General del 98 (Son Ametller, Ses Calafates, Son Pardo o Sa Bomba) o bien -caso de Son Cladera Norte y Son Cladera Sur- responden a nuevas clasificaciones propuestas por el Plan General amparadas en su situación adyacente al suelo urbano posibilitando, en el caso de Son Cladera Norte, la erradicación de instalaciones de elevado impacto ambiental (chatarrería existente).

   Además, la validez de la posición de estos nuevos sectores para ser clasificados como urbanizables se encuentra avalada por el PTIM al quedar integrados en las Áreas de Transición previstas para el crecimiento urbano a contemplar por el Plan General, en congruencia con las determinaciones del Área de Integración Paisajística III "Conexión Palma-Marratxí". Finalmente, significar que los sectores de Can Seguí y Son Sardina Oeste no han quedado contemplados en el documento del Plan General aprobado inicialmente.

   A la vista de las alegaciones presentadas y de las reuniones de participación mantenidas por el área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad con diversas asociaciones, se ha considerado oportuno que los terrenos del SUNP Son Sardina -en este proceso de revisión de planeamiento general- mantengan la actual

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

clasificación de suelo rústico con la categoría común que deriva del DL 9/2020. Esta clasificación como suelo rústico coincide con la propuesta que se hacía en el documento de Avance de 2014.

3. En tercer lugar, propone la desclasificación de suelos en los que el Ayuntamiento de Palma y su Plan General no pueden ejercer esta competencia por ser ámbitos cuya clasificación viene determinada por disposiciones legales que el planeamiento municipal no puede desconocer, a riesgo de incurrir en nulidad. Nos referimos a los casos de:

   A. Son Bordoy, es una actuación de transformación urbanística sobre la que existe una vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. Por tal motivo, se ha asumido la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 -ahora, SUB 76-01- (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012).

   B. La actuación urbanizadora de los terrenos de Parc-Bit tiene su origen en la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica que tuvo por finalidad crear "un parque industrial de alta tecnología". El Parc-Bit se ha desarrollado mediante unas NNSSCC (que le reconoce la clasificación de apto para urbanizar) y un Plan Especial de Desarrollo . El régimen singular que dio origen al Parc-Bit ha sido recuperado mediante el Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo que deroga el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la LUIB. También este Decreto Ley establece en su Disposición Adicional Tercera que la ordenación urbanística de los terrenos resultantes de la aplicación de la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del ParcBit, se realiza mediante las normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears, las cuales vinculan los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana. Finalmente, esta regulación del DL 8/2020 se consagra en la Ley 2/2020, de 15 de octubre (BOIB 20-10-2020) con una disposición idéntica.

      El Plan General reconoce que los terrenos del Parc-Bit, en lo concerniente a su Fase I (por aplicación del criterio establecido en el artículo 19.1.a LUIB) merecen la clasificación de suelo urbano; dado que han sido legalmente sometidos al proceso de urbanización previsto en el régimen jurídico que legitimó la actuación y en la actualidad cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos exigidos en el artículo 22 de la LUIB. La segunda fase del Parc-Bit no se ha desarrollado y, en el contexto de la revisión del planeamiento general se reconoce la clasificación de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) y la ordenación detallada ya establecida en su Plan Especial de Desarrollo vigente (texto refundido aprobado por el Consell de Govern el 22 de enero de 2010) que ordena tanto la Fase I como la II.

No obstante, es razonable prever que el Plan Especial vigente deba ser objeto de modificación para su adaptación a los usos pormenorizados establecidos en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

el Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero, de medidas urgentes para el impulso y estímulo del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit).

En el nuevo documento del Plan se propone recomendar que esta posible modificación del Plan Especial (que corresponde formular y aprobar al gobierno autonómico) incorpore, igualmente, medidas para la preservación de la llanura de inundación del torrente de Na Barbarà y del bosque de ribera y propuestas para lograr una mayor relación funcional con la Universidad (UIB). También se considera conveniente que la modificación incorpore medidas de eficiencia energética para reducir la huella de carbono, incentivar el uso del transporte público y actuaciones de mejora de la urbanización desde la perspectiva de género.

4. En cuarto lugar, solicita la desclasificación de los suelos destinados a los principales Ensanches Residenciales propuestos: el de Poniente (Sectores de Son Ximelis, Can Fontet y Cas Pastor) y el de Levante (Sector de Son Güells).

Para justificar la idoneidad de la clasificación de estos suelos, sirva la siguiente reflexión realizada por Ramón Folch, el cual afirma que "*planificar debe convertirse en un acto proyectivo territorial transido de prudencia. Se trata de meterse en la matriz en lugar de ignorarla. Es una actitud más humilde y más sensata, y justamente por ello más creativa. Pero no necesariamente compartida. Así, hay algunas personas que preferirían contraponer a cualquier opción transformadora el cese de este tipo de actuaciones sobre el territorio. Sin embargo, ello topa con dos graves inconvenientes. En primer lugar, que este espacio libre ya no es lo que era porque su productividad agrológica ha ido cambiando al ritmo de las mutaciones socioeconómicas. En segundo lugar, que la dinámica urbana tiene otras expectativas porque precisa de suelo urbanizable a la vista de sus legítimas opciones sociales.*

En conclusión, la permanencia como suelo rústico de los Ensanches Residenciales de Poniente y Levante, debe ceder ante otros requerimientos de ordenación del territorio desde una perspectiva general. Ambas zonas constituyen espacios rurales presionados por el espacio urbano adyacente lo que les confiere una condición intersticial y cuya consideración como suelo rústico los condenaría al abandono y la marginalidad. Pero ceder no equivale a rendirse incondicionalmente. La transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos no impide proteger los valores existentes en ellos. La propuesta de ordenación de estas actuaciones por el Plan General ha incorporado los datos ambientales del lugar con la voluntad que su transformación se perciba, más que como una agresión perturbadora, como una evolución del sitio contribuyendo a su lectura y comprensión.

Para ello, se propone colonizar estos suelos con urbanización únicamente donde y como resulte conveniente y también mediante la reorganización paisajística del resto. Esta actitud, en palabras de Ramón Folch, se revela como *una opción territorial avanzada e inteligente acorde con una visión sistémica de las cosas*. Así, los sectores del Ensanche de Poniente resultan determinantes para configurar el corredor ecológico vinculado a la red de escorrentías que discurre por el área y su conexión con la Falca Verde. Por su parte, el sector de Son Güells

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

va a contribuir a dotar de conectividad al Corredor Ecológico del Torrente de Na Bárbara y favorecer su enlace con el del Torrent Gros.

Además, en el sector de Son Güells, que se encuentra bien localizado, se va a desarrollar la mayor reserva de viviendas sometidas a régimen de protección pública.

5. Finalmente, respecto a los sectores SUB 81-01 Accés P.Meravelles y SUB 82-01 Vista Alegre, el Plan General ha entendido conveniente y razonable asumir la herencia del PRI de Playa de Palma de 2015. Además, el SUB 81-01 ha quedado instrumentado como suelo urbanizable ordenado, manteniendo la ordenación detallada establecida para el mismo por el PRI. Este sector cuenta con proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma de 20 de julio de 2020.

5) Sobre los Proyectos Estratégicos vs Regeneración.

No hay contradicción alguna entre ambas estrategias de ordenación impulsadas por el Plan General. Son perfectamente compatibles y complementarias. Si se analiza detenidamente, la totalidad de los Proyectos Estratégicos identificados se corresponden con actuaciones regenerativas en espacios públicos y/o infraestructuras viarias existentes. Es decir, los Proyectos Estratégicos son, de por sí, expresivos de la estrategia de regeneración que inspira el modelo de ciudad propuesto y sirven para visualizar, por su singularidad y simbolismo, los objetivos de sostenibilidad urbana y los principios axiomáticos adoptados por el Plan General. Y no podemos estar de acuerdo en que se centran, exclusivamente, en la reconfiguración del frente marítimo. También abordan la integración urbana de elementos viarios primarios de la ciudad de Palma como las Avenidas y el soterramiento del tramo oriental de la Vía de Cintura, o el Parque de Les Vies, actuación inscrita en un plan global de Infraestructura Verde, herramienta clave para la definición de la estructura general y orgánica del territorio propuesta.

Por su parte, para revertir la obsolescencia urbana de determinados barrios, la intervención propuesta se centra, mayoritariamente, en promover actuaciones de rehabilitación edificatoria que requieren obras complementarias de urbanización. Uno de sus objetivos prioritarios ha de ser evitar que las intervenciones provoquen la expulsión de los vecinos y vecinas de estas barriadas, dinámica que caracteriza los procesos de "gentrificación urbana" que los hacen atractivos a la iniciativa privada. En conclusión, las intervenciones urbanas a promover deben articularse en instrumentos capaces de trabajar en la mejora de la ciudad existente a partir de hilar de manera selectiva pequeños proyectos, en lugar de optar por grandes intervenciones, recurriendo a la experiencia acumulada de actuaciones directas sobre la edificación y, solo si es necesario, a renovaciones selectivas y quirúrgicas. La coordinación de todas estas actuaciones se propone realizar a través de Programas de Mejora y Revitalización de Barrios que serán los responsables de su definición concreta y su programación temporal.

Desde el punto de vista instrumental, el Programa de Mejora y Revitalización de Barrio tiene por la finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirá:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

1. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencias energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.
2. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.
3. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
4. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.
5. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.

No obstante, se propone, incorporar en el estudio económico y programación del plan una partida específica para activar los Programas de Mejora y Revitalización de Barrio

6) Sobre la consideración de Puntiró I y Son Gual I como núcleos rurales

El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01) que ya estaba reconocido como suelo rústico de parcelación limitada en el PGOU 1998 y cumple con los requisitos de densidad mínima exigidos por la Norma 25 del PTIM. Respecto a este núcleo rural, se establecen disposiciones que aseguran que no se va a transformar e impidiendo la nueva edificación en zonas con riesgos. Por tanto, se clarifica que el núcleo rural de El Puntiró (NR/87-01) no tienen nada que ver con el ámbito del Sector SUP 87-1 Puntiró (2ª fase) del PGOU de 1998, que se propone su clasificación como suelo rústico, pero sin reconocimiento como núcleo rural.

De otra parte, respecto al SUP 86-01 Son Gual (1 fase) del PGOU 1998, de conformidad con la Modificación Puntual iniciada, se propone su desclasificación como urbanizable (599.520 m2) pasando a suelo rústico. No obstante, una parte del mismo en la zona norte (aproximadamente 10 hectáreas), cuenta con viviendas autorizadas. Por ello, se ha generado (antes de la LUIB) un asentamiento urbanístico (previsto en el PGOU de 1998 como suelo urbanizable, aunque no culminado) que ahora -conforme a los criterios establecidos en la LUIB- debe quedar clasificado como suelo rústico. En consecuencia, para esta parte el nuevo Plan General, reconoce la categoría de núcleo rural ya propuesta en el expediente de Modificación del PGOU 1998 actualmente en tramitación.

7) Sobre la actuación de Ses Fontanelles

"La realidad es la manera en que las cosas son, no la manera en la que nos gustaría que fueran". Es decir, los hechos son irrefutables y difícilmente pueden ser ignorados. Este

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

aforismo es perfectamente aplicable a la solicitud de supresión de la actuación de transformación urbanística de Ses Fontanelles realizada por el GOB con la finalidad de promover su protección integral restaurando al 100% el hábitat, eliminando aprovechamientos urbanísticos y optando por la desurbanización.

El nuevo Plan General en tramitación ha analizado las diversas alternativas teóricas de solución para lo que en el PGOU de 1998 ya era un sector de suelo urbanizable. Una de las alternativas analizadas ha sido la posibilidad de recuperar la clasificación de suelo rústico para el conjunto de terrenos del sector. Pues bien, esta solución se ha descartado por diversos motivos.

En primer lugar, no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento. No obstante, existe una sola excepción a la regla general de irreversibilidad de la clasificación de suelo urbano, al disponer este apartado 2, la posibilidad de recuperación del primitivo estado de suelo rural (“retorno al estado natural”) en terrenos de suelo urbano (por estar urbanizados) cuando se formule una propuesta de transformación inversa para su “retorno al estado natural”; es decir, volver a una clasificación de suelo rural. El ejercicio de esta potestad al ser una decisión excepcional, que debe estar convenientemente justificada en razones de interés general vinculadas a la preservación del medio natural. En el presente caso la decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). Estos terrenos no han sido urbanizados.

Por tanto, la viabilidad urbanística de revertir la clasificación de suelo urbano del artículo 19.2 de la LUIB es una excepción, y como tal, debe aplicarse de forma restrictiva y de manera ponderada: sólo en la medida necesaria. Y ello, porque la regla general, derivado del carácter reglado del suelo urbano, es que unos terrenos ya urbanizados en ejecución del planeamiento vigente deben ser reconocidos como suelo urbano.

En segundo lugar, también se ha descartado la alternativa de desclasificación absoluta, porque la desaparición del aprovechamiento ya patrimonializado legítimamente por la entidad promotora de la actuación genera responsabilidad patrimonial por parte de la Administración Urbanística, dado que el proceso de gestión y de urbanización ha culminado, ejecutándose las previsiones realizadas en el planeamiento vigente aprobado y que han sido financiadas por la entidad promotora. Esta responsabilidad patrimonial sería de tal alcance que el Ayuntamiento no puede asumirla, excepto que renuncie a realizar importantes inversiones de interés general en los próximos años. Por tanto, la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

desclasificación absoluta tiene el problema de esta solicitud es que los aprovechamientos urbanísticos que propone eliminar se encuentran correctamente patrimonializados por la entidad promotora de la actuación. Y, por tanto, su eliminación tendría efectos indemnizatorios, de cuya satisfacción es responsable el Ayuntamiento de Palma, que han sido evaluados en decenas de millones de euros. Ello significa que impedir la materialización de los aprovechamientos ya patrimonializados e impulsar la desurbanización del ámbito comprometería, sin duda alguna, la Sostenibilidad Económica del Plan General.

En tercer lugar, se ha descartado la hipótesis de desclasificación absoluta, porque existe otra solución que permite destinar la zona húmeda a sistema general de espacios libres públicos en suelo protegido, mantener el aprovechamiento urbanístico patrimonializado derivado del Plan Parcial aprobado y ejecutado (evitando así la responsabilidad patrimonial), que este aprovechamiento se materialice en áreas aptas para ello fuera de la zona húmeda y, al tiempo, realizar las acciones de ajustes para la renaturalización y mejora de la integración urbana y ambiental, sin necesidad de aumentar la edificabilidad, al posibilitar una alteración de usos, con usos más diversificados.

En efecto, el ámbito de Ses Fontanelles ha sido desarrollado conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente -ratificadas por el PRI de Playa de Palma- y se encuentra ya urbanizado en sus elementos básicos en desarrollo de las especificaciones técnicas de su Proyecto de Urbanización (aprobado el 11-05-2007), excepto en lo que respecta a la zona húmeda merecedora de protección para la que se propone su reclasificación como suelo rústico protegido. Y esta situación urbanística constituye un hecho irrefutable que, por más rechazo que cause, no puede ser desconocido porque condiciona cualquier acción que se proponga en este sector.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con la finalidad de facilitar su integración urbana con nuevos usos y mejorar la conectividad ambiental de la zona húmeda con el litoral. Igualmente, la necesidad de proceder a la reforma de la ordenación detallada deriva de la aplicación de las limitaciones del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a las nuevas solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial, lo que hace que el volumen de uso comercial previsto en el Plan Parcial original del sector sea de imposible materialización.

La reordenación debe integrar medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna, resolviendo la transición con la zona húmeda de Ses Fontanelles y el Área Biológica Critica. La ordenación detallada deberá asegurar la preservación de las zonas potencialmente húmedas que existan en el ámbito de la actuación y cumpliendo con la regulación del PHIB

En conclusión, este Plan General respecto al sector 79-03 Ses Fontanelles establece las siguientes decisiones:

a. atribuye la clasificación de suelo rústico protegido al ámbito del humedal Ses Fontanelles con la calificación de sistema general de espacios libres.
b. reconoce como suelo urbano (en proceso de ejecución) al resto del sector que se encuentra con su urbanización ejecutada en sus elementos básicos, pendiente de recepcionar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

c. establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con anterioridad, respetando la edificabilidad atribuida por el PRI con las siguientes finalidades:
   - La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del PECMa.
   - La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo.
   - Incorporar usos de actividades económicas diversificadas que favorezca la integración urbana y sean conformes con el criterio de movilidad sostenible. El uso comercial se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación. Igualmente se habilita que la reforma de la ordenación detallada pueda incorporar el uso residencial, sin llegar a ser dominante.

En la atribución de la edificabilidad, se respeta la establecida por el planeamiento anterior para el sector, dado el cumplimiento de deberes. Y, en consecuencia, se mantiene la condición del dominio público municipal de la zona húmeda derivada de la cesión que se realizó en ejecución del planeamiento anterior que la calificó de sistema de espacios libres.

8) Solicitan que se recoja la zona húmeda del Prat del Pil-larí.
La zona húmeda del Prat del Pil-larí no está reconocida como tal en el PHIB, no obstante, no se ha desconocido el inventario de humedales de WWF y así se expresa en la Memoria de Información. Por ello, se ha categorizado como suelo rústico protegido AIN.

9) Contradicciones en relación a las actuaciones de movilidad.
En primer lugar, la alegación pone en crisis la propuesta de los Nudos del Cambio por considerar que, en realidad, se trata de nuevos “scalextrics” que van a permitir un incremento de la capacidad viaria. Sin embargo, esta apreciación es equívoca toda vez que el Plan General de Palma expresa una apuesta inequívoca por un “urbanismo transformacional”. La aplicación de este principio a la concepción del sistema general viario, en un marco axiomático que trata de evitar la expansión indiscriminada de la ciudad de Palma y contener la demanda de movilidad motorizada, comporta priorizar los siguientes principios de ordenación:
   a. Más que apostar por nuevos elementos infraestructurales, incentivar la transformación de la red primaria existente para, sin alterar su función como canalizadora de flujos, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.
   b. Idear operaciones integrales con el objetivo de mejorar la conectividad de la trama urbana de condición estructural. En palabras del catedrático de urbanismo Javier Monclús, muchos de los proyectos urbanos recientes más destacados están relacionados con la integración de las infraestructuras o “roadscapes”. Proyectos que, en definitiva, tratan de transformar autovías en avenidas contemplando, al tiempo, la potencial renovación del conjunto de tejidos que atraviesan.

El objetivo de ordenación a cumplimentar con esta actitud integradora es descubrir los nuevos atributos a asumir por las calles territoriales en la ciudad de Palma, con la finalidad de “compartir sin dividir”. Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora “ensayos proyectuales” de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En segundo lugar, en relación con la alerta causada por el incremento de un 18,2% del número de desplazamientos, ello no quiere decir, en absoluto, que éstos se produzcan en modos motorizados privados. El aumento de población previsto para el año 2040 comporta, inevitablemente, la existencia de un mayor volumen de desplazamientos. Ahora bien, el Estudio de Movilidad incorpora una hipótesis de reparto modal en base a los datos disponibles, la ubicación de los nuevos desarrollos urbanísticos y el análisis de los sistemas de transporte actuales. Se plantea un escenario que considera una importante reducción de los desplazamientos en vehículo privado, pasando del 51,8% al 43,1% de promedio para la ciudad de Palma. El transporte público incrementa significativamente su cuota pasando de 14,5% a 21,0% y los modos no motorizados se incrementan del 33,8% actual al 35,9% propuesto.

Pero, además, hay que observar que un objetivo principal del Plan General es promover la implantación de supermanzanas en la totalidad de la ciudad, lo cual permitirá reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red existente. Este nuevo modelo de movilidad, además, prioriza el enfoque de la salud reduciendo de manera significativa las exposiciones perjudiciales a las que nos somete el modelo actual. Utilizando como referencia un reciente estudio realizado por el Instituto de Salud Global de Barcelona, en colaboración con la Agencia de Salud Pública y la Agencia de Ecología Urbana, se pueden avanzar los siguientes datos expresivos de las mejoras a alcanzar vinculadas a una reducción, añadida a la expuesta anteriormente, del 19,5% de los desplazamientos motorizados:

1. La implantación de supermanzanas podría aumentar la esperanza de vida en 200 días de media por persona incrementando, entre otros aspectos, la actividad física al priorizar los desplazamientos no motorizados.
2. Los niveles medios anuales de contaminación atmosférica se reducirían en un 24%.
3. Los niveles de ruido de tráfico disminuirían en el entorno del 5%.
4. Se produciría un considerable descenso en el consumo de energía. Combinando la implantación de supermanzanas con el cambio de tecnología de automoción, se estima que el consumo actual de energía destinada a movilidad se reduciría por cuatro. También causaría una reducción del consumo energético destinado al espacio público (iluminación, semaforización, etc.) y facilitaría la adopción de medidas para conseguir su autosuficiencia energética.

10) Sobre el vial en el Parque de Bellver.

El trazado propuesto en la aprobación inicial del POD surge por la comunicación que hace la Policía Local de la problemática de tráfico que se plantea en las entradas y salidas del centro educativo. El trazado propuesto transcurre en su mayor parte por suelo urbano, de sistema local de espacios libres (EL01d-17-03-P), si bien aprovechando parte del camino rural y ampliando su sección. El espacio libre local EL01d-17-03-P, es colindante con el Parque Bellver (SGEL/PJ-P 20-01-E) clasificado como suelo rústico protegido; este espacio libre local se integra ambientalmente con el Parque Bellver al tener continuidad con el bosque. En todo caso, el final del trazado del nuevo vial propuesto afecta a una esquina de la parcela del Parque Bellver, aunque en poca superficie.
El Parque Bellver (sistema general de espacios libres en suelo rústico protegido) se trata de un ámbito preservado en el que la infraestructura viaria es un uso excepcional sólo justificable por razones de interés general muy relevantes y evidentes y siempre con garantías de no incidencia ambiental. En este caso, la admisibilidad del uso de infraestructura es cuestionable porque pretende solucionar un problema de tráfico urbano muy puntual. Igualmente, tampoco se acredita que la ejecución del viario

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

propuesto solucione de manera definitiva los problemas tráfico. En cambio, si queda acreditado el impacto ambiental y paisajístico; todo ello, determina que la propuesta de nuevo viario deba desestimarse.
No obstante, para la mejora de la seguridad vial, se establecerá una zona de aparcamiento y se procederá a corregir la alineación frente el colegio, así como las alineaciones en el Camí del Tranvía.

Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación.

11) Sobre la afección a riesgos de inundación.

La prevalencia conferida a la función conectiva de la Infraestructura Verde de Palma ha provocado que adquieran una especial relevancia los corredores ecológicos asociados a la red hidrográfica y sus llanuras de inundación evitando, con ello, perseverar en la colonización urbana de suelos que forman parte del régimen de funcionamiento natural de los ríos. En relación a esta cuestión hay que indicar que el Plan General, para reforzar la protección de las zonas inundables de mayor riesgo, ha detraído de la superficie de cómputo de estándar de los nuevos Parques Fluviales propuestos la correspondiente a los ámbitos incluidos en la Zona de Flujo Preferente (que es la definida en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

La instrumentación urbanística adoptada para evitar la afección a los riesgos de inundación ha quedado expuesta en el apartado 2º del presente análisis. Igualmente se complementa con la exigencia de implementar soluciones de drenaje sostenible en la nueva urbanización. Finalmente se pretende crear un parque fluvial continuo, siguiendo la AIP III del torrent Gros.

12) Sobre la insuficiencia de recursos hídricos y las propuestas de desalación.

En la Documentación Complementaria del Plan General se incluye un Anexo en que el que incluye un “Estudio de la suficiencia y disponibilidad de recurso hídricos para el desarrollo de la Revisión del Planeamiento General de Palma”. Este Anexo incorpora una serie de Conclusiones, que a continuación se transcriben, que justifican la suficiencia de recursos hídricos reclamada por la alegación:

1. Durante el proceso de programación del nuevo Plan General es necesario dotar al sistema de abastecimiento con fuentes alternativas que ofrezcan resiliencia frente a los efectos del cambio climático, desviaciones en las previsiones de crecimiento y/o incidencias en el suministro, capaces de garantizar el suministro de agua a la población a la vez que se aumenta la sostenibilidad del sistema.

   La necesidad de ampliación de recursos con fuentes alternativas se produce, incluso en la hipótesis de que se eliminasen todas las previsiones del nuevo Plan General y ello, porque la implementación de las medidas previstas en el PHIB supondrá una reducción de recursos hídricos de 11.375.450 m3/año mientras las necesidades para hacer frente a las previsiones del nuevo Plan General son de 4.174.453,4 m3máximo anuales (en la hipótesis de cumplimiento pleno de las previsiones urbanísticas al final del periodo programado).

2. Existen garantías de que las necesidades de agua para los desarrollos del I y II Cuatrienio del Plan General (es decir, la dotación para las 12.348 nuevas viviendas y 638.714 m2 de edificabilidad para usos terciarios, industriales, turísticos y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

equipamientos públicos y privados) están cubiertas con los actuales recursos de desalación del sistema ABAQUA y, por tanto, sin necesidad de ampliar en este periodo la capacidad actual de suministro de agua. En este periodo del I y II Cuatrienio el volumen adicional de agua precisada las previsiones del nuevo Plan es 1.669.781,36 m3 anual.

3. Para el desarrollo de las previsiones del III, IV y V Cuatrienio del nuevo Plan General resulta necesario incrementar el suministro de agua. La solución para ello, con viabilidad asegurada en la actualidad, resulta ser la ampliación de la capacidad de desalación actual: ya sea mediante una ampliación de las actuales instalaciones, ya sea mediante la ejecución de una nueva desaladora. Sólo será necesario ejecutar una de las dos alternativas de desalación. Una alternativa, es la ampliación de las instalaciones actuales de ABAQUA en Son Pacs. No obstante, a fin de asegurar la disponibilidad y gestión municipal, el nuevo Plan programa la ejecución de la segunda alternativa (nueva desaladora de ejecución municipal). Por ello, el presente Plan General posibilita que una nueva desaladora (precisa 1 hectáreas) pueda implantarse en los terrenos calificados como ampliación de la depuradora de Sant Jordi o en posición soterrada o semi- soterrada en Porto Pí, en terrenos con calificación de suelo de espacios libres. No obstante, se deja abierta la posibilidad que las Administraciones alcanzan el acuerdo necesario en la gestión de la primera alternativa.

   En este Informe de seguimiento, también deberá tenerse en cuenta la incidencia del procedimiento de revisión del Plan Hidrológico en tramitación. En efecto, se prevé que al final del segundo cuatrienio del nuevo Plan General acontezca la revisión del ciclo de planificación hidrológica (2021-2027); de modo que en con el nuevo Plan Hidrológico futuro se realicen las adaptaciones oportunas en la programación del Plan General para cumplir las nuevas exigencias que establezca el nuevo PHIB.

4. La ejecución de la ampliación de la capacidad de desalación podrá retrasarse o, en su caso finalmente descartarse si se obtienen unos resultados satisfactorios (y proporcionales a las necesidades a cubrir) en el desarrollo del proyecto de investigación para la potabilización de los recursos hídricos de aguas subterráneas en el Pla de Sant Jordi o bien, la verificación de la posibilidad de obtener aprovechamientos hídricos adicionales en otras masas (Ullal de Son Mir y acuífero de Xorrigo) previstas en el PHIB.

5. De manera complementaria, se adoptan medidas para mejorar la eficiencia de la actual gestión de recursos disponibles, tanto con mejoras en la red como con políticas encaminadas a la reducción de consumos.

13) En relación con la problemática turística.

El modelo urbano-territorial adoptado por el Plan General de Palma se adapta plenamente al Plan de Intervención de Ámbitos Turísticos de la Isla de Mallorca (PIAT) aprobado por el Consell Insular el 9 de julio de 2020.

En materia turística, el Plan General adopta los siguientes principios y criterios:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

1. Asegurar que la actividad turística se desarrolle de forma coherente con la nueva estructura urbana y territorial, sin crear distorsiones y asegurando, en todo caso, un uso adecuado de los recursos naturales. En consecuencia:

   - Reconoce la capacidad limitada del territorio y, por ello, desarrolla y concreta el umbral admisible de alojamiento turístico en Palma conforme a la ley y los instrumentos de planificación turística y territorial vigentes.
   - Adopta sus decisiones de ordenación urbanística vinculadas al modelo turístico implementado la metodología del procedimiento ambiental estratégico, que permite analizar todas las alternativas desde las variables socioeconómicas y medioambientales.
   - Considera prioritaria las acciones de rehabilitación y renovación de los establecimientos turístico frente a la opción de viabilidad nuevos desarrollos turísticos en ámbitos no transformados.

2. Contribuir a reducir o eliminar los Impactos y externalidades negativas que produce el modelo turístico imperante. Para ello:

   - Determina las áreas y terrenos adecuados para la implantación de nuevos usos turísticos, teniendo presente la capacidad de carga y la necesidad de asegurar la demanda de vivienda para los residentes, así como la de fomentar la diversificación de la base económica del municipio
   - Determina las áreas aptas para implantar la ETV, así como las tipologías y modalidades admitidas, con la finalidad de evitar que causen problemas de convivencia en áreas residenciales o/y sustraigan una parte importante de viviendas con destino al alquiler ordinario de viviendas para residentes.

3. Contribuir a la implantación y desarrollo de un turismo responsable en el marco del objetivo estratégico recogido en el Plan Integral de Turismo de las Islas Baleares (2.015 a 2.025) y del PIAT. En consecuencia:

   - Asegura la sostenibilidad de los establecimientos o edificios con destino turístico, disponiendo una serie de condicionantes de la edificación para garantizar la aplicación de medidas ambientales que reduzcan el consumo de recursos energéticos y contribuyan a la lucha contra el cambio climático.

4. Favorecer la mejora de la calidad de la Zona Turística Madura de Platja de Palma y Can Pastilla, así como los alojamientos turísticos existentes en el conjunto del municipio. Para ello,

   - Se dota de un espacio urbano de calidad.
   - Se prepara a la ciudad para recibir las infraestructuras que hagan posible la movilidad sostenible.

5. Contribuir a corregir la estacionalidad con la adecuada protección y puesta de los atractivos naturales, paisajísticos, culturales y etnológicos de la Palma. Para ello

   - Se asegura la preservación del paisaje -cultural y natural- local como elemento identitario del destino turístico de calidad de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para analizar las decisiones concretas que desarrollan estos principios y objetivos remitimos a la lectura de las páginas 434 y siguientes de la Memoria Justificativa.

En cualquier caso es necesario aclarar que la declaración de zona turística saturada no corresponde establecerla al planeamiento general sino que es una decisión del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020. En este caso, únicamente se reconoce como área turística saturada la zona de Platja de Palma-Can Pastilla. De otra parte, el PG y el POD han establecido unas densidades turísticas por debajo de los límites que permite el PIAT.

14) Sobre el parque natural de Son Quint.

La solicitud planteada constituye una interesante propuesta desde el punto de vista ambiental y también urbanístico-territorial. En línea con los principios y objetivos del nuevo modelo de ordenación, la creación del Parque natural de Poniente incluyendo la sierra de Na Burguesa y la ANEI de Son Quint en torno al antiguo camino real en Puigpunyent es muy interesante. Se trata de un espacio que tiene un interés metropolitano y que convendría fuera adquirido y gestionado por el Consell como organismo supramunicipal.

Sin embargo, la declaración de parque natural no puede realizarse desde el planeamiento general, por no contar competencia para ello. El nuevo Plan amplia los terrenos de suelo protegido que hace el PTIM. En este sentido el nuevo Plan General ha establecido una categoría de suelo rústico protegido de interés natural, para preservar todos aquellos terrenos con valores ambientales que no están identificados como ANEI o AANP en la LEN, LODT y PTIM.

De otra parte, el nuevo Plan General realiza un esfuerzo por ampliar la red de Sistema General en suelo rústico. No obstante, la adquisición pública del conjunto de terrenos merecedores de protección no es posible, por insuficiencia financiera de la Administración Local. Por ello, se considera interesante que, en la medida que la propuesta de parque natural tiene una vocación metropolitana que la adquisición de los terrenos corresponda a alguna Administración supralocal. En cualquier caso, la clasificación como suelo rústico protegido garantiza la preservación de sus valores naturales y su disfrute por parte de la ciudadanía de Palma sin perder su condición de “pulmón verde para la ciudad”.

No obstante, no puede extender la protección a terrenos del suelo rústico en los que ya se han autorizado campos de golf.

De otra parte, en el POD se propone incorporar que de manera facultativa en los terrenos clasificados como suelo rústico protegido del ámbito de Poniente del término municipal, no integrados en Paraje Natural de la Serra Tramuntana, se podrá formular un Plan Especial de Protección para asegurar los valores ambientales, la continuidad de la infraestructura verde y establecer normas de protección del paisaje.

15) En relación al solar de la Casa del Pueblo.

Resulta evidente que la Casa del Pueblo tuvo una significación histórica, porque en el edificio llegaron a convivir 22 entidades obreras de UGT y se desarrollaron actividades educativas y sociales. Desgraciadamente el edificio fue demolido en 1975, después de su

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

abandono; perdiéndose los valores arquitectónicos. En la devolución del patrimonio sindical, no se integró este inmueble que fue adscrito en el Estado. Y recientemente hay que lamentar que el Ministerio de Trabajo puso en venta el solar. Por lo tanto, este inmueble ha estado durante años de titularidad pública, sin que la Administración del Estado le diera un uso efectivo de equipamiento y tampoco sin ser cedido en el Ayuntamiento. Después de la subasta organizada por el Estado, el solar ha sido adquirido por una sociedad privada que ha solicitado y obtenido licencia de obras.

De otra parte, el solar de la antigua Casa del Pueblo no está el inscrito en el Catálogo de Espacios e Itinerarios de Memoria y Reconocimiento Democráticos de las Islas Baleares.

Pues bien, en la actualidad no tiene el Ayuntamiento medios efectivos para la revocación de la licencia. Por lo tanto, cuando el POD entre en vigor, previsiblemente la edificación de uso residencial autorizada en la licencia otorgada (conforme al PGOU 1998) esté en un estado de ejecución muy avanzado o finalizada.

16) Falta de rigor de los estudios económicos.

En la siguiente fase del Plan general se realizará una mejora de sus Estudios Económicos. En cualquier caso, respecto a los muestreos de los valores adoptados hay que reconocer que tiene un componente coyuntural que no se puede obviar, en la medida que están tomados en un día determinado, pudiendo la oferta desaparecer al día siguiente. Ello hace que el cierre del documento de aprobación inicial se realiza a finales de junio de 2021 y la alegación presentada se hace en febrero de 2022 por lo que si la entidad alegante ha consultado los precios en las páginas de ofertas de inmuebles, se produce una variación. Igualmente, debe tenerse presente que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado en función de los instrumentos de desarrollo, por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales. No obstante, como se ha adelantado, se realizará una mejora sustantiva de los diversos documentos de los estudios económicos en sus distintos apartados.

Conclusión.
En base al análisis efectuado se propone desestimar la mayor parte de lo solicitado en la alegación salvo lo referente a la eliminación del viario en el Parque Bellver, inclusión de previsión económica de los Programas de Mejora y Revitalización de Barrios y la revisión de los Estudios Económicos del Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22451

Síntesis.
Restauración vaguada de su Riera en la zona El Secar de la Real y ordenar un espacio libre específico dentro del SGEL/PJ-P, 41-03-P para esta zona. Clasificar las 5 parcelas afectadas como Suelo Rústico Protegido, ZIP-EMR. Calificar la obtención y ejecución de este nuevo espacio libre de prioridad alta.

Análisis.
En primer lugar, se propone incorporar al programa de actuación la restauración de la vaguada del torrent Sa Riera en el tramo de Es Secar de la Real para la eliminación de riesgos, incluyendo la limpieza, protección y renaturalización de la vaguada.
En segundo lugar, las parcelas indicadas en la alegación se encuentran en la propuesta del nuevo PG calificada como sistema general de espacios libres. Únicamente una de ellas tiene una superficie mínima (menos del 2%) fuera del sistema general. Por tanto, la pretensión de creación del parque fluvial se asegura con la propuesta del PG.
Otra cuestión diferente son las categorías de suelo rustico que en el ámbito se establecen; en este sentido se han seguido los criterios generales adoptados: de una parte, el suelo rústico protegido AIN se dispone en una banda de 25 metros al lado del cauce; la categoría de prevención de riesgos es una categoría subyacente; el resto de categorías se adopta de conformidad con los valores existentes y la posición. Así no puede establecerse de manera arbitraria la categoría de interés paisajístico del entorno del Monasterio, sino que deben incorporarse de manera efectiva los terrenos que están en el entorno. Es cierto que alguna zona cuenta con la categoría de suelo rustico común general o área de transición. No obstante, estas categorías no impiden que el régimen jurídico de la calificación de sistema general de espacios despliegue su eficacia.
Se considera de interés que la ejecución del parque público se disponga de prioridad alta; no obstante, la decisión final dependerá del conjunto de alteraciones que se disponga en el estudio económico como consecuencia del resultado de aceptación de alegaciones en el trámite de información pública.

Conclusión.
Se propone aceptar la alegación parcialmente: incorporar en el programa de actuación la restauración de la vaguada del torrent Sa Riera e incluir en prioridad alta la ejecución del sistema general de espacios libres.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22485

Síntesis.
La urbanización ilegal ubicada al camí de Ca Na Verda se encuentra en una zona inundable APR-IN-G y que, por lo tanto, no existe forma material de ser legalizada. Esta urbanización se encuentra totalmente infradotada y gravemente degradada. El PGOU vigente consta como SRG y dentro de la prevista Falca Verde SGEL/PJ-P 41-5-P; el nuevo Plan General-aprobado inicialmente, se clasifica una parte como AT-H y se saca del proyecto del Parque de sa Riera SGEL/PJ-P 41-03-P (antigua Falca Verde).

Análisis.
El asentamiento de camí de Ca Na Verda sigue siendo un núcleo sin posibilidad de ser legalizado. No obstante, debe precisar que efectivamente en el PGOU 1998 una buena parte del asentamiento se calificó como parque -SGEL/PJ-P 41-5, integrando el Parc Lineal de Sa Riera. No obstante, después de 24 años la expropiación de los terrenos del asentamiento de Ca Na Verda no se ha ejecutado ni se ha empezado a gestionar. Por este motivo, en el documento de Aprobación Inicial se propuso eliminar esta parte del sistema general; esta disminución quedaba (en el documento de aprobación inicial) ampliamente compensada en la propuesta global de sistemas generales de espacios libres. No obstante, es lo cierto que mantener el asentamiento de Can Na Verda en suelo rústico parcialmente en áreas de prevención de riesgos de inundabilidad (APR-IN) y otra en AT-H, tampoco acaba de solucionar el problema territorial que plantea este asentamiento.

Por ello, se acepta la alegación y en la siguiente fase se procederá a mantener la calificación del sistema general de espacios libres propuesto en esta zona por el PGOU 1998.

Conclusión.
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, manteniendo la delimitación del Parc de sa Riera en esta zona.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22492

Síntesis.
El nuevo plan General califica como Núcleo Rural (NR/43-01) la barriada de Ca'n Moreno, implicando tal calificación una pérdida de derechos respecto al anterior PGOU y una pérdida sustancial de valor para los propietarios de solares cuyas dimensiones se encuentran entre los 800m2 (superficie mínima para construir antes del Nuevo Plan)y los 7.000 m2 (superficie mínima para construir con el Nuevo Plan). De facto, a todos los efectos nos encontramos ante una zona residencial, urbana, alejada totalmente de lo que podría considerarse un núcleo rústico, y con todas las características propias de las zonas urbanas, por lo que no tiene sentido alguno la calificación de Núcleo Rural. Se solicita, recuperar el carácter de suelo urbano o reconocimiento de indemnización.

Análisis.
Ca'n Moreno fue reconocido en el PGOU de 1998 como suelo urbano no consolidado previendo la delimitación de una unidad de ejecución para el cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión de la UE 43-05, que luego se subdividió en dos -A y B-).
La ejecución no se ha realizado, tiene una consolidación por la edificación inferior a las 2/3 partes que exigía la legislación urbanística vigente a 1998 para su reconocimiento como suelo urbano.
De otra parte, es un asentamiento que se encuentra en posición aislada en el área de Son Espanyol (por tanto, no tiene colindancia con suelos ya urbanizados, y menos aún llega al 75% exigido por el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020 de 25 de mayo) y que carece de redes de saneamiento, de abastecimiento; tampoco tiene viario asfaltado (ni acera) ni alumbrado público.
Por tanto, se trata de un "falso urbano", es decir, terrenos formalmente clasificados como urbano pero que no cumple las condiciones del artículo 19 de la LUIB para merecer la clasificación de suelo urbano y que la revisión del planeamiento general está obligada a reconsiderar por aplicación de la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB y artículo 2 del Decreto Ley 9/2020, de 24 de mayo.

La posibilidad de clasificar el ámbito como suelo urbano sometido a actuación de transformación, es repetir la solución del PGOU 1998 (hace más de 23 años) sin que sea posible ejecutarlas debido a las dificultades de acceder a las redes generales de infraestructuras, salvo con un alto coste de inviable repercusión en las viviendas del asentamiento.

La posibilidad de su clasificación como suelo urbanizable por su posición territorial, contraria al principio de compacidad que rige las propuestas generales del nuevo Plan.

Por ello, la única opción de ordenación que queda, conforme a los criterios de la LUIB y los adoptados por el nuevo Plan, es la clasificación como suelo rústico del asentamiento de Ca'n Moreno, y su reconocimiento como núcleo rural, lo que le permitirá la aplicación de medidas ambientales para reducir impactos.

Finalmente, no puede reclamarse indemnización por la alteración de los parámetros y condiciones urbanísticas en la medida que las personas propietarias de terrenos de la unidad de ejecución UE 43-05 Ca'n Moreno del PGOU 1998 no llegó a ejecutarse, y, por tanto, no se han patrimonializado los aprovechamientos que permitía implantar vinculados al cumplimiento de los deberes urbanísticos. En este sentido el artículo 11 del TRLSRU (Real Decreto Legislativo 7/2015) establece: "*1 El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. 2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

Igualmente, el artículo 6 de la LUIB 2018 establece:

"1. La ordenación urbanística del uso de los terrenos y de las construcciones, en tanto que implica simples limitaciones y deberes que definen el contenido urbanístico de la propiedad, no conferirá a los propietarios el derecho a exigir indemnización, excepto en los supuestos establecidos expresamente en la presente ley y la legislación estatal aplicable.

2. La simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley."

Conclusión.

Por las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22495

Síntesis.

La alegación solicita:

1. Limitación a la implantación de piscinas en cubiertas y terrazas.
2. Limitación de las piscinas a admitir en los jardines y patios de viviendas unifamiliares aisladas y pareadas.
3. Impedir cambios de uso de locales comerciales a vivienda.
4. Desurbanización de Ses Fontanelles.
5. Poner en valor e impedir agresiones ambientales en el Corredor Ecológico del Torrent Gros.
6. Proteger las casas de Es Carnatge.
7. Escuela pública infantil en EQ2c/MB-P 77-16-P.
8. Adoptar para el sector de Ses Calafates el uso global de equipamiento.
9. Solicitud de un Instituto Escolar.
10. Solicitud de una instalación deportiva multifuncional que incluya un pabellón cubierto.
11. Aparcamiento en superficie en EQ0a/MB-P 77-04-P.

Análisis.

1) Y 2). Piscinas.

La implantación de piscinas queda regulada en las ordenanzas del POD de la siguiente forma:

1. Según dispone el artículo 3.1.7.5 del POD no se permitirán nuevas implantaciones de piscinas en la cubierta por encima de la altura reguladora, debiendo quedar integradas dentro del volumen edificable. Con ello, se asegura el cumplimiento de lo solicitado en la alegación.

   De otra parte, la superficie de parcela libre de edificación debe ser permeable de forma mayoritaria.

2. El artículo 7.6.2 del POD dispone, para la implantación de piscinas en núcleos tradicionales como Coll d´en Rabassa que se admite la construcción de piscinas únicamente en los espacios libres de parcela, asimilando sus características a las de las balsas o lavaderos tradicionales y de forma integrada en el contexto de un jardín existente o ya definido en el proyecto. Se tendrán que construir por debajo del plano de referencia de la planta baja y en caso de que sobresalgan del terreno natural y pudieran generar vistas sobre las parcelas vecinas se tendrán que retranquear de las medianeras afectadas un mínimo de 2 metros. Además, la superficie máxima destinada a piscina en Núcleo Tradicional queda restringida, sólo pudiendo ser el 15% de la superficie no edificada de la parcela. Así, para una piscina de 25 m2 de superficie como la expuesta implica un espacio libre de parcela de como mínimo 166 m2. Esta regulación está destinada a garantizar la protección de estos núcleos tradicional y, por la tipología asimilada de las piscinas admitidas y su tamaño máximo, debe entenderse suficientemente atendida la petición realizada.

3. Finalmente, indicar que, en las viviendas aisladas del suelo rústico, el POD regula la implantación de piscinas en su artículo 6.1.7. La máxima superficie de la lámina de agua será de 35 m2 y el volumen no podrá exceder los 60 m3,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3) Sobre el cambio de uso de locales comerciales a viviendas.

En la siguiente fase del Plan General se valorará la posibilidad de admitir la transformación a uso residencial de locales comerciales existentes vacíos e infrautilizados, siempre que se destine a vivienda social. No obstante, hay que advertir que uno de los objetivos principales del Plan General es "fomentar la ciudad de distancias cortas"; es decir, evitar la monofuncionalidad de los barrios residenciales de Palma. Habrá que estudiar esta posibilidad para su admisión de manera puntual y selectiva en determinadas zonas de la ciudad.

No obstante, esta medida no puede adoptarse de manera genérica, sino que es necesario valorar su impacto en las Zonas Urbanas en que se encuentran a efectos de mantenimiento de la relación de estándares. Igualmente, esta media puede ser contraria con otras iniciativas dirigidas a fortalecer ejes de actividad económica en zonas residenciales. Por ello, esta implementación puede realizarse con mayor fundamento a través de Planes Especiales con esta específica finalidad, de forma similar a la previsión que se hace en la Norma 4.5.7.

De otra parte, se considera positiva la propuesta realizada en otra alegación de admitir la sustitución de locales comerciales por viviendas para favorecer la construcción de unidades residenciales adaptadas con destino preferente a gente mayor y/o personas con movilidad reducida, siempre que esta propuesta se realice dentro de un marco lógico que se hace congruente con otros objetivos del Plan y no suponga un exceso de densidad por encima de las limitaciones antes expuesto. Por ello, se propone admitir la sustitución siempre que los locales no se localicen en edificios que dan frente a uno de los ejes de actividades económicas (en los que se pretende reforzar la implantación de actividad económica en las plantas bajas) y, de otra parte, que la implementación de esta medida no suponga que el número de viviendas total resultante en la parcela represente una reducción del índice de intensidad residencial superior al 17% que se establece con carácter general en las normas para cada zona de ordenanza. No obstante, se analizará la regulación con mayor detalle para verificar si es necesario incorporar alguna limitación a la admisión de la alteración del uso en concretas zonas de ordenanzas.

4) Sobre Ses Fontanelles.

El nuevo Plan General en tramitación ha analizado las diversas alternativas teóricas de solución para lo que en el PGOU de 1998 ya era un sector de suelo urbanizable. Una de las alternativas analizadas ha sido la posibilidad de recuperar la clasificación de suelo rústico para el conjunto de terrenos del sector. Pues bien, esta solución se ha descartado por diversos motivos.

En primer lugar, no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento. No obstante, existe una sola excepción a la regla general de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

irreversibilidad de la clasificación de suelo urbano, al disponer este apartado 2, la posibilidad de recuperación del primitivo estado de suelo rural ("retorno al estado natural") en terrenos de suelo urbano (por estar urbanizados) cuando se formule una propuesta de transformación inversa para su "retorno al estado natural"; es decir, volver a una clasificación de suelo rural. El ejercicio de esta potestad al ser una decisión excepcional, que debe estar convenientemente justificada en razones de interés general vinculadas a la preservación del medio natural. En el presente caso la decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). Estos terrenos no han sido urbanizados.

Por tanto, la viabilidad urbanística de revertir la clasificación de suelo urbano del artículo 19.2 de la LUIB es una excepción, y como tal, debe aplicarse de forma restrictiva y de manera ponderada: sólo en la medida necesaria. Y ello, porque la regla general, derivado del carácter reglado del suelo urbano, es que unos terrenos ya urbanizados en ejecución del planeamiento vigente deben ser reconocidos como suelo urbano.

En segundo lugar, también se ha descartado la alternativa de desclasificación absoluta, porque la desaparición del aprovechamiento ya patrimonializado legítimamente por la entidad promotora de la actuación genera responsabilidad patrimonial por parte de la Administración Urbanística, dado que el proceso de gestión y de urbanización ha culminado, ejecutándose las previsiones realizadas en el planeamiento vigente aprobado y que han sido financiadas por la entidad promotora. Esta responsabilidad patrimonial sería de tal alcance que el Ayuntamiento no puede asumirla, excepto que renuncie a realizar importantes inversiones de interés general en los próximos años. Por tanto, la desclasificación absoluta tiene el problema de esta solicitud es que los aprovechamientos urbanísticos que propone eliminar se encuentran correctamente patrimonializados por la entidad promotora de la actuación. Y, por tanto, su eliminación tendría efectos indemnizatorios, de cuya satisfacción es responsable el Ayuntamiento de Palma, que han sido evaluados en decenas de millones de euros. Ello significa que impedir la materialización de los aprovechamientos ya patrimonializados e impulsar la desurbanización del ámbito comprometería, sin duda alguna, la Sostenibilidad Económica del Plan General.

En tercer lugar, se ha descartado la hipótesis de desclasificación absoluta, porque existe otra solución que permite destinar la zona húmeda a sistema general de espacios libres públicos en suelo protegido, mantener el aprovechamiento urbanístico patrimonializado derivado del Plan Parcial aprobado y ejecutado (evitando así la responsabilidad patrimonial), que este aprovechamiento se materialice en áreas aptas para ello fuera de la zona húmeda y, al tiempo, realizar las acciones de ajustes para la renaturalización y mejora de la integración urbana y ambiental, sin necesidad de aumentar la edificabilidad, al posibilitar una alteración de usos, con usos más diversificados.

En efecto, el ámbito de Ses Fontanelles ha sido desarrollado conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente -ratificadas por el PRI de Playa de Palma- y se encuentra ya urbanizado en sus elementos básicos en desarrollo de las especificaciones técnicas de su Proyecto de Urbanización (aprobado el 11-05-2007), excepto en lo que respecta a la zona húmeda merecedora de protección para la que se propone su reclasificación como suelo rústico protegido. Y esta situación urbanística constituye un hecho irrefutable que, por más rechazo que cause, no puede ser desconocido porque condiciona cualquier acción que se proponga en este sector.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con la finalidad de facilitar su integración urbana con nuevos usos y mejorar la conectividad ambiental de la zona húmeda con el litoral. Igualmente, la necesidad de proceder a la reforma de la ordenación detallada deriva de la aplicación de las limitaciones del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a las nuevas solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial, lo que hace que el volumen de uso comercial previsto en el Plan Parcial original del sector sea de imposible materialización.

La reordenación debe integrar medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna, resolviendo la transición con la zona húmeda de Ses Fontanelles y el Área Biológica Critica. La ordenación detallada deberá asegurar la preservación de las zonas potencialmente húmedas que existan en el ámbito de la actuación y cumpliendo con la regulación del PHIB

En conclusión, este Plan General respecto al sector 79-03 Ses Fontanelles establece las siguientes decisiones:

d. atribuye la clasificación de suelo rústico protegido al ámbito del humedal Ses Fontanelles con la calificación de sistema general de espacios libres.
e. reconoce como suelo urbano (en proceso de ejecución) al resto del sector que se encuentra con su urbanización ejecutada en sus elementos básicos, pendiente de recepcionar.
f. Se promoverá la desurbanización del viario perimetral ya urbanizado para mejorar la transición de la actuación hacia la zona húmeda.
g. Garantizar la conexión de la zona húmeda con la ciudad (calle Manuela de Los Herreros) mediante el sistema general de espacios libres SGEL/PJ-P 79-23-P
h. establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con anterioridad, respetando la edificabilidad atribuida por el PRI con las siguientes finalidades:

- La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del PECMa.
- La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo.
- Incorporar usos de actividades económicas diversificadas que favorezca la integración urbana y sean conformes con el criterio de movilidad sostenible. El uso comercial se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación. Igualmente se habilita que la reforma de la ordenación detallada pueda incorporar el uso residencial, sin llegar a ser dominante.

En la atribución de la edificabilidad, se respeta la establecida por el planeamiento anterior para el sector, dado el cumplimiento de deberes. Y, en consecuencia, se mantiene la condición del dominio público municipal de la zona húmeda derivada de la cesión que se realizó en ejecución del planeamiento anterior que la calificó de sistema de espacios libres.

5) El Corredor Verde del Torrent Gros.

El concepto de infraestructura verde es ambicioso e integral, ya que no sólo está dirigido a la conservación de la biodiversidad, sino que tiene una vocación multifuncional, pretendiendo mejorar el estado general de conservación de los ecosistemas y fortalecer sus funciones ecológicas que son las responsables de suministrarnos múltiples y valiosos servicios. Su implementación requiere de un diseño integrado en los procesos de planificación y ordenación del territorio. En definitiva, «la infraestructura verde supone una nueva perspectiva de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ordenación de los espacios abiertos que asume como principios esenciales la interconexión en red de los componentes de valor ambiental de un territorio y la potenciación de su multifuncionalidad».

Entre los elementos integrantes de la infraestructura verde, adquieren una especial relevancia los corredores ecológicos asociados a la red hidrográfica y sus llanuras de inundación cuyo reconocimiento debe evitar la colonización urbana de suelos que forman parte del régimen de funcionamiento natural de los torrentes, dinámica especialmente preocupante en las cuencas de clima mediterráneo. En la actualidad se constata una mayor conciencia sobre la necesidad de incorporar el riesgo de inundación en los diferentes ámbitos de la planificación (hidrológica, urbanística, protección civil, infraestructuras, etc.). De ahí que su ordenación deba atender a este nexo relacional adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana.

El proyecto de Infraestructura Verde previsto en el Nuevo Plan General de Palma, contempla una matriz ambiental-ecológica que trata de vertebrar las Sierras de Tramuntana y Na Burguesa con el litoral. La ciudad se encuentra emplazada, precisamente, en el territorio de intermediación entre ambos ecosistemas. Hacia el norte, está abrigada por una orla eco-paisajística -conformada por estas sierras prelitorales de incontestable valor natural, forestal y paisajístico- que se extiende de este a oeste configurando un marco escenográfico de gran significación. Por otro lado, su límite meridional aparece perfilado por la zona costera donde -atendiendo a la caracterización del Atlas y Manual de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España- se observan: (a) áreas cuyo principal servicio ecosistémico es el de actuar de soporte de comunidades vegetales y faunísticas (el Área Natural de Especial Interés (ANEI) y Parque Litoral de Es Carnatge, y los humedales de Ses Fontanelles y Es Pil-lari) y, sobre todo, (b) la pradera de posidonia que se extiende por la Bahía, considerada hábitat prioritario por la función que desarrolla para mantener la buena calidad y transparencia del agua jugando, además, un papel clave en la lucha contra el cambio climático al retener gran cantidad de carbono en sus arrecifes y proteger la costa de la subida del nivel del mar.

Para asegurar la conectividad entre ambos ecosistemas adquiere un carácter protagonista la red de grandes corredores verdes vinculados a los torrentes -pertenecientes a la cuenca central- Sant Magí, Sa Riera, Na Bárbara y Gros y sus llanuras de inundación, que se ensamblan a la ciudad a través de parques lineales e itinerarios cívicos. Entre ellos, sin lugar a dudas, el Corredor Verde del Torrente Gros exhibe una importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial. Se trata de un cauce confinado y degradado con importantes problemas de inundabilidad, de ahí que el Plan Territorial Insular de Mallorca entendiese imprescindible el desarrollo de acciones que garantizasen su integración paisajística y mitigasen los riesgos de avenidas. El Nuevo Plan General de Palma, para dar eficaz cumplimiento a esta directriz de ordenación, propone la implementación de “soluciones basadas en la naturaleza” como parques de laminación en bordes urbanos y balsas de retención próximas a la desembocadura.

6) Las casas de Es Carnatge.

Las casas se encuentran en el Sistema General de Espacios Libres de Es Carnatge y, por consiguiente, deberán ser obtenidas por la Administración Municipal. De forma complementaria, en el artículo 3.7.2 de las Normas del POD se dispone que en los sistemas de espacios libres públicos se permite utilizar como equipamiento público o infraestructuras los edificios existentes siempre que ello no suponga pérdida de funcionalidad. En todo caso, se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

conservarán los edificios catalogados que serán destinados a usos que posibiliten su preservación.

7) Cambio de uso escolar del equipamiento EQ2c/MB-P 77-16-P.

Según se regula en el artículo 2.1.7 del POD, las dotaciones "Multifuncionales de Barrios" son equipamientos de uso y dominio público de carácter complejo que han de integrar, en una sola instalación o parcela, al menos dos usos dotacionales complementarios de entre las siguientes categorías: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo-Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento Economía Social. Por consiguiente, nada impide que en el equipamiento EQ2c/MB-P 77-16-P pueda materializarse la Escuela Infantil reclamada en la alegación. En todo caso, en la siguiente fase del POD se valorará, en coordinación con la Consejería de Educación, la posibilidad de asignar a este equipamiento un uso exclusivamente docente si se considera que es la posición adecuada.

8) El suelo urbanizable de Ses Calafates.

La asignación de un uso global de equipamientos al ámbito del sector de Ses Calafates obligaría a su calificación como sistema general en suelo rústico lo que comporta su obtención por el Ayuntamiento mediante expropiación. De otra parte, teniendo presente las servidumbres acústicas del aeropuerto, los usos dotacionales en esta zona serían muy limitados: no podrían ser destinados a uso docente, ni sanitario ni social. Por tanto, es un coste de adquisición alto para una utilización restringida. Además, el desarrollo urbanístico previsto para el sector, que prevé la materialización de una actividad tan necesaria para Playa de Palma como un centro terciario complementario al turismo y las actividades vinculadas al aeropuerto, no es incompatible con la imposición de reservas de suelo, de cesión gratuita, para equipamientos (deportivos y otro admisibles con las servidumbres acústicas) y espacios libres.
En concreto, en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan General aprobado inicialmente se establece, como determinación de la ordenación estructural, la obligación de ceder una parcela de algo más de 5.000 m2 para destinarla a Sistema General de Equipamientos. En base a la solicitado en la alegación en su punto décimo, esta parcela podría quedar calificada con el uso pormenorizado de "Equipamiento Deportivo" en lugar del de Economía Social contemplado en el documento del Plan General aprobado inicialmente. Ello permitiría materializar la instalación deportiva demandada por la Asociación de Vecinos.
A esta reserva hay que añadir, en cumplimiento del artículo 43.4 de la LUIB, una reserva de equipamientos locales del 5% de la superficie total del sector y, además, un 10% con destino a sistema local de espacios libres, lo que supone proporcionar al núcleo tradicional del Coll d´en Rabassa un nuevo Parque Urbano de 5.353,7 m2 de superficie mínima.
Finalmente, no podemos olvidar que el desarrollo de este sector va a permitir resolver los problemas endémicos de accesibilidad que presenta este núcleo tradicional, prolongando el carrer de Rafael Moger hasta enlazar con el del Cardenal Rossell en una posición adyacente al enlace con la Ma19.
Por ello, se desestima parcialmente esta alegación.

9) Instituto escolar.

Se propone dar respuesta en la siguiente fase del Plan General a esta petición. Para ello, se detraerán 9.000 m2 del SGEL/PJ-P 76-12-P localizado en el límite norte del núcleo para destinarlos a Equipamiento Docente donde poder materializar el Instituto demandado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

10) Instalación deportiva multidisciplinar con pabellón cubierto.

Este punto de la alegación ha quedado contestado en el apartado 8) del presente análisis.

11) Aparcamiento en superficie para coches en EQ0a/MB-P 77-04-P.

Entre las medidas dirigidas a racionalizar el sistema de aparcamientos en la ciudad en claves de sostenibilidad, cabe destacar la incitación a ensayar el edificio de aparcamientos como fórmula de estacionamiento alternativa a la dotación en superficie, no sólo por la oportunidad que representa para liberar espacio público sino porque, además, supone un reto tipológico a la arquitectura por su capacidad para crear hitos urbanos de referencia. En este sentido, el documento de La Carta para la Planificación Ecosistémica de Metrópolis y Ciudades recomienda que, con el fin de liberar el espacio público de aparcamiento, éstos se construirán fuera de calzada en edificios que habrán de ser flexibles en su concepción y puedan contener otros usos distintos en el futuro.
La materialización de este equipamiento público debe representar una oportunidad para integrar en su construcción el aparcamiento reclamado en la alegación. No obstante, de manera transitoria, y hasta tanto no se produzca la ejecución de esta dotación, la parcela podría destinarse a aparcamiento público en superficie.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22507

Síntesis.

A. MOVILIDAD

1. Transporte público.

   a. Se solicitan mejoras para Playa de Palma, ya que todo el transporte público pasa por la misma línea. Se considera necesario diversificar más estos trayectos, para aumentar la facilidad de acceso en una zona que recoge muchos puestos de trabajo.
   b. En general, se solicita reforzar el transporte público a los espacios de trabajo (polígonos industriales, los centros de ocio y los centros turísticos). Se considera crucial incrementar la llegada de líneas en al polígono de Son Castelló, que por su extensión necesitaría un circuito interno.

2. Segundo cinturón. Se valora positivamente la creación del llamado Segundo Cinturón, en la medida que permite llegar hasta la carretera de Sóller sin tener que atravesar la ciudad ni incrementar el tránsito en la ya saturada vía de cintura. Sin embargo, no se considera adecuado que tenga un diseño de autovía.
2. Tranvía. Se entiende que el recorrido del tranvía planteado por el Nuevo Plan General se tendría que replantear, a partir de la c/ Libertada, continuar por la avenida San Fernando, calle Pasqual Ribot, plaza Madrid, continuar por la calle Rafael Rodríguez Méndez hasta la plaza del Fortín conectando finalmente con las Avenidas.

B. USOS DE LOS ESPACIOS

1. Sobre bares y restaurantes y establecimientos de ocio nocturno, como zonas saturadas se tendrían que declarar: La Llotja, algunas calles especiales de Santa Catalina, Fábrica y San Magí, El Jonquet, el Paseo Marítimo, El Molinar (frente al mar) y Joan Miró, y El Terreno.
2. Saturación de centros educativos. Se solicita que se declare como zona saturada toda la zona de poniente (Camino de Son Rapinya, Son Rapinya, Son Llull-Son Siérrala Vileta, Son Xigala) y no se prevean más equipamientos educativos, especialmente de carácter privado o elitista, que no recoja alumnado de cualquier parte de la ciudad y colapsen todavía más las vías de acceso.
3. Establecimiento de bares y restaurantes. Se considera que las limitaciones que se establecen en la normativa del Plan General no son fácilmente entendibles por la ciudadanía, y que debe reformarse para que ello sea posible. Se propone que se mantengan las limitaciones de fachada, pero que se limite a 2 el número de establecimientos en un radio de 50 metros.
4. Establecimientos de ocio. Se propone: prohibir las discotecas y salas de fiesta con música en los bajos de viviendas plurifamiliares; hacer también un estudio de la distribución de salas de juego, y que no se puedan situar a menos de 500 metros de un espacio infantil y juvenil (escuela, instituto, parque-plaza); restringir las ampliaciones de locales y que se tramite como una nueva apertura; que no se pueda instalar más establecimiento de ocio en un radio de 1.000 metros, como mínimo.
5. Caducidad de las licencias. Se propone que se exija una nueva licencia, y, por lo tanto, adecuarse a la normativa vigente, a todos aquellos establecimientos que tramiten, reformas, ampliaciones o traspasos relacionados con las actividades de bar, restaurante y ocio en general.

C. SUELO PÚBLICO.

Se solicita que el nuevo Plan General no permita vender o ceder suelo público; que en caso de que se decida no utilizar el suelo público para equipamiento, se utilice para construir vivienda social; y que en caso de que se tenga que cambiar el suelo público de ubicación (permutar un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

solar por otro), también se haga contando con la participación ciudadana de la población afectada.

D. CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

Se considera que es escenario de crecimiento moderado de población planteado para los años venideros supone un crecimiento superior a l necesario, y que debería considerase un escenario de crecimiento bajo, reduciendo el escenario de crecimiento de 66.000 a 33.000 nuevos habitantes.

E. NORMAS DE ESTÉTICA PARA NUEVAS EDIFICACIONES Y/O REFORMAS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS.

Se solicita que, a los proyectos de edificación, sean de nueva planta, ampliación, reforma o rehabilitación, se exija la realización de un estudio paisajístico del entorno. También exigir la utilización de materiales propios y tradicionales de la isla y en la gama de colores propios del lugar, con prohibición exprés de la utilización de color negro. Se considera que sería recomendable usar la referencia de materiales del catálogo que propone lBAVI para la construcción de sus edificios de viviendas.

F, EFICIENCIA Y AUTOCONSUMO ENERGETICO. POLÍGONOS INDUSTRIALES.

Se recomienda Redactar una normativa que pueda desarrollar una estrategia de cogeneración compartida entre las diferentes empresas que existen en los polígonos industriales, y llegar a una autosuficiencia energética. Se plantea como alternativa a la instalación de placas fotovoltaicas en suelo rústico.

G. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS URBANAS Y URBANIZABLES. ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN.

Se propone que se redacte una "instrucción para la redacción de proyectos de urbanización" y una "instrucción municipal para las zonas verdes". Esta instrucción tendría que contener las disposiciones y recomendaciones que se relacionen con la función de controladores ambientales, de materiales, sistemas constructivos, especies vegetales autóctonas, sistemas de fuentes de agua.

H. PROPUESTAS ESTRATÉGICAS.

1. Fachada marítima. Se considera que el frente marítimo se trata de manera fragmentada, y que debería tratarse como una “Actuación de Transformación Urbanística de Contenido Estratégico” (de Este a Oeste, desde la Playa de Palma hasta San Agustín). Este proyecto, y los otros proyectos estratégicos tendrían que estar recogidos en algún plano específico en el Nuevo Plan General, donde se señalen sus ámbitos con más detalle y unas fichas específicas para cada uno de ellos con carácter de directriz.

2. Casco Antiguo de la ciudad. Se propone hacer un Plan de Usos para desarrollar una ordenación de las actividades de pública concurrencia, comercios alimentarios, servicios turísticos y otras actividades, para regular las actividades que tienen lugar a los establecimientos de la ciudad, abiertos a todo el mundo, y que ofrecen servicios o productos, con el objetivo de mantener un equilibrio sostenible entre la actividad económica y los derechos fundamentales de los ciudadanos y ciudadanas.

3. Urbanizable Son Bordoy. Se pide que se haga un buen seguimiento de este urbanizable para mantener la mejor relación entre el barrio y la zona agrícola y evitar que las nuevas edificaciones acaben siendo una barrera de la relación entre el barrio del Molinar y la zona agrícola.

4. Continuación del corredor verde del sector de Poniente. Se propone dar continuidad al “bosque urbano” del canódromo hasta la carretera de Puigpunyent.

5. Eje arbolado. Se propone continuar el Paseo de la Rambla hasta el cementerio.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

6. Recuperación y tratamiento del torrente de San Magí, desde Son Vida hasta el mar, como corredor ecológico de Poniente.

I. REVISIÓN DE LA MEMORIA ECONÓMICA.
Se considera que habría que revisar toda la Memoria Económica dado que, en general, hay muchos errores a las fichas, una justificación excesiva, y mucha diversidad con la rentabilidad entre los diferentes sectores urbanizables propuestos.

Análisis.
A. MOVILIDAD
1. Transporte público.

No cabe duda, que la solución definitiva del transporte público en Platja de Palma vendrá con la ejecución del tercer tramo del tranvía. El Ayuntamiento debe instar que la ejecución de este tramo no sufra el retraso de los primeros tramos previstos.

En lo que se refiere en concreto al transporte público, las acciones de mayor relevancia contempladas en el Plan General, son:

a. En primer lugar, el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria.

b. En segundo lugar, el Plan General recomienda que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús caracterizada por una estructura centralista generadora de tiempos de paso elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad. El objetivo de esta reconfiguración es dotar a la red de una mayor eficiencia distributiva de flujos, argumento clave para incrementar el atractivo de este medio de transporte frente al motorizado privado. Atendiendo al incremento de cuota de desplazamientos a asumir por el transporte público (desde el 14,5% actual al 21%) devenido del cambio modal propuesto, la red multimodal de la ciudad -es decir, contemplando todos los modos: autobuses, metro, tranvía y ferrocarril- deberá ser capaz de absorber un incremento de la demanda del 80%, situándose en el entorno de 77 millones de pasajeros anuales. Para ello, se necesita realizar una serie de mejoras, que el Estudio de Movilidad concentra en: mejorar los intervalos de paso para las áreas servidas por el metro (Son Castello. Son Sardina, UIB y Parc Bit).; y resolver la problemática existente en la red actual de autobuses, implementando soluciones para conseguir una nueva configuración conformada por una serie de líneas radiales (12-14 líneas) y líneas circulares (4-5 líneas). La Memoria Justificativa del Plan General incorpora un plano general con una propuesta de nueva red que se podría utilizar como punto de partida para ser analizada con más detalle en el marco de formulación del nuevo PMUS 2020-2030 adaptado al modelo de ciudad establecido en el Plan General.

La implementación de los objetivos expuestos va a permitir modificar el comportamiento de la demanda de desplazamientos incentivando los modos más sostenibles. Es decir: (a)conseguir que la gente camine o vaya en bicicleta para desplazamientos de corta duración, (b) que se use el transporte público en desplazamientos más largos, (c) confinar el automóvil privado en aquellos elementos de la red donde resulte más útil.
Ello implica adecuar el espacio de la calle a los nuevos requerimientos, traspasando parte de los desplazamientos que hoy realiza el transporte privado al resto de modos de transporte y diseñando una red que haga compatible la canalización de flujos motorizados con el resto de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

funciones. En definitiva, pensar la ciudad en claves de intermodalidad, transforma el concepto de espacio público. Y, tiene razón el alegante en que, en esta transformación cualitativa, los puntos de parada del transporte público deben ser accesibles, confortables y seguros para todos los usuarios.

2. Segundo cinturón.

En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General contempla el trazado previsto en el PDS si bien -atendiendo a cuestiones urbanísticas y de ordenación territorial- entiende posible adoptar un formato de carretera convencional de 1+1 carriles.

En todo caso, se entiende que, en cumplimiento de la legislación vigente y la normativa del PDS, la decisión sobre la solución final le corresponde a la Administración Supramunicipal -en este caso el Consell de Mallorca- la cual, no obstante, debería valorar la posibilidad de atender los requerimientos efectuados desde el gobierno municipal de Palma a través de la solución orientativa contemplada en el Plan General rubricada en su aprobación plenaria.

Igualmente, en el proceso de revisión del PDS de Carreteras, debe el Consell valorar como otra alternativa, la opción 0, de no realizar la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa. En este sentido, el Informe de la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de 15.02.2022, manifiesta en relación a la propuesta de cerramiento de la Ma-30 que "no se considera adecuado que se valore la realización de una infraestructura de esta importancia e impacto para el territorio como "necesaria" para reducir el tránsito rodado en Palma: "el modelo de ampliación de red viaria para resolver los problemas de movilidad en vehículo privado habría de estar superado y no entra de ninguna manera en la filosofía del PDSMIB"

3, Tranvía.

El Plan General plantea el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior. Con carácter general, se asumen los criterios de trazado adoptados en el Estudio Informativo elaborado. El proyecto completo, por consiguiente, tiene una indudable vocación metropolitana. No obstante, el Plan General de Palma considera necesario profundizar en las soluciones definitivas a adoptar en dos tramos concretos del tranvía: (a) el que discurre por las Avenidas, (b) el que discurre por el Coll d´en Rabassa y Can Pastilla, cuyas alternativas se encuentran valoradas oportunamente en el Estudio de Movilidad. La prolongación de la red de metro por la ciudad favorece la movilidad sostenible.

El nuevo PG enfatiza la propuesta de la implantación de una línea de transporte público de alta capacidad con plataforma segregada, hasta Son Espadas y su continuidad por el Camí dels Reis hasta la Avenida de Son Rapinya, Dragonera, Sant Ferran y Avenidas.

B. USOS DE LOS ESPACIOS

Las quejas vecinales en relación a las molestias generadas por los establecimiento de ocio tienen que ver con la contaminación acústica, que el propio Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan General señala como una problemática que ha sido objeto de análisis y preocupación desde hace años, lo cual motivó en 1995 la aparición de la primera ordenanza municipal, abordando el problema; esta ordenanza ha sido actualizada en varias ocasiones para atender las demandas sociales, siendo la última ordenanza, la aprobada el 19-12-2013.

Por otro lado, ya en 2008 el Ayuntamiento de Palma, elaboró el primer "Mapa Estratégico de Ruido". En 2015 este Mapa fue objeto de revisión y se obtuvieron una serie de conclusiones que posteriormente sirvieron de base para la elaboración del Plan de Acción aprobado en 2016. Por

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

otro lado, en 2018, se aprobó definitivamente la zonificación acústica municipal, zonificación que el Nuevo Plan General actualiza al nuevo modelo previsto y que incluye en la documentación gráfica del propio EAE. En el Plan General se regula la prevención contra el ruido en la norma 6.1.7, en la que se dispone que será de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora del ruido y vibraciones de 19.12.2014 o norma que lo sustituya.

El seguimiento del desarrollo de las actividades susceptibles de generar ruidos corresponde al departamento de actividades del Ayuntamiento; con el análisis de estos datos, se pueden formular nuevas propuestas para declaración de Zonas Acústicamente Saturadas y actualización, en su caso, del Plan de Acción contra el Ruido.

Para realizar la propuesta de reducción del número de establecimientos de 3 a 2 en un radio de 50 metros en barrios como el Jonquet, determinadas calles de Santa Catalina, Son Armadams, sa LLotja, Sa Gerreria, Blanquerna, Platja de Palma, y otras zonas, debe sustentarse en un trabajo de censo y mapeos de intensidad que exceden de las labores de redacción del Plan General o el POD; estos trabajos se están haciendo actualmente por Departamento de Actividades y deben concluir, con la formulación de las correspondientes propuestas de declaración de Zonas Acústicamente Saturadas.

La declaración de Zonas Acústicamente Saturadas es la que debe permitir establecer las limitaciones oportunas, entre las que pueden estar la reducción de 3 a dos establecimientos.

En el POD se recogerá la posibilidad de que, tras la declaración de zonas acústicamente saturadas, se puede implementar la medida de reducir el número de establecimientos a 2. En concreto, se propone incorporar un nuevo párrafo en el apartado 7 en el artículo 2.2.3 con la redacción:

> *"En la resolución que haga el Pleno del Ayuntamiento de Zonas declaradas Acústicamente Saturadas podrá establecer la reducción temporal, mientras dure esta declaración, de la densidad a un máximo de dos establecimientos en el área de densidad limitada."*

Por otro lado, no existen antecedentes para declarar zonas saturadas de centros educativos privados; el problema de tráfico o movilidad no se resuelve prohibiendo de manera genérica la implantación de nuevos centros privados en todo el área de Poniente (Camino de Son Rapinya, Son Rapinya, Son Llull-la Vileta, Son Xigala); otra cuestión es que para la autorización de nuevos centros se exija un estudio de incidencia en la movilidad y la exigencia de medidas para reducir el impacto en el tráfico generado (exigencia de transporte colectivo).

El POD ya cuenta con una regulación de compatibilidades de usos en las diversas Zonas de Ordenación de la Edificación, estableciendo también una regulación sobre cuáles son las posiciones admitidas de las actividades, eliminando aquellas molestas, dado que se encuentra sometidas al control de evaluación ambiental.

La total prohibición de nuevas aperturas de salas de fiestas y discotecas en zonas residenciales desde el planeamiento general es una medida que pudiera ser considerada desproporcionada, dado que es una regulación con vigencia indefinida. Por ello, de adoptarse debería estar apoyada en un estudio específico en la que se acreditara la imposibilidad de convivencia de estas actividades en zona residencial. Sí, se pueden prohibir las nuevas implantaciones de forma temporal mediante las oportunas declaraciones de zonas saturadas, que requiere un expediente específico en el que se acredite esta circunstancia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La restricción solicitada de que no se pueda instalar más establecimiento de ocio en un radio de 1.000 metros, como mínimo, se considera desproporcionada, en especial con la mejora de la regulación que se propone.

De otra parte ya en el apartado 10 del artículo 2.2.3 del POD se establece que, con el fin de proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población, no se permite la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

Se pretende defender el interés general que en este caso se concreta en prevenir los efectos que la actividad de juego puede producir en la salud (ludopatía), en la protección del interés superior de los menores y adolescentes y finalmente, evitar la concentración excesiva por problemas acústicos. Estos intereses generales también vienen concretados en la Ley 13/2011 de 27 de mayo de juego: tutela y protección social de los menores y de los participantes en los juegos. El POD aprobado inicialmente establece que no se permitirá la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

La regulación de la caducidad de las licencias viene establecida en la LUIB; el Ayuntamiento deberá adoptar una Ordenanza Municipal en la que podrá exigir el cumplimiento de la normativa ambiental a todos aquellos establecimientos que tramiten, reformas o ampliaciones.

Por tanto, se admite parcialmente este apartado de la alegación
C. SUELO PÚBLICO.
Debe clarificarse que el suelo de dominio público no puede ser objeto de enajenación.
Y de otro lado, se encuentra la gestión del patrimonio público del suelo; es decir, los bienes patrimoniales generados por la gestión urbanística municipal, que se regirá por lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la LUIB (artículo 100). En este mismo sentido, la Norma 4.5.5 del nuevo Plan General (en tramitación) establece como destino prioritario del Patrimonio Municipal del Suelo la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Además, los suelos calificados de equipamiento público deberán destinarse a “interés social” en los términos regulados en el apartado 3 del artículo 104 de la LUIB.
A escala de planeamiento general, los Equipamientos Comunitarios se encuentran regulados en el Capítulo VI del Título III de las Ordenanzas del POD. En concreto, los usos a los que pueden destinarse aparecen prescritos en el artículo 3.6.2 destacando, por su versatilidad funcional, la nueva categoría de “Multifuncional de Barrio”, así como el “Alojamiento Dotacional” definido de conformidad con la legislación de viviendas. Según regula el artículo 2.2.6 el uso de alojamiento dotacional se desarrollará en suelos o edificaciones calificados por el planeamiento como dotacionales de uso y dominio público o usos residenciales de titularidad pública.
La participación de la ciudadanía en la definición concreta de los usos dotacionales públicos ha de ser una práctica a implantar por la administración municipal con la finalidad de ajustar la funcionalidad de los equipamientos a materializar a las necesidades y demandas vecinales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, en aquello en lo que puede el nuevo Plan General establecer decisiones, se dirige hacia el objetivo planteado la alegación en este apartado.

De otra parte, de conformidad con las indicaciones de la Consejería de Educación se realizarán las previsiones oportunas sobre reserva para centros docentes en los nuevos crecimientos.

D. SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL PREVISTO EN EL PLAN GENERAL

Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales de crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes; es decir, el 14,82%. En este sentido, hay que hacer constar que el crecimiento absoluto de población que resulta de incremento interanual contemplado (0,66%) coincide sustancialmente con el estimado por el INE (el 14,9%) para el conjunto de las Islas Baleares en el periodo 2018-2035.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040, partiendo de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

E. NORMAS DE ESTÉTICA PARA NUEVAS EDIFICACIONES Y/O REFORMAS EN ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS.

La petición de la alegación en este apartado se encuentra recogida en la regulación del Título X de las Ordenanzas del POD que tratan sobre la protección del paisaje urbano y ordenación de la publicidad. En concreto la regulación sobre la protección del paisaje urbano aparece desarrollada en su Sección I.

F. EFICIENCIA Y AUTOCONSUMO ENERGETICO. POLÍGONOS INDUSTRIALES.

En la Norma 6.1.12 del Plan General, se establecen las medidas para el fomento de la instalación de energías renovables en las edificaciones y en la urbanización

Entre otras medidas, se dispone cómo instrumentar el mandato establecido en la Ley 10/2019 relativo a que en los nuevos desarrollos urbanísticos se reserve una zona destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo.

De otra parte, en el artículo 9.2.8 de las Ordenanzas del POD se regula que en los casos de obra nueva y rehabilitación integral se aplicarán las siguientes medidas:

a) El proyecto ha de justificar que adopta las medidas necesarias para el máximo aprovechamiento de captación de energía solar que permita la óptima geometría de la cubierta y el asoleo del entorno con el objetivo de garantizar la máxima autosuficiencia energética.

b) Las partes de la cubierta en las que por cuestiones de asoleo o geometría no sea factible la instalación de sistemas de captación de energía solar, se destinarán al menos el 50% a cubierta verde o huerto urbano.

Estas medidas, obviamente, son aplicables a las edificaciones consolidadas y de nueva construcción existentes en los polígonos industriales de Palma.

Se considera una medida positiva la propuesta de cogeneración en polígonos industriales; por ello, se propone incorporar un apartado en la Norma 6.1.12 con la siguiente redacción: El Ayuntamiento impulsará un Programa, en colaboración con la Consejería competente en materia de Cambio Climático y las Asociaciones de empresarios, para desarrollar proyectos compartidos de integración de tecnologías de cogeneración y energía renovable en los polígonos industriales.

De otra parte en la Norma 6.1.10 del nuevo Plan General ya se potencia el uso de materiales de construcción locales (naturales y renovables) y se dispone que dado el carácter insular y el impacto en las emisiones de CO_2 derivado del transporte, que al menos el 15% coste de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se correspondan con el importe por la utilización de materiales de construcción locales o de entre los incluidos en el Catálogo de materiales sostenibles de las Islas Baleares, bien de los materiales sostenibles recogidos enla Ley de Cambio Climático de las Islas Baleares o en su desarrollo normativo

G. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN ZONAS URBANAS Y URBANIZABLES. ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN.

La petición de la alegación en este apartado se encuentra recogida en el Título VIII “Ordenanzas de Urbanización” del POD. En concreto, la urbanización de los espacios libres se encuentra regulada en la Sección III de su Capítulo 2.

En efecto, en el POD se establecen las condiciones de urbanización de los parques y jardines, así como del tratamiento del espacio público en la red viaria. Esta normativa del Plan puede completarse con una Ordenanza específica de verde urbano y de gestión del arbolado como propone la alegación. En este sentido, existe un borrador de Ordenanzas formulado por el Servicio de Parques y Jardines, cuya aprobación se puede activar en cualquier momento, sin necesidad de esperar a la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

H. PROPUESTAS ESTRATÉGICAS.

1. Los Proyectos Estratégicos identificados en el Plan General se corresponden con actuaciones regenerativas en espacios públicos y/o infraestructuras viarias existentes. Es decir, los Proyectos Estratégicos son, de por sí, expresivos de la estrategia de regeneración que inspira el modelo de ciudad propuesto y sirven para visualizar, por su singularidad y simbolismo, los objetivos de sostenibilidad urbana y los principios axiomáticos adoptados por el Plan General.

   El caso concreto del Frente Marítimo hay que hacer constar que uno de los principios axiomáticos del Plan General es conseguir de Palma una ciudad abierta al mar que pone en valor su fachada marítima en lo que concierne a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos: Proyecto del Paseo Marítimo, ampliación a levante del Parque del Mar, regeneración, ampliación de las playas urbanas, etc.

   El frente marítimo entre el Muelle Viejo y el Portixol es un espacio de oportunidad indudable. La reducción del tráfico propuesta puede permitir ampliar las plataformas peatonales como el parque situado entre Joan Maragall y la primera línea, con la finalidad de que todo el conjunto se configure como un gran parque. No es pretensión, por tanto, del Plan General su tratamiento fragmentado. Además, la fachada marítima de la ciudad de Palma representa una oportunidad para la diversificación de la actividad económica: (a) la reprogramación urbanística de los suelos vacantes del Ensanche del Nou Llevant, al objeto de implantar el Distrito de Innovación de Levante-Fachada Marítima, y (b) la reordenación del Puerto de Palma, con la finalidad de posibilitar la integración urbana de parte de sus actuales instalaciones. Se trata, con ello, de convertir la fachada marítima de Palma en un distrito urbano de desarrollo científico y atracción de talento.

2. En relación con la propuesta de formulación de un Plan de Usos para el Conjunto Histórico (para ordenar las actividades de pública concurrencia, comercios alimentarios, servicios turísticos y otras actividades) se considera interesante; no obstante, debe instrumentarse de manera adecuada asegurando la participación de todas las entidades, asociaciones y colectivos implicados. Por ello, se recomienda que el Plan de Usos sea el resultado de un proceso de participación ciudadana y que sus resultados se plasmen en una Ordenanza sobre el Uso de los espacios públicos del Centro Histórico. No obstante, como solución alternativa, en la medida que existe una Ordenanza de Ocupación de la vía pública, se podría completar esta, incluso con planes zonales, para concretas zonas, ya previstos en esta ordenanza.

3. Son Bordoy, es una actuación de transformación urbanística sobre la que existe una vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. Por tal motivo, se ha asumido la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 -ahora, SUB 76-01- (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012).

   En todo caso, deben trasladarse las consideraciones que sobre este espacio hace la Federación de Vecinos a la Consejería competente en materia de viviendas para que proceda a ajustar la ordenación detallada del SUNP 76-01 a las mismas.

   De otra parte, el nuevo Plan General establece la categoría de suelo rústico protegido a la zona de El Molinar colindante al sector Son Bordoy.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4. Dos de los corredores ecológicos integrantes de la Infraestructura Verde del Plan General son.

   a. Los Corredores Ecológicos del Torrente Sa Riera y la red de escorrentías que discurre en el área de Son Roca, para cuya consecución se proponen dos grandes piezas: el SGEL/PJ 32 (01, 02 y 03) en el Ensanche de Poniente y la continuidad del parque de la Falca Verda siguiendo loa directriz del Torrente Sa Riera (SGEL/PJ 41-01 y 41-02). La conectividad de este Corredor quedará reforzada con el sistema de parques locales a promover en la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable constitutivos del Ensanche Poniente, prolongándose, hacia levante, a través de la renaturalización del área de aparcamiento asociada al estadio de Son Moix. Por consiguiente, la propuesta del Plan General integra la continuidad entre el canódromo y la carretera de Puigpunyent reflejada en la alegación.

   b. El Corredor Ecológico del Torrente San Magí. Se procederá a la recuperación y tratamiento natural del Torrente, salvo en aquellos tramos afectado por los proyectos de encauzamiento y/o soterramiento. Hay que tener en cuenta, en relación con lo solicitado, que el torrente de San Magí nace en la sierra de Tramuntana, entra posteriormente en el suelo urbano por el barrio de viviendas unifamiliares de Son Vida y tras atravesar el campo de golf de Son Vida y el Golf de Son Muntaner, cruza los desarrollos urbanos de Son Quint y Sa Teulera por los que discurre en un entorno natural e inscrito en los espacios libres públicos. Posteriormente se introduce en el núcleo urbano de Palma pasando a estar su cauce canalizado por la zona de Son Dureta, Pueblo Español, Son Español y Santa Catalina y terminando en un tramo soterrado en su desembocadura.

I. REVISIÓN DE LA MEMORIA ECONÓMICA.
Se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 41 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Entre otras mejoras, se incorporará en el estudio económico y programación del Plan una partida específica para activar los Programas de Mejora y Revitalización de Barrio.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expresados en el Análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22557

Síntesis

1. La dotación de nuevos equipamientos de barrio (sociales, deportivos para la gente joven y gente mayor, y la mejora del centro de salud).
2. Dotación de comercio de proximidad y de barrio (farmacias, panaderías, mercerías, etc.)
3. Reubicación de los contenedores móviles de la recogida de residuos del centro histórico de Palma.

Se adjunta un documento conteniendo un informe de estudio urbanístico y recomendaciones al PGOU, de las barriadas Nuevo Levante y Foners, realizado por "Colectivo Punto 6, SCCL".

Análisis.

1. Se reconoce en la alegación que en el Plan se proponen nuevos equipamientos de barrio, pero se expresa que "no queda claro que estos puedan cubrir el crecimiento poblacional". Desde el Plan, reconociendo las iniciativas que en favor de los equipamientos barriales han hecho los colectivos sociales afincados en la zona, se ha propuesto una sustancial mejora de las dotaciones a escala de proximidad que aparecen explicitadas en el capítulo 7 de la Memoria Social del Plan General. Todo ello en la consideración de que los equipamientos juegan un papel trascendental para vertebrar las relaciones barriales. Por ello, se ha pretendido que su distribución atienda el principio del equilibrio territorial. El equipamiento es un elemento fundamental que permite a la ciudadanía desarrollar sentimientos de afinidad con su barrio, al ejercer una función simbólica y referencial en el espacio urbano. Por ello, es importante que, desde el planeamiento urbanístico, se asegure la definición y delimitación de suelo público en proporciones idóneas para asegurar un nivel razonable de dotaciones.
   Las mejoras inducidas por la ordenación conjunta establecida por el Plan General y el POD contemplan 680.610 m2 de nuevas zonas verdes locales, un incremento del 46,60 % respecto de la situación actual, lo cual provoca un aumento de las ratios actuales hasta los 4,25 m2/habitante y los 11,05 m2/vivienda.
   Por su parte, en materia de equipamientos locales, las mejoras inducidas por la ordenación conjunta establecida por el Plan General y el POD contemplan 540.357 m2 de suelo para nuevos equipamientos locales, un incremento del 23 % respecto de la situación actual, lo cual provoca un aumento de las ratios actuales hasta los 5,75 m2/habitante y los 14,95 m2/vivienda

2. El fortalecimiento del comercio de proximidad es uno de los principales -e irrenunciable- ejes rectores de la ordenación establecida en el suelo urbano por el Plan General con la finalidad de generar una "ciudad de distancias cortas" que, al tiempo, percuta positivamente en la incentivación de los desplazamientos no motorizados y la movilidad activa. Para ello, se ha considerado especialmente conveniente identificar determinados ejes urbanos en cuyos márgenes se desarrollan tipologías plurifamiliares aptas para promover la materialización en sus plantas bajas de usos terciario-comerciales compatibles con la vivienda. Con ello, complementariamente, el Plan General realiza una apuesta clara y decidida por evitar la implantación de nuevos grandes centros de concentración de oferta comercial y de ocio por su contrastado impacto negativo para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible. Este eje rector queda reforzado con la directriz, a desarrollar por el nuevo PMUS, de implantar la supermanzana como fórmula de organización de la movilidad tendente a recuperar el espacio de la calle para la ciudadanía minimizando, con ello, el dominio que, en la actualidad, ejerce el automóvil privado en la mayor parte de las calles de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Otra opción realizada por el Plan para favorecer el comercio de proximidad y de barrio ha sido no alimentar la generación de nuevos espacios destinados exclusivamente al desarrollo de actividades económicas. Con ello se persigue poner en práctica una nueva estrategia de ordenación que fomente la cercanía en la localización de la residencia y empleo.

3. La reubicación de los contenedores móviles de la recogida de residuos en el Conjunto Histórico no entra dentro de las determinaciones para las que es competente un Plan General y un POD. La alegación en esta parte debe ser remitida a Emaya para su análisis y, en su caso, ejecución si la considera admisible.

Se acepta parcialmente la alegación en los términos expresados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22625

Síntesis.

La alegación plantea la introducción de una serie de mejoras en la ordenación de los barrios de La Bonanova y Porto Pi, en las siguientes materias: (a) fomentar la ciudad de los quince minutos, dado el carácter monofuncional de estos barrios, (b) se proponen actuaciones en la red viaria de los barrios con el objetivo de mejorar la movilidad de las personas, (c) replanteamiento del nudo de Porto Pi, (d) modificación del viario previsto para dar acceso al Queens College y habilitación de un aparcamiento adicional, (e) mejorar las entradas y salidas desde la autovía Ma 1 a La Bonanova y (f) limitar las alturas en la calificación uso residencial plurifamiliar.

Análisis.

1. Ciudad de los quince minutos

   El policentrismo, como expresión territorial de la complejidad funcional, es un complemento imprescindible de la densidad para conformar ciudades compactas. De nada sirve promover estructuras urbanas razonablemente densas sin el acompañamiento de la diversificación funcional que nutre de actividades y servicios complementarios a la vivienda a los barrios residenciales garantizando, además, un nivel idóneo de áreas de centralidad primaria que aporten a la ciudad puntos neurálgicos con alta capacidad de atracción. Esta directriz de ordenación se alinea, sin duda, con la idea de "cronourbanismo" y la "ciudad del cuarto de hora", una de las apuestas más novedosas del debate urbanístico actual. El reto del cronourbanismo es erradicar el "urbanismo de un solo uso".

   Ahora bien, en ocasiones la aplicación de este principio choca con la realidad objeto de ordenación, por estar esta ya consolidada. Y este es el caso de La Bonanova. Su alto nivel de consolidación edificatoria y su tradicional carácter de tejido residencial con un alto componente de viviendas unifamiliares imposibilitan desarrollar acciones que fomenten la introducción de nuevos usos terciario-comerciales sin afectar a situaciones ya consolidadas, lo cual provocaría su inviabilidad económica. En estos casos, las carencias asociadas a la imposibilidad de intervenir en términos de sensatez, pueden mitigarse mediante la ideación de actuaciones en vacíos urbanos localizados en posiciones razonablemente próximas como es el caso de la actuación de renovación urbana de CLH, o la actuación de dotación AD/14-01 CALA MAJOR.

   Igualmente, la propuesta de incluir el equipamiento EQ0b/DO/MB-P con acceso desde el carrer Puig de Pollença que cuenta con una edificabilidad eficiente, con usos docentes y multifuncional de barrio.

2. Sobre actuaciones en la red viaria de La Bonanova y Porto Pí.

   La alegación plantea, para mejorar la movilidad de las personas, una serie de ampliaciones viarias que, mayoritariamente, afectan a parcelas calificadas de uso residencial para cuya obtención habría que acudir a la vía expropiatoria, lo cual supone incrementar las cargas económicas a asumir por el Ayuntamiento y, por tanto, comprometiendo la propia Sostenibilidad Económica del Plan General. En todo caso, el nuevo planeamiento general (el POD) propone realizar un esfuerzo en la mejora de la red viaria de La Bonanova mediante correcciones de algunas alineaciones (calle Frances Vidal i Sureda, Calle de Son Buit, etc), y selectivas aperturas de viarios como la AA/ 17-01 que conecta las calles Puig de Pollença con Antoni Mulet. No obstante, el trazado de nuevo viario que discurre por el Parque de Bellver -prevista para mejorar el acceso al

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

equipamiento docente- que, a la vista de las alegaciones presentadas, se propone descartar.

Sin embargo, más allá de estas mejoras en la red viaria, el Plan General ha entendido que existe una estrategia de ordenación que puede dar lugar a notables rendimientos en materia de movilidad sostenible para los barrios de La Bonanova y Porto Pi: promover la implantación de "supermanzanas". La supermanzana representa una táctica innovadora, trasversal e integradora de ordenación urbana que tiene por objeto reducir el transporte motorizado, promover los estilos de vida activos, lograr que las ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático. La implantación de esta fórmula organizativa de la movilidad permitiría liberar más del 70% de las calles de estos barrios del tráfico motorizado indiscriminado y, por tanto, conseguir que las personas recuperen el protagonismo en el uso y disfrute del espacio público.

No obstante, hay que advertir que, en materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio.* (artículo 39 LUIB). Entre las medidas adoptadas por el Plan General destaca la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuya identificación explícita debe formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en el presente Plan General.

El desarrollo de los criterios y medidas establecidos por el Plan General para conseguir una movilidad sostenible y segura en la Bonanova-Porto Pi, es función propia del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Efectivamente, según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.
Finalmente, hay que señalar que el Plan General ha pretendido impulsar una actuación que puede modificar, radicalmente la accesibilidad a La Bonanova y Porto Pi. Se trata de transformar en Avenida Urbana el tramo de la Ma 1 que discurre entre Porto Pi y el enlace con la Ma 20. Sin embargo, hay que hacer constar que, en este tipo de arterias supramunicipales, el organismo competente para tomar decisiones es el Consell de Mallorca. El Plan General sólo puede realizar propuestas con carácter indicativo cuya finalidad es tratar de consensuar con el organismo insular la solución definitiva. Y, en el PDS de carreteras vigente, lejos de adoptar una solución de estas características, se contempla reforzar el carácter de autovía de este tramo mediante una ampliación de un carril por sentido. El hecho de que se encuentre en formulación un nuevo PDS puede ser una oportunidad irrenunciable para tratar de modificar los criterios de diseño de la Ma-1

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en este tramo para resolver definitivamente los accesos a los barrios de La Bonanova y Porto Pi y favorecer conexiones trasversales entre ellos.

3. Sobre el Nudo de Porto Pi.

En relación con los "nudos del cambio", la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" causado en su configuración actual. Para verificar la viabilidad de este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural. La responsabilidad del Plan General es ordenar íntegramente el término municipal. Ello quiere decir que, al discurrir por el término de Palma viarios de rango supramunicipal, el Plan General no puede dejar de aportar reflexiones, expresadas en propuestas orientativas, para mejorar la situación existente en lo relativo a garantizar una correcta integración urbana de estas infraestructuras.

Esta, en conclusión, es la finalidad de las propuestas del Plan General en materia de viarios supramunicipales: exponer los criterios de ordenación adoptados desde la óptica municipal orientados a cumplimentar los principios axiomáticos que sustentan el proyecto de ciudad confeccionado, para impulsar el consenso y el acuerdo en las soluciones concretas que finalmente se adopten en este rango viario que habrán de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural.

Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

a. En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos clave de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es verificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

b. Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el PMUS de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

La propuesta indicativa que incorpora el Plan General en el caso del Nudo de Porto Pi se plantea como respuesta a estas necesidades y objetivos:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a. Crear una puerta de entrada a la ciudad que disponga de un punto de intercambio modal de transporte y un entorno urbano y de equipamientos que mejore la vida del barrio y potencie los valores históricos y artísticos del entorno, fomentando el disfrute los puntos de interés cultural y paisajístico.

b. Conseguir una continuidad del recorrido ciclista y peatonal en el tramo de la curva de Peraires que seguiría por Joan Miró en los barrios de Cala Major y San Agustín.

c. Situar un aparcamiento disuasorio en esta puerta de entrada a Palma.

d. Conectar los barrios de Cala Major y La Bonanova.

e. Recuperar para la ciudad los espacios remanentes utilizados en las incorporaciones actuales tipo autopista

Estos objetivos son claramente concordantes con los expuestos en la alegación.

4. Sobre la modificación del viario previsto para dar acceso al Queens College y habilitación de un aparcamiento adicional.
Tal y como se ha expuesto anteriormente, y ante el importante número de alegaciones que se han manifestado en contra de este viario, se ha tomado la decisión de eliminarlo en la siguiente versión del Plan General y POD.
En relación con el aparcamiento propuesto en la alegación hay que decir, que el aparcamiento existente difícilmente puede ser ampliado si no se realiza a costa de suelo del Queens College; esta alternativa se rechaza por ser de compleja gestión y con un alto coste. En este sentido, hay que insistir que el Plan General y el POD han incorporado un importante número de actuaciones a obtener por vía expropiatoria y que, por tanto, ampliar con nuevas actuaciones (que tienen un menor alcance territorial y funcional) podría comprometer la Sostenibilidad Económica del Plan General. En todo caso, debe tenerse en cuenta que el Plan General es un documento abierto, a lo largo de su vigencia, a la incorporación de modificaciones puntuales que, sin alterar el modelo, puedan promover mejoras en la propuesta aprobada definitivamente. Y actuaciones de este tipo, es conveniente adoptarlas en el momento de que exista constancia de la disponibilidad de recursos públicos para poder acometerla.

5. Sobre la entrada y salida desde la autovía a Bonanova.
La alegación plantea ampliar la salida que plantea el Plan General desde la Ma 1 con un vial que conecte con el ramal de enlace entre la Ma 1 y la Ma 20. Esta solución fue rechazada por el Plan General ante la dificultad de cumplimentar los requerimientos técnicos exigibles al diseño de este tipo de enlaces entre autovías, al sobrecargar el ramal actual con el tráfico de salida proveniente de la calle Saridakis. La solución idónea, volvemos a insistir, es transformar en Avenida Urbana el tramo de la Ma 1 que discurre entre su enlace con la Ma 20 y Porto Pi. Esta actuación resolvería de manera mucho más razonable todos los cuestionamientos efectuados por la alegación en materia de accesos a la Bonanova y su conexión con Génova y Porto Pi. Sin embargo, como ya se ha indicado, se trata de una actuación cuya admisión y aceptación corresponde al Consell de Mallorca.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La planificación de las vías de competencia supramunicipal, suele realizarse desde criterios de optimización del transporte motorizado. El mantenimiento de esta funcionalidad segregadora, manifestada en las "servidumbres impuestas" a sus márgenes, debe ser cuestionada cuando las condiciones del entorno territorial han mutado significativamente hacia una caracterización claramente urbana. Por ello, resulta esencial promover la correcta integración de estas vías en la trama urbana y/o suburbana mediante un diseño que reduzca el efecto "barrera" y permita una mejor relación trasversal. El Plan General de Palma expresa una apuesta inequívoca por un "urbanismo de la transformación". La aplicación de este principio a la concepción del sistema general viario comporta incentivar la transformación de la red primaria existente para, sin alterar su función como canalizadora de flujos, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

6. Limitación de viviendas plurifamiliares.

En el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística el aprovechamiento otorgado por el PGOU vigente se encuentra ordinariamente patrimonializado por las personas titulares de las parcelas edificadas; es decir, forma parte del derecho de propiedad. Promover un decrecimiento de este aprovechamiento puede ser causa de litigios que han de ser evitados ya que, además, la mayor parte de las edificaciones existentes quedarían en situación de inadecuación, lo cual supone una restricción para concretas obras de reforma o ampliación. Por ello, atendiendo a la consolidación edificatoria existente en las manzanas calificadas como plurifamiliares (E4b) en el ámbito de La Bonanova, el POD ha considerado idóneo mantener la zona de ordenanza asignada en el PGOU de 1998.

En efecto, se debe tener presente que, en estos casos, con la misma edificabilidad total, han existido parcelas que han materializado esta edificabilidad en 4 plantas y otras en sólo 3; las que han materializado 4 plantas han permitido que la parcela cuente con mayor superficie libre al concentrar la edificabilidad en menor espacio; las de 3, cuenta con mayor ocupación de suelo. Esta opción que el promotor de las edificaciones de 4 plantas decidió elegir en el momento de solicitud de licencia (conforme a las posibilidades que otorgaba el Plan) ahora no puede ser desconocida, pues si se limita la altura a 3, las personas que son ahora los titulares de las viviendas quedarían con un régimen de obras de reforma más restrictivo que las parcelas con 3 plantas, a pesar de que cuentan (en términos de proporcionalidad) con la misma edificabilidad materializada.

Sin embargo, es cierto que la mayor parte de las edificaciones actuales son unifamiliares o bloques de 3 alturas (aunque se permiten 4). Esta circunstancia se ha propiciado por la regulación privada que establece como altura máxima 9 metros; por eso se realizará un estudio específico de los volúmenes y alturas edificatorias para estudiar el impacto paisajístico de las edificaciones con cuatro alturas, así como la viabilidad de reducir la altura sin afectar el aprovechamiento. En base a este estudio se podrá incorporar una innovación del POD para alterar de manera justificada la altura sin reducir el aprovechamiento actual, estableciendo las tres plantas de alturas.

Finalmente, indicar que en la siguiente versión del Plan General se realizará una importante reordenación del ARU 17-01 Vistalegre con el objetivo de que se produzca una drástica reducción de las alturas edificatorias inicialmente contempladas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22663

Síntesis.
La alegación realiza las siguientes peticiones: (a) contención del crecimiento y ciudad compacta, (b) defensa de la red de pequeño y mediano comercio, (c) el alquiler turístico, (d) calificar Son Quint como Sistema General de Espacios libres en suelo rústico, y (d) cambios de uso en establecimientos turísticos.

Análisis.
1º) Sobre la contención del crecimiento y el fomento de la ciudad compacta.

El nuevo Plan General ha adoptado el principio de contención del crecimiento y ciudad compacta.

El Plan General ha priorizado *la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano.* Así, de la oferta residencial total prevista, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano.

Así, el Nuevo Plan General propone reducir el suelo urbanizable clasificado del PGOU 1998 (eliminación del sector Son Gual I, y el sector Puntiró; desclasificación del SUNP Génova; reducción del SUP Son Pardo y de Son Ametler) y no agota las máximas posibilidades de crecimiento que establece la Norma 6 del PTIM.

En todo caso, en la siguiente fase se reforzará el criterio de contención: reducción del sector de Son Puigdorfila; la desaparición del sector de suelo urbanizable de Son Sardina previsto como SUNP del PGOU 1998 y la reducción de los sectores propuestos en la aprobación inicial en Son Indioteria Norte y en Son Indioteria Sur.

2º) Fomentar el Comercio de proximidad

Uno de los objetivos básicos del Plan General es repensar la ciudad priorizando la escala del caminar y reequipando barrios. Para ello, hay que fomentar una ciudad policéntrica.
El policentrismo, como expresión territorial de la complejidad funcional, es un complemento imprescindible de la densidad para conformar ciudades compactas. De nada sirve promover estructuras urbanas razonablemente densas sin el acompañamiento de la diversificación funcional que nutre de actividades y servicios complementarios a la vivienda a los barrios residenciales garantizando, además, un nivel idóneo de áreas de centralidad primaria que aporten a la ciudad puntos neurálgicos con alta capacidad de atracción. Esta directriz de ordenación se alinea, sin duda, con la idea de "cronourbanismo" y la "ciudad del cuarto de hora", una de las apuestas más novedosas del debate urbanístico actual. El reto del cronourbanismo es conquistar una vida nueva y lo vincula con dos ideas complementarias: (a) erradicar el "urbanismo de un solo uso", y (b) fomentar el apego a los lugares como camino más seguro para conseguir una alta calidad de vida social.

El fortalecimiento del comercio de proximidad es uno de los principales -e irrenunciable- ejes rectores de la ordenación establecida en el suelo urbano por el Plan General con la finalidad de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

generar una “ciudad de distancias cortas” que, al tiempo, percuta positivamente en la incentivación de los desplazamientos no motorizados y la movilidad activa.

Para fomentar el comercio de proximidad se propone integrar un mínimo de edificabilidad de usos terciarios en los sectores de nuevo crecimiento.

La implantación de grandes superficies comerciales viene ya limitada por el PECMa.

Además, el POD identifica determinados ejes urbanos en cuyos márgenes se desarrollan tipologías plurifamiliares aptas para promover la materialización en sus plantas bajas de usos terciario-comerciales compatibles con la vivienda.

Con ello, complementariamente, el Plan General realiza una apuesta clara y decidida por evitar la implantación de nuevos grandes centros de concentración de oferta comercial y de ocio por su contrastado impacto negativo para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible. Este eje rector queda reforzado con la directriz, a desarrollar por el nuevo PMUS, de implantar la supermanzana como fórmula de organización de la movilidad tendente a recuperar el espacio de la calle para la ciudadanía minimizando, con ello, el dominio que, en la actualidad, ejerce el automóvil privado en la mayor parte de las calles de Palma. En la siguiente versión del Plan General se aportará una documentación gráfica más clarificadora.

3º) El alquiler turístico.

El nuevo Plan General limita el alquiler turístico de conformidad con los requerimientos y criterios del PIAT; es una limitación fundamentada y proporcionada, que diferencia la incidencia en las diversas zonas y subzonas del municipio. Además, se pretende que la oferta real de ETH sea una oferta reglada.

4º) SON QUINT, el gran pulmón verde de la Ciudad.

> En línea con los principios y objetivos del nuevo modelo de ordenación, la creación del Parque natural de Poniente incluyendo la sierra de Na Burguesa y la ANEI de Son Quint en torno al antiguo camino real en Puigpunyent es muy interesante. Se trata de un espacio que tiene un interés metropolitano y que convendría fuera adquirido y gestionado por el Consell como organismo supramunicipal.
>
> Sin embargo, la declaración de parque natural no puede realizarse desde el planeamiento general, por no contar competencia para ello. El nuevo Plan amplia los terrenos de suelo protegido que hace el PTIM. En este sentido el nuevo Plan General ha establecido una categoría de suelo rústico protegido de interés natural, para preservar todos aquellos terrenos con valores ambientales que no están identificados como ANEI o AANP en la LEN, LODT y PTIM.
>
> De otra parte, el nuevo Plan General realiza un esfuerzo por ampliar la red de Sistema General en suelo rústico. No obstante, la adquisición pública del conjunto de terrenos merecedores de protección no es posible, por insuficiencia financiera de la Administración Local. Por ello, se considera interesante que, en la medida que la propuesta de parque natural tiene una vocación metropolitana que la adquisición de los terrenos corresponda a alguna Administración supralocal. En cualquier caso, la clasificación como suelo rústico protegido garantiza la preservación de sus valores naturales y su disfrute por parte de la ciudadanía de Palma sin perder su condición de “pulmón verde para la ciudad”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

No obstante, no puede extender la protección a terrenos del suelo rústico en los que ya se han autorizado campos de golf.

De otra parte, en el POD se propone incorporar que de manera facultativa en los terrenos clasificados como suelo rústico protegido del ámbito de Poniente del término municipal, no integrados en Paraje Natural de la Serra Tramuntana, se podrá formular un Plan Especial de Protección para asegurar los valores ambientales, la continuidad de la infraestructura verde y establecer normas de protección del paisaje.

5º) Cambio de uso en establecimientos turístico.

Hay que indicar que la mayor parte de los establecimientos turísticos de la Zona Palma Capital no cuentan con una calificación urbanística específica de uso turístico (T) o turístico-hotelera, sino que conservan su tradicional calificación de uso residencial, en el que el uso de establecimiento hotelero se admitía. Por ello, nada impide ahora que los establecimientos obsoletos puedan destinarse a otro uso admitido conforme al cuadro de usos establecido por el POD para las diferentes zonas de ordenanzas.

De otra parte, en la Zona Turística de Platja de Palma sí hay un mayor número de parcelas calificadas específicamente de usos turísticos (T o TH); en estos casos, se admite como compatibles los usos comerciales (pequeño o mediano), el uso de administrativo privado y servicios personales, entre otros.

Conclusión.
Los aspectos solicitados en la alegación referentes a la contención del crecimiento, fomento de la ciudad compacta y del comercio de proximidad y normalizar el cambio de uso de determinados establecimientos turísticos que se han transformado irregularmente en residenciales, se encuentran adecuadamente recogidos en el Plan General. Se desestima la alegación en lo relativo a la calificación completa de Son Quint como Sistema General en suelo rústico y el establecimiento de una regulación más laxa para el alquiler turístico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22672

Síntesis.
Por INSALUT se formulan dos alegaciones:
1) Tras la cesión (11-06-2021) del Ayuntamiento de la parcela C/ Sant Damás 40 a favor del INSALUT para la construcción del servicio de urgencias de atención primaria (SUAP) Nou Llevant/La Soledat, se pretende el inicio del proceso de contratación de las obras y para contar con la viabilidad urbanística se solicita que este terreno se excluya del área de la Actuación de Reforma Interior ARI-PE 69-04 Vía de Cintura (cuya ordenación detallada se remite a un Plan Especial) y mantener la Ficha de Sistema EQ-4a-SC código 68.02.P.
2) Se solicita la adaptación de la ficha del equipamiento SGEC/SA-P 41-09-E SON ESPASES, en el apartado 3 para especificar que está "Parcialmente obtenido" y "Parcialmente ejecutado". Y finalmente, en el apartado de "Observaciones" añadir claramente que la ordenación detallada se formula mediante un Plan Especial al amparo del Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre y del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero. En este sentido, se informa que el 29-12-2020 se ha presentado la documentación de inicio de la tramitación del Plan Especial.

Análisis.
1) Teniendo presente que es un equipamiento destinado a un servicio público esencial que es demandado en el área urbana de Nou Llevant/La Soledat y que la ejecución del mismo no dificulta la consecución del objetivo de integración urbana perseguido con el ARI 69-04 Vía de Cintura (dada la posición de la parcela en el interior de la Vía de Cintura), procede informar favorablemente a la exclusión del ARI 69-04 de la parcela de equipamiento que seguirá regulándose por la Ficha EQ-4a-SC código 68.02.P.
2) Se informa favorablemente que la ficha del equipamiento SGEC/SA-P 41-09-E SON ESPASES, en el apartado 3 se adapte con las siguientes precisiones: en el apartado de "obtención", especificar que está "Parcialmente obtenido"; en el apartado de "Estado", precisar que se encuentra "Parcialmente ejecutado". Y finalmente, en el apartado de "Observaciones" añadir que "la ordenación detallada se formula mediante un Plan Especial al amparo del contenido del artículo 18 del Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre y la Disposición final primera del Decreto-ley 1/2018, de 19 de enero.".
Igualmente, se considera conveniente que en el proceso de tramitación del Plan Especial, el objetivo de conectividad peatonal y con la red de bici-carriles con el núcleo de Palma, también se analice la mejora de estas redes en relación con el núcleo El Secar de la Real

Conclusión.
Se propone aceptar las dos alegaciones de INSALUT.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22687

Síntesis.
Que tiene presentado desde 19-12-2019 el Plan Especial de Adecuación e integración Paisajística para la implantación de un equipamiento deportivo en Son Forsiego, Playa de Palma, en suelo rústico no protegido de categoría de transición, de armonización (AT-H), en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla. Equipamiento deportivo consistente en pista de karts para vehículos exclusivamente eléctricos

En la Norma 4.2.3, apartado 5 del nuevo Plan General, se establece una limitación de actividad que excede en mucho de las atribuciones del Plan General porque este ha de regular los usos pormenorizados, pero no actividades incluidas o excluidas dentro de cada uso. Es una prohibición además no motivada ni razonada. Que la prohibición del apartado 5 de la Norma 4.2.3 infringe la definición de uso deportivo que hace el artículo 59 RLOUSIM.

Análisis.
La incorporación de una nueva regulación en el Plan General en tramitación no se ha dirigido contra la presentación del Plan Especial de Adecuación e integración Paisajística al que se refiere la alegación. Este es un Plan Especial presentado a finales de 2019, es decir, 20 meses antes del acuerdo de aprobación inicial del nuevo Plan General.

La función del planeamiento general no es sólo definir el uso de equipamiento deportivo, pues esta definición se encuentra ya en el propio RGLOUSIM (artículo 59), sino determinadas qué concretas actividades o usos detallados son susceptibles de desarrollar en cada zona del territorio. Porque no en todas las zonas se pueden desarrollar la totalidad de los usos teóricos definidos.

El apartado 4 de la Norma 4.2.3 del PG (aprobado inicialmente) establece que en el suelo rústico no protegido de categoría de transición localizado en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla se podrá autorizar la instalación de un centro de equipamientos deportivos (no motorizados) para dar soporte al sector turístico y con garantía de su integración paisajística en las condiciones establecidas en el artículo 35 del PIAT.

En la formulación de un planeamiento general no se precisa de una justificación detallada de todas y cada una de sus decisiones, sino que es suficiente con la definición de principios, objetivos y criterios de ordenación.

En este caso, la prohibición de los usos motorizados (de entre los que son susceptibles como equipamiento deportivo) se justifica por aplicación de criterios de ordenación del suelo rústico en razón de la localización de los terrenos y por las exigencias del PIAT.

La franja de terrenos localizada en el suelo rústico no protegido de categoría de transición localizado en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla está sometido tanto a las restricciones que impone la legislación de suelo rústico (DOT, la legislación agraria, LUIB) sino además la legislación turística que identifica la Zona Turística como Saturada y Madura, lo que exige ser selectivo con los usos a desarrollar para que no supongan mayor presión sobre el espacio turístico ya saturado.

Pues bien, un equipamiento deportivo destinado a vehículos de motor, no es un equipamiento deportivo para el uso general de la población, sino que es un deporte minoritario que consume gran cantidad de territorio. Además, supone una actividad molesta (por el ruido) para el descanso de la población.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por último, la prohibición del equipamiento deportivo motorizado deriva del propio Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), aprobado definitivamente el 9 de julio de 2020 que establece en el artículo 35 que los equipamientos turísticos complementarios, cuando sean de uso deportivo, la superficie ocupada tiene que ser inferior al 4% de la superficie de la parcela y con una superficie de transformación de parcela inferior a una hectárea.

Estas condiciones no son aptas para las instalaciones deportivas de circuitos de motos o de pista de karts (que requieren una pista mínima de 1.000 metros y una sección mínima de 10 metros para que sea de calidad).

Por lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

22697

Síntesis.
La alegación realiza una serie de recomendaciones, observaciones y propuestas de mejora a aspectos del Plan General (acceso a la vivienda, funcionalidad de espacios libres públicos, el corredor verde del Torrent Gros y las AIP del PTIM, el Parque Agrario y la petición de creación de un Centro de Interpretación de la ciudad), el POD (Centro Histórico y ordenación del espacio público y terrazas), y de los Estudios Complementarios (movilidad y ejes cívicos, los desplazamientos a centros escolares, Corredor Ambiental Estructurante de Ses Vies, Infraestructura Verde Urbana, deficiencias detectadas en la documentación de los Anexos de Paisaje e Infraestructura Verde).

Análisis.
1º) Sobre el acceso a la vivienda

La propuesta que hace Palma XXI de "revisar las densidades para atender la demanda de vivienda libre con programa reducido", se consideran interesantes y asumibles teóricamente.
El problema que se plantea con esta propuesta, es la dificultad de ser aplicada en la práctica porque la regulación del artículo 37.c) de la LUIB establece una fuerte limitación para las áreas consolidadas por la edificación en más del 90%.
En efecto, la LUIB (artículo 37.c) pretende que en las ZOUs altamente consolidadas por la edificación (en más del 90%) -en las que no se prevén actuaciones de transformación alguna-, no se pueda alterar de manera sustantiva la densidad residencial existente; de modo que capacidad máxima (teórica) de población no puede superar la suma de la población existente con las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años.
Pues bien, el incremento de la capacidad máxima de población en Palma es de aproximadamente el 15% en un plazo de 20 años. Y ordinariamente, un incremento del 15% de incremento poblacional -en zonas de ordenación de la edificación que han alcanzado el 90% de consolidación- prácticamente se agota ya con la materialización de las parcelas que no están edificadas y con aquellas otras edificadas que lo están de forma ineficiente y que pueden ser objeto de sustitución para aprovechar las máximas capacidades edificatorias.
Quiere ello decir, que no se puede aumentar de manera indiscriminada la densidad en zonas consolidadas de la edificación salvo que se puedan prever actuaciones de transformación. No obstante, la capacidad de delimitar actuaciones de transformación en zonas altamente consolidadas presenta importantes dificultades tanto por razones de viabilidad económica (los costes de las intervenciones en ciudad consolidada son mucho mayores) o bien, por resultar innecesarias operaciones de renovación en áreas con edificación en buen estado y nivel dotacional suficiente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pues bien, en este marco de limitaciones, lo que sí ha podido realizar el nuevo PG y POD es mejorar la eficiencia del índice de intensidad residencial, considerando que los índices se calcularon en el PGOU de 1998 para una ratio de 3 personas para viviendas y ahora la legislación urbanística permite que se aplique el índice de 2,5. Ello hace que pueda disponerse de un pequeño margen de mejora del nivel de densidad en actuaciones edificatorias (no sometidas a actuaciones de transformación), sin superar la tasa medida de crecimiento demográfico calculada hasta 2040. En este caso, la disponibilidad de poder ajustar el índice, se ha orientado hacia incentivar las actuaciones de rehabilitación y de vivienda sometidas a algún régimen de protección pública, en el las que se aplica una reducción del 17% de la ratio de la superficie de parcela neta a aplicar en cuanto índice de intensidad residencial. Igualmente, en términos de superficie edificable se adopta el índice de 60 m² de superficie edificable residencial por vivienda con destino a vivienda protegida (conforme Ley 5/2018 d'habitatge de les Illes Balears).

Finalmente, se considera positiva la propuesta de admitir la sustitución de locales comerciales por viviendas para favorecer la construcción de unidades residenciales adaptadas con destino preferente a gente mayor y/o personas con movilidad reducida, siempre que esta propuesta se realice dentro de un marco lógico que se hace congruente con otros objetivos del Plan y no suponga un exceso de densidad por encima de las limitaciones antes expuesto. Por ello, se propone admitir la sustitución siempre que respete que los locales no se localicen en edificios que dan frente a uno de los ejes de actividades económicas que se pretende potenciar en el POD (en los que se pretende reforzar la implantación de actividad económica en las plantas bajas) y, de otra parte, que la implementación de esta medida no suponga que el número de viviendas total resultante en la parcela represente una reducción del índice de intensidad residencial superior al 17% que se establece con carácter general en las normas para cada zona de ordenanza.
En cuanto al redondeo del Ir se adoptará el criterio del RLOUSM

2º) Sobre la funcionalidad de los espacios libres públicos.

El artículo 3.7.2 de las Ordenanzas del POD, en su apartado 3, regula las condiciones de uso de los espacios libres públicos. El uso de los estacionamientos de vehículos sólo se permite en el subsuelo de forma condicionada, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento de suelo. Por consiguiente, la petición expresa de la alegación respecto a la prohibición de aparcamientos ocupando suelo de los espacios libres públicos se encuentra recogida en la normativa del POD. Únicamente se admiten en el subsuelo de los nuevos parques y con limitación de ocupación.
3º) sobre el Corredor Verde del Torrent Gros y las áreas de intervención paisajística.
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Se trata, en definitiva, de reconocer que «las formas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos». De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-territorial. Actuando bajo estos principios se estará en condiciones de adoptar una estrategia de ordenación donde sea posible comprobar que la ciudad cambia, se transforma y renueva, mientras la esencia del territorio permanece. Esta, en definitiva, es una de las claves que subyacen en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El sistema ambiental de torrentes y escorrentías del municipio de Palma se encuentra muy transformado por la antropización y los procesos de ocupación de las llanuras de inundación, con diques longitudinales y encauzamientos de defensa, además de la rectificación de algunos tramos que ha supuesto la eliminación de meandros y estrechamientos importantes del espacio natural inundable. Como consecuencia de la desnaturalización de los cauces se ha incrementado la capacidad erosiva de los torrentes, con el consiguiente proceso de desconexión de las márgenes con el cauce consecuencia de los encauzamientos. Estos procesos han generado la incisión en el terreno en extensión longitudinal. La mejora de las condiciones de inundabilidad debe suponer también la recuperación del buen estado ecológico de los torrentes, de acuerdo con los principios, fines y objetivos establecidos en la Directiva Marco del Agua, y de acuerdo con el Plan Hidrológico 2019. En la página 220 de la Memoria Justificativa del Plan General se incluye un cuadro donde se exponen el conjunto de actuaciones destinadas a recuperar el buen estado ambiental de los torrentes y mejorar las condiciones de inundabilidad, las cuales se alinean con las peticiones realizadas en la alegación.

En relación con las Área de integración Paisajística hay que hacer constar:

El AIP III "Conexión Palma-Marratxí", ésta fue incorporada por la Modificación del PTIM de 2011 debido a:
"La carencia de coordinación entre los planeamientos urbanísticos de los dos municipios y las diferentes etapas históricas de urbanización han generado una discontinuidad de tramas urbanas y estructuras territoriales de los diferentes asentamientos, ya sea de un mismo municipio como entre ellos. Esta situación viene agravada por las discontinuidades físicas que representan la traza del torrente Gross, límite entre los municipios, y los diferentes cauces de comunicación de carácter territorial, escasamente integradas en el entorno. En último término la presencia de usos marginales ha acabado de conformar un desarrollo territorial fragmentario y fuertemente desestructurado, que necesita de una ordenación integral para mejorar, recuperar y recalificar positivamente su paisaje."

No se desconoce que en el Anexo del PTIM relativo al AIP III, además de establecer objetivos, principios rectores y directrices de ordenación, dispone "Determinaciones Particulares" para algunos ámbitos. Uno de los ámbitos con estas Determinaciones Particulares es el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud", señalando en la ficha del Anexo del PTIM: "la prohibición de usos diferentes a los vinculados al sector terciario, públicos o dotacionales".

El sector Son Castelló Sud se encuentra localizado junto al límite meridional del Polígono Son Castelló y en contacto, a levante, con el barrio de Sa Indioteria Sud. Esta situación funcionalmente diversa ha conducido a promover un cambio en el uso global terciario industrial previsto en el Plan General vigente. Y ello, porque, caso de mantenerse la monofuncionalidad actual, se producirían problemas de cohabitación en el contacto con la zona residencial, que se vería afectada, además, por las disfunciones adheridas al intenso tráfico motorizado que provocan las actividades productivas y/o terciarias.

El Nuevo Plan pretende que el sector haga la transición pacífica entre la zona residencial actual y las áreas de actividades económicas. Por ello, incorporar como uso global, de forma exclusiva el terciario, eliminando el industrial.

En consecuencia, el Nuevo Plan redefine el destino de Son Castelló pretendiendo evitar que, sin abandonar su esencia de espacio para actividades económicas, sea "otro polígono industrial" asegurando una transición pacífica con las zonas residenciales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Al tiempo, hay que manifestar la validez de la posición de los nuevos sectores de Son Cladera Norte y Sur. Su clasificación como urbanizables se encuentra avalada por el PTIM al quedar integrados en las Áreas de Transición previstas para el crecimiento urbano a contemplar por el Plan General, en congruencia con las determinaciones del Área de Integración Paisajística III "Conexión Palma-Marratxí".

Finalmente, remarcar que la ordenación e instrumentación urbanística adoptada para el corredor ecológico del Torrent Gros asegura la condición "verde y fluvial" reclamada por la alegación de cara al desarrollo del Plan Especial del AIP, cuyo impulso recae en el Consell de Mallorca.

Por último, en relación con el AIP I "Entorno del Secar de la Real". significar una decisión del Plan General orientada a mejorar y reforzar su preservación, al clasificar todo el ámbito del entorno del monasterio como suelo rústico, incorporando a dicha clasificación suelos incluidos en AT-C por el PTIM por entender que su integración al proceso urbanístico resulta innecesaria al formar parte de la Infraestructura Verde del Territorio.

4º) Sobre la renaturalización de las áreas de riesgo.

El reconocimiento de las áreas de riesgo de inundabilidad vinculadas a la red de corredores fluviales efectuada por el Plan General gravita entre su calificación como Sistemas Generales de Espacios Libres -bien incluidos y/o adscritos a sectores de suelo urbanizable, bien localizados en suelo rústico- y su clasificación como suelo rústico protegido. El criterio general adoptado se ha sustentado en las siguientes decisiones: (a) clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. De esta regla general, se han excepcionado las zonas de flujo preferente incluidas en sectores que se encontraban clasificados como suelo urbanizable en el PGOU de 1998 (en ellos, se ha promovido una nueva ordenación inspirada en criterios de ecología urbana, de manera que estos suelos han quedado integrados en el Sistema General de Espacios Libres, con lo que su funcionalidad no queda comprometida. (b) calificar como Sistema General de Espacios Libres las zonas inundables excluidas del flujo preferente e incluidas en sectores de suelo urbanizable, (c) integrar en áreas de reparto del suelo urbanizable como Sistema General adscrito, la superficie de suelo inundable que pueda ser obtenida gratuitamente para la Administración mediante una gestión eficiente, prudente y proporcional de los excesos de aprovechamiento, y (d) clasificar como suelo rústico protegido el resto de áreas inundables, calificando como Sistema General de Espacios Libres en esta clase de suelo -a obtener, por tanto, por vía expropiatoria- aquellos ámbitos que se han considerado imprescindibles para garantizar la conectividad ecológica de la red ambiental proyectada.

Por tanto, la instrumentación urbanística adoptada por el nuevo Plan General es perfectamente congruente con la solicitud de garantizar la protección de las zonas de riesgo de inundación. En relación con las actuaciones a desarrollar en estas zonas nos remitimos a lo expuesto en el apartado tercero de la presente contestación.

Igualmente hay que indicar que el Plan General incorpora 29 actuaciones en diferentes tramos de los torrentes para evitar la inundabilidad y facilitar el drenaje sostenible. Se desglosa la inversión individualiza de cada una de las actuaciones y que suman un total de 15.648.463 €. Además, se ha previsto un total de 83.140.823 € para la ejecución de actuaciones para reforzar la red de sistemas generales de espacios libres (en buena parte, parques fluviales) y además de otras actuaciones de renaturalización en Platja de Palma (18.580.000 €) y otros proyectos de corredores verdes (Parc de les Vies) con un importe de 10.288.027 €.

5º) Sobre la delimitación de las zonas del Parque Agrario.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En el Plano de Ordenación O.03.1 aparece un esquema con la delimitación de las dos zonas del Parque Agrario. En la próxima versión del Plan General se procederá a mejorar la delimitación gráfica del Parque.
De otra parte, no se considera oportuno predeterminar el contenido específico de cada zona del Parque Agrario (lo que hace el Plan General es establecer objetivos comunes). En este sentido, debe recordarse que la figura de Parque Agrario es un instrumento específico de la legislación agraria, que precisa la elaboración de un Plan de Gestión y Desarrollo por parte del órgano de gestión. Y una vez elaborado este Plan de Gestión y Desarrollo por el órgano de gestión, es cuando -lógicamente- debe elaborarse el Plan Especial previsto en el artículo 123 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears. El nuevo Plan General posibilita que el Plan Especial sea único o que se formule un Plan Especial para cada área del Parque Agrario (siempre que ambos respondan a un documento de Avance que asegure su debida coordinación). Por ello, no se han elaborado fichas específicas de Pla de Sant Jordi y de Horta de Dalt. Corresponde esta función al órgano de gestión del Parque Agrario con ocasión de la elaboración del Plan de Gestión y Desarrollo.

6º) Sobre la creación de un centro de interpretación de la Ciudad.

La idea de este centro dotacional se considera de interés. No obstante, se formula con un grado de detalle que excede de las funciones del Plan General, que no puede predeterminar los contenidos específicos de los equipamientos culturales. En todo caso, la ordenación establecida en materia de sistemas generales de equipamientos por el Nuevo Plan General admite la materialización de la dotación reclamada en la alegación en distintas parcelas calificadas de equipamientos (como puede ser entre otros, en sectores de nuevo crecimiento -Son Güells, sectores de Poniente- o en actuaciones de renovación urbana – Son Busquet-).

7º) Sobre el Centro Histórico.

En relación con la ordenación del Centro Histórico hay que realizar las siguientes apreciaciones:
No ha sido intención del Plan General considerar el Centro Histórico como una barriada más de Palma. Tan es así que se le destinan apartados específicos de la Memoria del Plan General (apartado 9.3) y, sobre todo, del POD que cuenta en la Memoria de Ordenación con el capítulo 5 que describe las determinaciones dirigidas a la ordenación del Centro Histórico en materia de preservación y conservación patrimonial. En concreto el apartado 5.4 tiene como finalidad describir y justificar la “específica ordenación del Centro Histórico de Palma”. Además, en su Memoria de información se incluye un apartado 7.1 donde se describen los antecedentes de esta relevante pieza de la ciudad.
El Plan General no ha eliminado los Planes Especiales existentes. En la ordenación detallada del POD han quedado integradas las determinaciones de dichos instrumentos. Así, en la Norma 5.2.2 se dispone que el ámbito del Centro Histórico se regulará directamente por el POD y su Catálogo, sin perjuicio de que este decida la asunción de Planes Especiales aprobados en concretas zonas o, si es el caso, la remisión a un futuro Plan Especial en alguna zona cuando sea necesario para la mejor ordenación.
De otra parte el POD considera la delimitación del Conjunto Histórico de Palma de 1964 obsoleta, no sólo porque han transcurrido seis décadas desde su aprobación sino, sobre todo, por la motivación que encierra la propia delimitación perimetral, así como por el enfoque que hace de las diversas zonas que diferencia en su interior, en gran medida vinculadas a las ideas planteadas para el núcleo histórico por el Plan Alomar de 1943, hoy superadas. No obstante, no tiene potestad el planeamiento general proceder a la alteración de la delimitación.
En todo caso, mientras no se procede a la alteración de la delimitación del BIC Conjunto Histórico, lo que propone el POD es que ninguna zona integrante de la delimitación de CHA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

quede fuera de la delimitación de Centro Histórico a nivel de ordenación-protección. Por tanto, se integra en la delimitación de la ordenación urbanística del Centro Histórico las zonas públicas extramuros de La Feixina y la ubicada en el sur adyacente a la muralla del litoral (salvo la parte incluida en la delimitación de la zona de servicios del puerto- sistema general portuario, por contar con un régimen singular que requiere un Plan Especial). Esta integración en la delimitación de ordenación urbanística del Centro Histórico, se hace con la voluntad de que el contenido urbanístico y de protección de este POD pueda ser reconocido con los mismos efectos que un Plan Especial de Protección del conjunto histórico previsto en el artículo 10 de la Ley 16/1986 de Patrimonio Histórico Español y artículo 36-2 de Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears

El nuevo planeamiento general en el interior del Centro Histórico asume la zonificación realizada por el Plan General de 1998, por considerarla bien fundamentada en el análisis de la evolución histórica y su incidencia en el tejido urbano, la morfología urbana, las tipologías edificatorias, calidad y estado de la edificación. No obstante, se realiza una actualización de objetivos, teniendo presente la ejecución de las previsiones del PGOU 1998 en las zonas que había denominado “profundamente degradadas”, ahora revitalizadas.

Igualmente, se aborda un estudio actualizado de aquellas parcelas que en el PGOU 1998 se les atribuye la calificación N, para verificar si merecen esta misma calificación o, bien, por realización de obras de rehabilitación o, por mejor conocimiento de los valores de la edificación, merecen ahora una “calificación de preservación R”.
Ello ha permitido realizar una revisión de los inmuebles con calificación N que se realiza- teniendo presente la diversidad de la casuística- a partir de la consideración de un conjunto de factores, como son ahora: la preservación global del carácter de los barrios antiguos, la coherencia normativa con el valor ambiental, la consideración de la edadde la edificación (como referencia, anterior al 1960 momento previo a la aprobacióndel Plan de 1963 en el que se divisa y empieza a incrementarse de manera significativala sustitución de edificios preexistentes), con el filtro de condiciones a cumplir como la tipología edificatoria y/o parcelaría que caracterizan algunos de los valores de la ciudad antigua (por los cuales esta es declarada conjunto histórico), el estado de conservación, los rasgos tipológicos y funcionales, los valores formales de composición y tratamiento de las fachadas, el contexto, etc. De este reestudio resulta que:

Se mantienen con las mismas calificaciones N y R en las Zonas Renovadas, Jaime IIIy el Olivar, por su carácter específico de conformación y desarrollo.
Se mantienen con calificación N, los edificios que a partir de 1960 sustituyen la edificación preexistente.
Se mantienen con calificación N, los edificios que marcadamente han sufrido importantes incrementos de la volumetría o del número de plantas que desvirtúanel tipo inicial.
Se recalifican de N a R el resto de edificaciones no comprendidas en los puntos anteriores.

De ello resulta que en las zonas no sometidas a planeamiento especial 503 inmuebles son objeto de cambio de calificación de “N” a calificación “R”, cantidad que representa un incremento del 72,06%
En cuanto a los ámbitos de los Planes Especiales del Puig de Sant Pere, Sano Calatrava y Sano Gerreria, los resultados de la actualización de las calificaciones a “R” y “N” son los siguientes:
Plan Especial Puig de Sant Pere: Preservación arquitectónica-ambiental: 112; Preservación ambiental: 21
Plan Especial Sa Calatrava: Preservación arquitectónica-ambiental: 87; Preservación ambiental: 37

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Plan Especial Sa Gerreria: Preservación arquitectónica-ambiental: 269; Preservación ambiental: 61

En cuanto al ámbito del Plan Especial del Temple, se propone la eliminación del ámbito del Plan Especial previsto y se ajustan los parámetros "N" y "R" ya definidos así por el PGOU 98 como normativa transitoria mientras no se aprobase definitivamente el Plan Especial. Por otro lado, restan cuatro parcelas incluidas en actuaciones aisladas con el objetivo de lograr la protección patrimonial de los restos arqueológicos del Temple. Los resultados de la asignación de calificaciones es el siguiente: Preservación arquitectónica-ambiental: 17; Preservación ambiental: 3

El POD ha realizado la ordenación del ámbito del Centro Histórico a través de dos instrumentos de calificación:

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

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

8º) Sobre la ordenación del espacio público y las terrazas.

La limitación de la implantación del uso detallado de establecimiento público se refiere a locales que den frente a calles de uso preferente peatonal o con circulación rodada restringida. El objetivo es impedir que la ocupación del espacio público por la actividad del establecimiento reduzca el ámbito de la calle destinado a los peatones. De ahí que, también, se le aplique la limitación de densidad máxima en áreas de densidad limitada. Ahora bien, no parce conveniente extender esta limitación a plazas y espacios libres públicos dado que, por sus dimensiones, no existe el peligro de impedir o dificultar el uso ciudadano de estos espacios.

No obstante, en la siguiente fase se intentará mejorar la regulación, eliminando dudas en cuanto a su alcance.

El plano solicitado no tiene cabida en un instrumento de planeamiento de las características de un POD lo cual no significa que, para una correcta gestión de las pertinentes licencias se deba contar con documentación gráfica actualizada accesible para la ciudadanía.

En la siguiente versión del POD se clarificará el concepto de bares de horario diurno. Idéntica denominación "bares de horario diurno" está vigente en el planeamiento general desde la entrada en vigor de la Modificación del PGOU de Fachada Marítima y es ahora después de todo este tiempo transcurrido cuando se ha suscitado la duda de alcance de esta interpretación que parecía pacífica, pues se refiere claramente a locales sin música, para impedir la implantación de pubs, discotecas, salas de fiestas, etc.

9º) Sobre la movilidad y los ejes cívicos.

La alegación propone la ampliación de las áreas de pacificación, aumentar el espacio público y la seguridad del viandante y la seguridad para las bicicletas y otros dispositivos de movilidad personal además de continuar con la implantación de los ejes cívicos con los oportunos procesos de participación ciudadana.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación con los modos no motorizados, el nivel de resolución exigible al planeamiento general se centra en definir la red de itinerarios peatonales principales y sus relaciones con otras redes, especialmente con la red ciclista y de transporte público. Para dar cobertura a esta exigencia, el Plan General de Palma proyecta una malla estructurante de itinerarios peatonales (radiales y circunvalares) con la finalidad de: (a) conectar el entorno periurbano y el urbano; (b) crear una red continua que enlace los diferentes conectores verdes, así como los espacios libres locales, y (c) servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

Con ello, el Plan General pretende contribuir a reforzar la "Medida 2" del PMUS que contempla la necesidad de "aumentar el número de calles peatonales" de la ciudad de Palma otorgando especial relevancia a la red de ejes cívicos, así como las calles con un importante carácter comercial o de ocio. Al tiempo, el modelo de ciudad propuesto contribuye a dar cumplimiento a las acciones preferentes propuestas en la Medida 1 del PMUS en calles como Aragón, Manacor, Industria, Espanyolet, Avenidas, Nuredduna, Arxiduc, Frente Marítimo o Camí del Reis.

Sobre la red ciclista, el vigente PMUS afirma que la actual es incompleta, faltando ejes radiales tanto a Levante como a Poniente y también alguno trasversal más externo. A tal efecto, en la "Medida 16" plantea "*completar la red ciclista en base al plano de referencia adjunto. El tipo de vía más adecuado para cada tramo dependerá de un estudio específico, pero en cualquier caso se utilizará preferentemente la calzada, ya sea de forma segregada (carril-bici) o mediante un ciclo-carril. En este último caso se implantará la señalización y elementos de moderación necesarios para conseguir que los vehículos motorizados no circulen a más de 30 km/hora.*"

En relación con esta cuestión, significar que la implementación del modelo organizativo de supermanzana posibilitará, en desarrollo de los principios del denominado "crono-urbanismo", reformular la relación entre el espacio y el tiempo en la vida cotidiana de la ciudadanía, mejorando el acceso a los servicios de proximidad a través de una movilidad activa (a pie o bicicleta), en trayectos de duración no superior a los 15 minutos, al inducir una ampliación sustancial tanto de la red peatonal como de la red ciclista (la actual consta de 85 kilómetros). Ello será posible dado que, con la implantación de supermanzanas, se dará protagonismo a calles con plataforma única de uso compartido entre peatones y vehículos (artículo 8.2.7 de la Normas del POD). Por ello, el Plan General propone, a título orientativo, una red de itinerarios ciclistas (integrando las zonas de nuevo crecimiento) que, en todo caso, deberá ser refrendada en el Nuevo PMUS 2020-2030. Finalmente, indicar que el cuerpo normativo tanto del Plan General como del POD dan cobertura a la implementación de las medidas 19 y 20 del PMUS.

De otra parte, se analizará la incorporación en los planos de ordenación estructural de los esquemas sobre Movilidad Sostenible con el carácter de Directrices de Ordenación; además, en las fichas de las actuaciones remitidas a plan de desarrollo para la ordenación detallada se establecerán directrices específicas de movilidad.

10º) Sobre la movilidad y los desplazamientos a los centros escolares.

Las propuestas formuladas en la alegación sobre la movilidad y los desplazamientos a los centros escolares son muy interesantes y el nuevo Plan General en su próximo documento, así como la revisión del PMUS deben analizarla en profundidad y arbitrar medias para ser asumidas. Estas medidas deben ser integradas en el marco de implementación del modelo de supermanzanas: siendo prioritario comenzar la implementación de este modelo mediante medidas de tranquilización del tráfico en el entorno de los centros educativos para que sean zonas seguras: igualmente, la implantación de cualquier nuevo centro educativo debe contar con un estudio de incidencia en la movilidad e incorporación de propuestas para evitar su impacto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La supermanzana es la célula urbana mínima donde cobra sentido la integración de la práctica totalidad de los principios del nuevo urbanismo. Es el ecosistema urbano mínimo donde se maximizan los principios y objetivos del Urbanismo Ecosistémico o, si se quiere, es el ecosistema urbano mínimo donde se maximizan los objetivos de una ciudad más sostenible. De ahí que pueda afirmarse que la supermanzana es el instrumento de planificación que permite cambiar el modelo de movilidad al integrar, de la manera más eficiente, el conjunto de redes de transporte privilegiando los movimientos a pie, en transporte público y en bicicleta.

El modelo de supermanzanas es una directriz de planificación urbana y del transporte que tiene por objetivos: (a) recuperar el espacio público para las personas, (b) reducir el transporte motorizado, (c) promover los estilos de vida activos, (d) lograr que las ciudades sean más ecológicas, y (c) mitigar los efectos del cambio climático.

Los objetivos expuestos son expresivos de los efectos benéficos que la supermanzana puede proporcionar en materia de "ecología urbana", al constituirse en el ecosistema idóneo para controlar las variables de entorno. Efectivamente, la liberación de espacio que se consigue con su implantación permite reducir las disfunciones existentes y controlar los indicadores que garantizan la habitabilidad del espacio público: la mejora de la calidad del aire, la reducción del ruido, de la seguridad, del confort térmico, de la accesibilidad (CPEMC).

La implantación de un mosaico completo de supermanzanas favorece el establecimiento de una "red verde urbana" (red de itinerarios peatonales) que se extiende por toda la ciudad impactando sobre las variables de confort del espacio público.

En conclusión, la adopción de la supermanzana como fórmula organizativa de la movilidad en la ciudad, va a permitir el afloramiento de un nuevo tipo de "calle del siglo XXI" producida por un cambio de paradigma en la forma de concebir la urbanización del espacio público: implica pasar de calles pensadas para los coches a calles pensadas para las personas, invirtiendo del todo las prioridades y los usos. Este nuevo concepto de calle tiene los siguientes ejes principales: (a) Fomento de la vida en la calle: los ciudadanos en el centro, (b) Innovación: diseño de una nueva infraestructura ambiental, (c) Reactivación económica: estímulo al comercio de proximidad

La implantación de supermanzanas es uno de los grandes e irrenunciables objetivos del Plan General en materia de movilidad sostenible, ya que permitirá reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red existente. Se trata de limitar el tráfico de paso a determinados elementos viarios, adoptando esta nueva célula organizativa de la movilidad que actúe como argumento catalizador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano.

La implantación de supermanzanas es una estrategia de ordenación que ayudará a adecuar el espacio urbano a las personas más vulnerables al conseguir un reparto modal más justo.

No obstante, tal y como se afirma en la página 139 de la Memoria Justificativa del Plan General, la definición de la red básica de supermanzanas incluida en el esquema gráfico incluido en el Plan General tiene un carácter meramente indicativo, no finalista, toda vez que su desarrollo e identificación precisa y explícita debe formar parte de las finalidades a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado.

En la revisión del PMUS se debe analizar aquellas zonas urbanas en las que implantación de la supermanzana se debe aplicar con carácter prioritario, asegurando el consenso suscitando, para ello, la participación ciudadana. En todo caso, el Nuevo Plan General reconoce los primeros espacios susceptibles a desarrollar a modo de supermanzanas, como es el caso de los núcleos tradicionales, Son Busquets, la Antigua Prisión, así como los entornos de centros escolares de barrio, centros de salud y residencias para mayores. Al tiempo, entre los aspectos a concretar en el PMUS 2020-2030 se encuentra, ineludiblemente, dar solución a la localización preferencialmente perimetral de los aparcamientos destinados al tráfico proveniente de otras zonas de la ciudad, toda vez que el tráfico de residentes es compatible, al menos

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

transitoriamente, con el formato de coexistencia a adoptar en las calles interiores de la supermanzana.

Esta directriz de ordenación es demostrativa que no existe desatención de esta cuestión por el Plan General teniendo en cuenta el nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de estas características que, en estos aspectos, necesita del apoyo ineludible del nuevo PMUS.

Además, hay que observar que el diseño de las soluciones de implantación de la supermanzana en los entornos de centros escolares debe someterse a la previa participación ciudadana en la que han de asumir un rol relevante asociaciones como el Grupo de Trabajo "Entornos Escolares Seguros" de la FAPA, la Asociación de familias de alumnos, la Asociación Viandantes Mallorca o Palma XXI, entre otras. Entre las soluciones a arbitrar se habrán de contemplar las que plantea la presente alegación.

En este sentido se recuerda que en el artículo 5.1.7 se dispone que además de Programas para la mejora urbana y revitalización de barrios, se desarrollarán Programas específicos para la mejora de la calidad urbana de los entornos de los colegios. Estos programas diseñarán medidas que permitan eliminar o tranquilizar el tráfico de viarios secundarios y adaptar el espacio público del entorno del colegio con la finalidad de aumentar la seguridad y las condiciones ambientales del mismo; a tal fin se crearán sendas seguras que permitan conectar el centro educativo con zonas verdes existentes. La formulación de estos Programas corresponderá de manera coordinada al Departamento de Movilidad municipal, la Gerencia de Urbanismo y al Consell Municipal Escolar, a tal fin elaborarán conjuntamente un calendario para la formulación y ejecución de este tipo de Programas teniendo presente las solicitudes que formulen los Consejos Escolares, las necesidades de intervención y disponibilidades presupuestarias. En la formulación del programa se tendrá presente la incidencia en la movilidad de la zona.

Estos órganos municipales deben abrir la participación en la elaboración de estos programas al Grupo de Trabajo "Entornos Escolares Seguros" de la FAPA, la Asociación de familias de alumnos, la Asociación Viandantes Mallorca o Palma XXI, entre otras

11º) Sobre el Corredor Ambiental Estructurante de SES VIES.

Los Proyectos Estratégicos del Plan General son, de por sí, expresivos de la estrategia de regeneración que inspira el modelo de ciudad propuesto y sirven para visualizar, por su singularidad y simbolismo, los objetivos de sostenibilidad urbana y los principios axiomáticos adoptados por el Plan General. Estos Proyectos se centran en la reconfiguración del frente marítimo, la integración urbana de elementos viarios primarios de la ciudad de Palma como las Avenidas, el soterramiento del tramo oriental de la Vía de Cintura y el Corredor Ecológico del Parque de Les Vies, actuación inscrita en un plan global de Infraestructura Verde, herramienta clave para la definición de la estructura general y orgánica del territorio propuesta.

Entre los objetivos principales del Proyecto Estratégico del Parque Les Vies, destacan:
Incorporación de nuevos espacios libres y elementos de conexión para asegurar la continuidad del corredor verde entre Plaza de España, Son Fusteret y Torrent gros.
Renaturalización de la zona de Son Fusteret para asegurar el carácter de parque a la zona que actualmente ocupa la Feria del Ram y aparcamiento.
Integración de instalaciones deportivas en el corredor verde.
Conectar las zonas verdes existentes poniendo en valor la trama urbana que atraviesa.
En las páginas 40-41 de la Memoria Justificativa puede observarse la documentación gráfica del proyecto propuesto donde aparece explicitada la intención de peatonalizar las calles de Jacinto Verdaguer y Tomás de Victoria.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12º) Sobre la Infraestructura Verde Urbana.

En primer lugar, hay que hacer constar el importante esfuerzo realizado por el Plan General para promover la renaturalización del espacio público en la ciudad. Así, en el Anexo del EAE donde se analiza el impacto sobre la reducción de la huella de carbono se estima que el número de árboles en las calles y espacios libres públicos de la ciudad podría ascender a algo más de 260.000 unidades, lo cual representa una densidad de 50 árboles/hectárea urbana (considerando la superficie conjunta del suelo urbano y el suelo urbanizable).

Evidentemente, esta mejora puede verse complementada con la propuesta planteada en la alegación que se considera especialmente oportuna. Por ello, en la siguiente versión del POD se incluirá en su normativa la recomendación de proceder a elaborar un "Plan de Acción para la Renaturalización de los Espacios Escolares de Palma" que podría extenderse a todos aquellos equipamientos que cuenten con una superficie relevante de espacio libre dentro de su parcela.

En relación con la potenciación de huertos urbanos, la alegación considera acertadas y adecuadas las medidas adoptadas por el nuevo Plan General. No obstante, plantea la necesidad de ampliar la red de huertos eco-sociales existentes en la ciudad. Nada que objetar a esta solicitud, cuyo desarrollo debe vincularse a la implantación de este uso agrícola en determinados espacios libres públicos, que habrá que seleccionar con el objetivo de conformar una red homogéneamente distribuida por la ciudad. El Plan permite la implementación de este uso en los parques (con garantía de no limitación del uso general) y que debe puesta en práctica por el área de jardines y participación ciudadana del Ayuntamiento.

La posibilidad de subvencionar la arborización de los espacios libres privados de las viviendas aisladas y/o entre medianeras existentes en la periferia rurubana de Palma, manifestar que se trata de una medida idónea que, indudablemente, va a representar una mejora paisajística y ambiental. No obstante, el Plan General, instrumento de planificación urbano-territorial, no tiene capacidad de establecer medidas de subvención, por lo que la propuesta debe ser trasladada por la Oficina del Plan a los órganos municipales competentes en la toma de esta decisión.

13ºº) Sobre deficiencias formales en la Documentación.

En relación al Anexo 02: Estudio de Paisaje.
Efectivamente, como manifiesta la alegación, los paisajes, al permanecer en nuestra memoria, adquieren relevancia como "inmanencia identitaria", como expresión cultural, como argumento de diferenciación de un territorio, de afirmación de valores y de significados compartidos por una determinada sociedad. Sin embargo, «el paisaje es, a la vez, una realidad física y la representación que culturalmente nos hacemos de ella. Un tangible geográfico y su representación intangible, pero además son las herencias históricas, las permanencias, los estratos superpuestos de restos de antiguos paisajes». Por ello, se está en desacuerdo con la afirmación que el Anexo de Paisaje está confundiendo matriz biofísica y paisaje. Trata de describir y diagnosticar la caracterización de la matriz biofísica para desvelar los rasgos físicos definitorios de las claves paisajísticas del territorio de Palma
La integración del paisaje en los procesos de planificación urbano-territorial implica, por consiguiente, desvelar las raíces etimológicas del territorio para que su esencia quede salvaguardada, objetivo primordial de la definición de la Infraestructura Verde de Palma. Pero hablar de paisaje comporta, al tiempo, reconocer el valor ambiental subyacente a la ruralidad tapizante del mosaico agroforestal y ello remite, inexcusablemente, a contemplar la matriz agrícola que lo condiciona y lo determina (los matrix de la Landscape Ecology). En este sentido,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cobra especial significación e importancia la figura del Parque Agrario, que puede jugar un papel fundamental a la hora de formular estrategias de "reconexión entre el campo y la ciudad". Se conceptúa como un instrumento de protección, ordenación, desarrollo y gestión de determinados espacios de interés agrario (Horta del Dalt y Pla de Sant Jordi, en el caso de Palma) que combina de forma armónica los objetivos de rendimiento económico de las explotaciones con la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de las mismas. Con ello, el Plan General está tratando de impedir las formas habituales de ocupación del territorio que parten de considerar los espacios agrícolas como un vacío susceptible de ser ocupado con los "llenos" que la ciudad requiere. Frente a esta degradante inercia artificializadora, la agricultura puede resolver la formalización, el uso y el mantenimiento de estos vacíos territoriales integrándolos en el proyecto de Infraestructura Verde del territorio objeto de planificación

Pero, al tiempo, el Plan General está promoviendo "proyectar con el paisaje" en las actuaciones de nueva urbanización propuestas. Esta estrategia responde a las corrientes proyectuales más modernas. Incorpora los datos ambientales del lugar como parte del proyecto y juega a favor de su sostenibilidad, coadyuvando a desvelar la "gramática del territorio", sus lógicas constructivas. Finalmente, indicar que en la siguiente versión del Plan General se procederá a realizar una revisión completa del Anexo 02: Estudio de Paisaje, con la finalidad de corregir las deficiencias significadas en la alegación.

En relación con el Anexo 5: Infraestructura Verde.

Se subsanará, en la siguiente versión del Plan General, los defectos detectados en el documento del Diagnóstico de la Infraestructura Verde en el término municipal de Palma. En todo caso, con la formulación del Plan Especial de la Infraestructura Verde dispuesto en la Normativa del Plan General todas estas cuestiones deben quedar correctamente corregidas porque supone el desarrollo de una determinación que es adoptada por este nuevo Plan General y que supone una auténtica novedad en la historia de la ordenación urbana-territorial del municipio.

Conclusión.

Se estima la mayor parte de las cuestiones planteadas en la alegación (en los términos expuestos en el análisis) salvo la cuestión del aumento generalizada de la densidad de viviendas, la discrepancia sobre el tratamiento del centro histórico, y el establecimiento de Fichas para cada zona de Parque Agrarios.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22744

Síntesis:
Se presentan seis alegaciones por parte de Endesa Redes Digitales SLU (ERD). En la primera, se describen los antecedentes urbanísticos que conducen a la firma de un acuerdo de intenciones entre ERD y el Ayuntamiento de Palma. Se argumenta la justificación del recurso interpuesto por ERD contra la modificación del PG de Palma MPG2021 aprobada definitivamente el 25 de febrero de 2021. Se alega contra la asunción en la documentación del Nuevo PG de las determinaciones de dicha modificación, en base a las mismas justificaciones que propiciaron dicho recurso. Por todo ello solicitan una serie de ajustes en la documentación en relación a la parcela catastral 0698503DD7709H, y al EQ b*2 y EL/EQ*2 y al edificio de GESA, incluidos en la MPG2021. Solicitan el ajuste en la codificación de alguna de las parcelas de la MPG2021. Solicitan además una serie de ajustes en la normativa del POD, en el artículo 4.3.8. En la alegación segunda, se solicita un ajuste en la subzona S3A en relación a la parcela catastral 4377607DD7747E000782, en referencia a la separación a linderos. En la alegación tercera, se solicita la calificación como sistema general de espacios libres de tres parcelas incluidas en zona de flujo preferente, en el entorno de la zona Rural del Molinar. En la alegación cuarta, se solicita el ajuste de la normativa en su artículo 4.3.9 para posibilitar la ampliación de usos en los sistemas generales de energía eléctrica. En la alegación quinta, solicitan la aclaración de la obtención del sistema general SGEL/PJ 84-02-E. En la alegación sexta, se pide modificar el punto 4 del artículo 2.1.10 para permitir segregaciones en suelos calificados con uso detallado de infraestructuras urbanas.

Análisis:
Con respecto a la primera alegación, en cuanto a la solicitud de ajuste de la ordenación prevista para la parcela catastral 0698503DD7709H (edificio Emaya), debe señalarse que el POD no ha cambiado la alineación prevista en el planeamiento vigente, que sigue siendo la misma en la propuesta que se incluye en la documentación sometida a aprobación inicial. Sí que se modifica la zona de ordenanza asignada a la parcela y se prevé uso de espacios libres, pero de carácter privativo EL0a, que no suponen un cambio en la alineación, sino en la distribución volumétrica de la edificabilidad asignada a la parcela. En relación a ésta, se propone ajustar la superficie calificada como F0a para que en aplicación de las alturas señaladas en la documentación gráfica del POD suponga la posibilidad de materialización de los 6.200 m2 que es un volumen acorde con la posición de la parcela.

En relación a la concreción de las ordenanzas zonales EQ b*2 y EL/EQ*2 de la MPG2021, señalar que por co-working ha de entenderse una manera de organizar lugares comunes de trabajo que generan valor añadido y no como un uso urbanístico específico o categoría de equipamiento. Evidentemente, la actividad conocida como co-working (entendida como oficinas compartidas en las que profesionales autónomos, teletrabajadores y empresarios se dan cita para trabajar, y donde los gestores del espacio intentan conectar y crear oportunidades profesionales y personales entre y para sus miembros) puede quedar integrada y desarrollarse en los equipamientos privados en los que se admiten entre otras categorías, el uso de equipamiento de economía social.

Sin embargo, la posibilidad desarrollar en una parcela de equipamiento el modelo conocido co-living, supondría la autorización para la implantación de un inmueble destinado al alojamiento permanente de usuarios (con trabajos o destinos temporales) y que disponen de espacios comunes de servicios y convivencia. Esta modalidad no encuadra propiamente en la categoría del equipamiento asistencial, sino que en realidad viene a constituir un supuesto de uso residencial comunitario (según la definición que hacen las normas del PGOU 1998 y que se asumen por el POD).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, ello si se desarrolla esta actividad de coliving en una parcela privada calificada de equipamiento, supone alterar el uso de la parcela (posibilitando una mayor densidad poblacional que la prevista en la zona) y una desnaturalización del concreto uso de equipamiento inicialmente asignado y que cuenta con un coeficiente de ponderación concreto valorado económicamente en función de las categorías propias de equipamiento y no como una modalidad del uso residencial, lo que haría alterar las bases de la equidistribución en ámbitos objeto de reparcelación (como es el de la Modificación de Fachada Marítima). En las parcelas de equipamiento privado se admite el uso asistencial pero no el uso residencial. La posibilidad de admitir en parcela de equipamiento, el uso de alojamiento temporal de colectivos, se presenta para la categoría de Alojamiento Dotacional prevista en la legislación de viviendas, para programa específicos con destino a colectivos en riesgos de exclusión social y que requiere, en todo caso, que la parcela sea de titularidad pública.

En consecuencia, se propone que en la parcela EQ b*2 se amplíen los usos de equipamiento a la categoría de "Equipamiento de la economía social" que permite modalidades similares al co-working. No obstante, se informa en sentido contrario la modalidad de coliving. Desde el punto de vista teórico, la implantación de esta modalidad podía plantearse como uso no dominante vinculado al desarrollo mayoritario

Con respecto a la posibilidad de construir 2 plantas bajo rasante en el anexo al edificio GESA, hay que indicar que en el apartado 3 del artículo 4.3.8 de la normativa del POD; además en el párrafo final se manifiesta que la planta sótano del espacio libre público y equipamiento privado EL/EQ2-L, es titularidad privada (para poder cumplir con las plazas de aparcamientos que compensen la falta de este en el edificio de GESA). En la siguiente fase, se clarifica que se refiere a las dos plantas de sótano.

De otra parte, se solicita (para posibilitar un acuerdo transacción en ejecución del acuerdo de intenciones suscrito) que se elimine el siguiente apartado de la normativa del POD (y que proviene de la aprobación definitiva de la última Modificación Puntual del PGOU en Fachada Marítima: *"En el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución se tendrá que determinar y cuantificar el mayor valor que haya podido representar para la propiedad la ausencia de demolición y la recuperación del valor del edificio catalogado (edificio GESA), siendo a cargo de Endesa (o quien se subrogue en su posición) la obligación de restituir en el Ayuntamiento el valor que ya haya sido compensado en el marco del Convenio firmado en 2003 entre el Ayuntamiento y Gesa-Endesa."*

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística, el contenido de este párrafo no tiene incidencia, sino que se refiere al proceso de reparcelación de la actuación aprobada recientemente mediante una Modificación del PGOU que se asume íntegramente; y en el que se manifiesta que los instrumentos de gestión deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el propio expediente de modificación. Por tanto, se clarifica que la desaparición de este párrafo no puede interpretarse en el sentido de que en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución no deba tenerse en cuenta la citada determinación incluida en la Modificación del PGOU aprobada definitivamente el 25-02-2021. Y es que, como se ha argumentado, a los efectos del POD la actuación de la Unidad de Actuación UE/71-03 es un ámbito en el que se respeta íntegramente el contenido aprobado en la Modificación.

Se propone recoger en los planos de ordenación la calificación EL/EQ.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Se propone señalar para la parcela de Avda Méjico, en la documentación del POD la etiqueta F0(CF)a-L para una mayor seguridad jurídica. La leyenda L identifica que está la parcela en la Zona de Regulación Específica de Llevant-Fachada Marítima

En cuanto al ajuste del artículo 4.3.19 de las NNUU hay que indicar que al establecer la edificabilidad concreta de las parcelas F0 (CF)a-L y F0 (CF)b.L y el número máximo de viviendas en cada una (603 viviendas y 331 respectivamente) queda claro que el índice de intensidad residencial aplicado es el 1/80 m2 de superficie construida; por lo que no es necesario incorporar este índice en el artículo 4.3.19; no obstante, sí se puede incorporar en el artículo 4.3.24.

Con respecto a la alegación segunda que solicita el ajuste en la subzona S3a de la separación mínimo a linderos medianeros, se estima recuperar el parámetro de 5 metros de forma general. Sin embargo, la excepción de 3 metros con acuerdo con titulares colindantes en el caso de sistemas generales, cabe entenderse que supondría una normativa muy singular.

En relación a la alegación tercera, no puede estimarse la propuesta de calificación de sistema general de espacios libres a las parcelas señaladas (al norte del barrio Coll d'en Rabassa, cercanas a la carretera Ma-19, con una superficie conjunta de 105.000 m2), porque la red de sistemas generales está suficientemente dotada con las propuestas que hace el Plan en otras posiciones en el entorno, cumpliendo los objetivos propuestos en el PG (integración de la infraestructura verde y azul en el modelo de ordenación urbanístico-territorial previsto) con el diseño de las piezas 76-01-P, 76-02-P, 76-03-P, 76-04-P, 76-07-P, 76-08-P. Se propone por tanto desestimar esta alegación tercera.

En relación a la alegación cuarta en la que solicitan que se amplíen los usos, ajustándose la Norma 4.3.9 del PG para posibilitar la ampliación de usos en los sistemas generales de energía eléctrica, se propone integrar esta posibilidad en el artículo 3.9.2 del POD, con la siguiente redacción: “Igualmente, en terrenos calificados como infraestructuras urbanas (excepto en el de cauce 0c) se consideran compatibles las instalaciones de almacenamiento y producción renovable y las estaciones de recarga para vehículos eléctricos con sus instalaciones auxiliares. Para su implantación se requerirá un estudio de detalle que incorpore un estudio de movilidad generada.”

En cuanto a la alegación quinta, se propone estimar la alegación presentada, en el sentido de señalar con respecto al SGEL/PJ 84-02-E, en la ficha del sistema general del Plan que se encuentran aún pendientes de obtención y ejecución, al no haberse culminado el desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Polígono Ca’s Tresorer aprobado definitivamente en 1986.

En cuanto a la alegación sexta, en la que se solicita modificar el punto 4 del artículo 2.1.10 para permitir segregaciones en suelos calificados con uso detallado de infraestructuras urbanas. Las parcelas calificadas de infraestructuras urbanas tienen una regulación especial; de modo que no se pueden segregar para implantar usos compatibles.

Conclusiones.
Se propone la admisión o inadmisión de cada una de las alegaciones conforme al expuesto en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22824

Síntesis.
La propietaria de los terrenos de uso privado del área ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES, manifiesta:

1. Niega el incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto en la zona, así como la revalorización de los terrenos (aporta informe externo con una variación de 11.930.980,51 €) y considera muy elevadas las cargas de urbanización inherentes. Considera resueltas sus obligaciones para con la Administración con las cesiones ya realizadas en el Plan anterior.

2. La densidad atribuida al área de reforma interior es de 28 viviendas/hectáreas; lo que hace que el tamaño medio por vivienda sería de 100 m2 que supone un tamaño grande. teniendo en cuenta el tipo de vivienda que se demanda actualmente en el mercado en Palma (viviendas tanto para familias tradicionales, como para familias monoparentales; viviendas para singles y/o viviendas para jóvenes, que suelen demandar viviendas de superficies más reducidas porque son más asequibles; etc). Propone aumentar la densidad 40 vivienda/hectárea y reducir la cantidad de superficie dedicada a cada vivienda (viviendas más pequeñas adaptadas a las "nuevas familias")

3. Sobre la regulación en la normativa y en la Ficha de la actuación de los usos admitidos y la distribución de la edificabilidad.

   a) Discrepa de la posibilidad de la coexistencia entre aplicar la limitación de alterar la distribución de usos en un máximo del 10% prevista en la norma 2.1.11 del PG y la posibilidad de redistribuir el 100% de los 10.125 m2t de edificabilidad prevista en la ficha para usos turísticos entre el resto de usos previstos en la ficha (terciario y residencial). Por ello, propone una redacción alternativa de la Norma 2.1.8 en el apartado.4.c del PG.

   b) Considera que la exclusión que hace el artículo 2.1.5 apartado c) del POD en la definición del uso público de Establecimiento público restauración (3.3), no está fundada; se refiere a la expresión: " No se consideran establecimientos públicos de restauración los establecimientos que ofrezcan los servicios de restauración en discotecas, terrazas, salas de fiesta, locales destinados a juegos recreativos, de azar u otros análogos, así como los que se establecen en el artículo 53.3 de la Ley 8/2012 de 19 de julio de Turismo de las Islas Baleares." Considera que la regulación de este artículo del POD es contraria al artículo 54 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de Islas Baleares.

   c) Considera incompetente al Ayuntamiento para regular (apartado 7 del artículo 2.2.3 del POD) la densidad máxima de establecimientos públicos, pues la Ley 8/2012 no lo contempla. No existe justificación alguna para la limitación impuesta por dicho precepto, de conformidad con lo exigido en los arts.8 a 10 de la Ley 17/2009, de libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

   d) Propone añadir el uso de alojamiento temporal al listado de usos propuestos para los equipamientos comunitarios de la zona.

   e) Considera que el Plan Especial pueda establecer las zonas de ordenación de la edificación sin estar condicionado por la ZRE de Playa de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

4. Eliminar la reserva de sistemas generales SGEUPJ-P 79-23-P (Corredores verdes).

5. Considera que no puede el Plan General identificar sistemas locales estructurantes.

6. Flexibilizar la prohibición de aumento de la superficie urbanizada prevista para el futuro Plan Especial.

7. Solicita la inclusión de la obligación de conservación de las obras de urbanización del ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES correspondiente al Ayuntamiento de Palma.

8. Exclusión del área de Ses Fontanelles de la Zona de Regulación Específica de Playa de Palma por prever el Plan General una ordenación detallada específica remitida a Plan Especial.

9. Propone autorizar automáticamente, de forma expresa, la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación.

10. Excluir del texto que la ordenación detallada del sector pueda incluirse a la Revisión del PGOU a través de una modificación puntual del Plan. En consecuencia, adecuar la Disposición Adicional Primera, apartado 2, del POD y el apartado 1 de la Disposición Derogatoria Única del POD.

Análisis.
1. Sobre el incremento del aprovechamiento urbanístico y las obligaciones vinculadas a la reforma de la actuación urbanizadora. La alegante cuestiona los valores de repercusión empleados en el nuevo Plan General (a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico) y las nuevas cargas urbanísticas derivadas de la nueva ordenación. Señala que en ninguna parte de la Memoria se justifican los valores empleados.

En relación con esta cuestión es necesario aclarar que los valores de repercusión empleados se justifican en los Estudios Complementarios para la elaboración del planeamiento general de Palma, concretamente en el Anexo correspondiente al Estudio de Mercado, Homogeneización de muestras de valor en venta y determinación del valor de repercusión del suelo (en las páginas 196-201 del referido anexo). En consecuencia, en contra de lo que manifiesta la alegación, los valores de repercusión utilizados en la actuación de transformación de Ses Fontanelles sí se encuentran justificados en el Documento aprobado Inicialmente.

En cuanto al elevado coste de reurbanización que establece la propuesta reordenación, es preciso aclarar que, para justificar una alteración de la ordenación vigente, la misma debe incorporar una mejora de la solución territorial que la que ofrece el Plan Parcial aprobado. Toda reforma debe ser para mejorar, no para empeorar. En este caso, la mejora de la ordenación implica una mejor transición con la zona húmeda y la apertura hacia el litoral. La mejora de la ordenación no se consigue con la simple sustitución de parte de la edificabilidad destinada a uso de equipamiento comercial por el uso residencial; además, la incorporación de los nuevos usos exige adaptar el nivel dotacional establecido en el Plan Parcial aprobado (en el que el de servicios terciarios y el de equipamiento comercial eran los únicos). Pues bien, la mejora de la ordenación requiere realizar una actuación de renaturalización, de modo que parte de la urbanización deba ser objeto de eliminación o/y adecuación.

Pues bien, es indudable que esta reforma de la urbanización implica unos costes. Por ello, los mayores aprovechamientos urbanísticos que se generan por la sustitución de un uso mayoritario

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de equipamiento comercial de alcance territorial insular (que la entrada en vigor del PECMa había imposibilitado su implantación) por otros usos, en especial, se habilita que una buena parte de la edificabilidad sea destinada al uso residencial, que cuenta con un valor económico mayor que el uso comercial.

Es indudable que la autorización de los nuevos usos va generar unos incrementos de aprovechamientos que deben destinarse, en primer lugar, a compensará las nuevas cargas de urbanización y las anteriores ya ejecutadas que devengan inútiles.

La alegación pone de manifiesto que la Revisión emplea unos valores de repercusión muy elevados y propone otros valores avalados por la sociedad de tasación homologada TINSA.

Pues bien, se constata que aun empleando los valores de repercusión que propone la alegación para los diferentes usos previstos por el nuevo Plan General, el valor del suelo -calculado una vez descontando las nuevas cargas de urbanización- genera beneficios que cubren el valor del suelo en situación de origen.

Asimismo, calculada la rentabilidad de la inversión a realizar se comprueba que el Valor Actual Neto de la operación (VAN), es positivo, lo que indica que la rentabilidad del proyecto, el porcentaje de la (tasa interna de retorno: TIR) es superior a los costes de financiación, por lo que el proyecto ha de considerarse rentable. Cuanto más alto sea el Van más rentable será el proyecto.

Basta constatar que según el estudio de valoración presentado por la propia alegación; el uso terciario cuenta con un valor de 307,49 €; el uso turístico 285,28€ y el uso residencial (libre en plurifamiliar) es de 742,36 €. Por tanto, si el uso residencial tiene un valor superior al doble del valor del uso comercial. Y si en el planeamiento vigente toda la edificabilidad debe ser destinada a uso comercial o análogo (equipamiento comercial), y ahora, en el nuevo Plan General, resulta que con la misma edificabilidad total (93.181 m2), prácticamente la mitad (49%) será destinada al uso residencial, es indudable que el valor económico del producto resultante será el doble que en la situación de origen. Así, si el valor de 93.181 m2 de edificabilidad destinados a usos comerciales y similares (que es lo que permite el Plan Parcial aprobado y el PRI 2015) tiene un valor actualizado de 28.606.567 euros; ahora 47.522,3 m2 de edificabilidad de uso comercial (a 307,49 €) tiene un valor de 14.612.632 € y, además, 45.658,69 m2 de uso residencial cuenta con un valor (a 742,36 €) de 33.895€, lo que hace un total de 48.507.817 €. Es decir, un incremento de valor de 19.901.250 €, aplicando idéntico valores que los que propone el anexo que acompaña la alegación.

Por tanto, este incremento de valor es el que debe satisfacer los nuevos costes de urbanización. Y luego, con el líquido resultante, se aplicará la regla del artículo 29 LUIB: se procederá a la cesión (o compensación económica sustitutiva) del 15% de la diferencia de aprovechamientos con respecto al ya patrimonializado.

En la propia alegación se calcula que los nuevos costes de urbanización son de 6.917.750 € aproximadamente. Por tanto, se constata que la viabilidad de la actuación. Debe precisarse que no deben descontarse los costes de urbanización que devienen inútiles porque los costes de urbanización ya deben considerarse repercutidos en el valor original.

En cualquier caso, con ocasión de la formulación de la siguiente fase se realizará una actualización de la evaluación económica de la actuación propuesta, sin perjuicio de que será en el momento de redacción del Plan Especial en el que debe analizar de manera detallada la viabilidad de la actuación y el alcance del deber de cesión de aprovechamientos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Por ello, se propone rechazar esta alegación.

2. Sobre la densidad residencial.

La densidad atribuida al área de reforma de Ses Fontanelles en el documento del nuevo PG aprobado inicialmente en 2021 es el resultado de considerar 100 metros cuadrados por vivienda aplicado a la edificabilidad de uso residencial atribuida (41.341m2); por tanto, ello da un resultado de 413 viviendas de posible implantación que dividida entre la superficie total del área 14,86 hectáreas, hace una densidad bruta de 28 viviendas/ hectáreas. Para un sector en el que el uso residencial siendo importante, no es mayoritario, debe considerarse que es una densidad aceptable.

No obstante, es necesario ajustar en la siguiente fase la distribución del total de la edificabilidad (93.181 m2) entre los diversos usos del área de reforma interior; la razón de este ajuste es que no se considera oportuno realizar una reserva de uso turístico con la finalidad de no alterar la densidad turística vigente (al momento de aprobación del PIAT) en la Zona Turística de Platja de Palma. Por tanto, la edificabilidad prevista para el uso turístico que era de 10.125 m2 (10 % de la total), en la siguiente fase se redistribuirá entre el uso de servicios terciarios y el residencial. De este modo, la distribución será: 47.522 m2 de servicios terciarios (51% del total) y 45.659 m2 de edificabilidad destinados a uso residencial (49% del total).

A los efectos de la atribución de edificabilidad y considerando que no se hace reserva de vivienda protegida (al ser una actuación de reforma interior en el que el uso dominante no es el residencial) se estima una superficie media de vivienda de 93 m2; ello supone un total de 490 viviendas y una densidad de 33 viviendas/hectárea. No puede aceptarse la propuesta de previsión de 40 viviendas/hectárea porque ello supondría una vivienda media de 76 m2 por vivienda, lo que supondría una superficie media muy inferior a la de sectores residenciales que cuentan con reserva de vivienda protegida (que es de 90 m2 la media), sin que en esta área se realice esta reserva.

Por ello, se propone aceptar de forma parcial esta alegación.

3. Sobre la regulación en norma y en la Ficha de la actuación de los usos admitidos y la distribución de la edificabilidad.

a) Es cierto que la posibilidad de renunciar (Norma 2.1.8 apartado 4.c del PG) a la implantación de usos turísticos para ser destinados usos residenciales o comerciales no puede ser ejercitada en la totalidad pues la Norma 2.1.11 establece como límite una redistribución del 10% máximo entre los usos.

No obstante, no es necesario reformar la redacción del Norma 2.1.8 apartado 4.c del PG en el sentido que propone la alegación, pues como se ha adelantado, se considera oportuno no realizar una previsión de edificabilidad con uso turístico en el área de Ses Fontanelles porque no es oportuno alterar la densidad turística vigente al momento de la entrada en vigor del PIAT en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla. Por tanto, la edificabilidad prevista en la ficha del área para el uso turístico (10.125 m2) en la siguiente fase se redistribuirá entre el uso de servicios terciarios y el residencial. De este modo, la distribución final que se propone de la edificabilidad es: 47.522 m2 de servicios terciarios (51% del total) y 45.659 m2 de edificabilidad destinados a uso residencial (49% del total).

Por ello, se propone aceptar de forma parcial esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

b) El inciso final al apartado c) del artículo 2.1.5 del POD -en la definición del uso público de Establecimiento público restauración- en la forma en que está redactada no es correcta y puede interpretarse en forma contraria a la regulación del artículo 53 y 54 de la Ley 8 Ley 8/2012 de 19 de julio de Turismo de las Islas Baleares, pues lo que debe entenderse que no se consideran establecimientos públicos de restauración son exclusivamente las actividades que se relacionan en el artículo 53.3 de la Ley 8/2012 de 19 de julio de Turismo de las Islas Baleares.

c) En relación con el artículo 2.2.3, relativo a la densidad máxima de establecimientos públicos hay que indicar que el Ayuntamiento a través de la facultad de planeamiento (artículo 3.4. y 37 LUIB) tiene competencia para regular los usos y las compatibilidades de actividades en concretas zonas del territorio. Uno de los usos que mayor incidencia tienen en la ciudad es la implantación de establecimientos públicos de restauración y los destinados a uso recreativos. Estos usos por la concurrencia de personas que generan, requieren ya unos condicionantes mayores que otros para admitir su compatibilidad; de otra parte, la presencia de estos establecimientos localizados de manera colindante o próxima provoca disfunciones en su entorno inmediato: ruido e incremento de tráfico, causando molestias en zonas residenciales, en especial, cuando se produce concentración. Por ello, se establece una condición de emplazamiento.

Esta condición no es nueva. En el PGOU vigente después de una modificación puntual se estableció una regulación de la condición de emplazamiento en relación al uso de establecimiento público, en el que establece la densidad máxima de tres (3) establecimientos públicos en área de densidad limitada.

Esta regulación es la que se ha asumido en el POD. Así el límite de densidad se mide en un círculo de 50 m. de radio desde el nuevo establecimiento público que se pretende autorizar. Por tanto, es un límite establecido con suficiente ponderación, pues a partir de superar esta densidad se considera que la concentración de este tipo de actividades produce efectos nocivos en zonas con uso dominante residencial (ruidos, aumento del tráfico, etc). Por tanto, estas son las razones de interés público (razones de ordenación urbana de los usos con garantías de compatibilidad) las que autorizan el establecimiento de esta limitación.

Por lo expuesto, se rechaza esta alegación. Igualmente, es cierto que en la ordenación del ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES esta limitación no es aplicable porque el uso residencial no es el dominante.

d) En relación con la propuesta de añadir el uso de alojamiento temporal al listado de usos propuestos para los equipamientos comunitarios de la zona, hay que decir que es un debate interesante.

La propuesta concreta es incorporar como uso detallado de equipamiento el de “Alojamiento con espacios comunes y/o servicios complementarios: alojamiento diferente del uso residencial que dispone de un espacio privativo inferior al fijado para el resto de tipologías de viviendas y que dispone de espacios y/o servicios comunes que complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de todo o parte de los alojamientos del edificio."

La posibilidad desarrollar en una parcela de equipamiento el modelo conocido co-living, supondría la autorización para la implantación de un inmueble destinado al alojamiento permanente de usuarios (con trabajos o destinos temporales) y que disponen de espacios comunes de servicios y convivencia. Esta modalidad no encuadra propiamente en la categoría del equipamiento asistencial, sino que en realidad viene a constituir un supuesto de uso residencial comunitario (según la definición que hacen las normas del PGOU 1998 y que se asumen por el POD).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, ello si se desarrolla esta actividad de coliving en una parcela privada calificada de equipamiento, supone alterar el uso de la parcela (posibilitando una mayor densidad poblacional que la prevista en la zona) y una desnaturalización del concreto uso de equipamiento inicialmente asignado y que cuenta con un coeficiente de ponderación concreto valorado económicamente en función de las categorías propias de equipamiento y no como una modalidad del uso residencial, lo que haría alterar las bases de la equidistribución en ámbitos objeto de reparcelación. En las parcelas de equipamiento privado se admite el uso asistencial pero no el uso residencial. La posibilidad de admitir en parcela de equipamiento, el uso de alojamiento temporal de colectivos, se presenta para la categoría de Alojamiento Dotacional prevista en la legislación de viviendas, para programa específicos con destino a colectivos en riesgos de exclusión social y que requiere, en todo caso, que la parcela sea de titularidad pública.

Por lo expuesto, se propone desestimar esta alegación.

e) La cuestión relativa a las zonas de ordenación de la edificación del Plan Especial y su vinculación con la ZRE Playa de Palma se remite al análisis del apartado 8, con el que está conectado.

4. En la siguiente fase se procederá a ajustar la reserva de sistema general SGEL-PJ-P 79-23-P para asegurar la conformación del corredor verde; en este punto se considera necesario que el área de reforma interior, al incorporar una propuesta residencial próxima a 500 viviendas debe contar con un refuerzo de sistemas generales (de espacios libres y de equipamientos).
Además, hay que constatar la importancia otorgada a la Infraestructura Verde en el Plan General de Palma, como herramienta de planificación destinada a conseguir un eficaz acoplamiento de la ciudad a la matriz biofísica del territorio. El objetivo de su delimitación es el de integrar en un sistema territorial único, conectado y eficiente todos los espacios y paisajes que cuentan con algún grado de protección más aquellos que por sus características contribuyan a la funcionalidad del sistema. En definitiva, la infraestructura verde supone una nueva perspectiva de ordenación de los espacios abiertos que asume como principios esenciales la interconexión en red de los componentes de valor ambiental de un territorio y la potenciación de su multifuncionalidad.
Por ello, la infraestructura verde es un concepto multiescalar que se extiende a los suelos urbanos comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su vertebración. A tal efecto, la Carta para la Planificación Ecosistémica de Ciudades y Metrópolis, de la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2018), en su principio 8: “verde versus asfalto”, apremia a proyectar en el medio urbano un mosaico verde interconectado: una nueva red de espacios libres que deberá disponer de todas las conectividades.
En el caso concreto de Ses Fontanelles, un objetivo primordial de la reordenación a promover es recuperar la conectividad ecológica entre el humedal y el frente litoral. No obstante, la delimitación del Sistema General SGEL-PJ-P 79-23-P será objeto de reajuste.

Por todo ello, se propone desestimar parcialmente en el sentido de que el sistema general permanecerá si bien con un ajuste en su delimitación

5. Dentro de las facultades y funciones que el artículo 37 de la LUIB le reconoce al Plan General es establecer los “(e) Criterios y objetivos que cumplirán los planes especiales y planes parciales previstos en su desarrollo”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, el establecimiento de criterios y objetivos de la ordenación detallada puede requerir que el Plan General realice una identificación de elementos estructurantes de carácter local, como es el sistema de espacios libres, pues en ocasiones, las continuidades de los corredores verdes configurados por sistemas generales de espacios libres, se consigue mediante la previsión de un sistema local intermedio que asegura la conectividad de ambos.

No obstante, en la siguiente fase se clarificará el carácter orientativo en la disposición de los sistemas locales de espacios libres que se hace en el conjunto de fichas de las actuaciones en las que la ordenación detallada se remite a planeamiento de desarrollo. Por ello, se asume parcialmente esta alegación.

6. En relación a la solicitud de flexibilizar la prohibición de aumento de la superficie urbanizada prevista para el futuro Plan Especial, hay que recordar que el objetivo de la reforma propuesta es realizar una reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo (posibilitando el PERI una mayor altura) y permitiendo liberar terrenos para su destino al sistema de espacios libres que aseguren la continuidad ambiental con el área biológica del humedal (ahora sistema general en suelo rústico protegido) y con la zona de playa.

No obstante, es lo cierto que la redacción del apartado 2.4 del artículo 5.1.18 del POD en los términos que está redactado puede ser mejorado, pero no con la redacción alternativa propuesta en la alegación. Se propone la siguiente: "*La reordenación procurará no incrementar la superficie urbanizada y eliminar parte de la ya ejecutada sin pérdida de funcionalidad".*

Por ello, se propone estimar parcialmente.

7. La obligación de urbanizar se regula por el artículo 120 de la LUIB, por tanto, una vez finalizada la obra urbanizadora y recepcionada por la Administración se aplicará la regla general. No es necesario realizar un pronunciamiento específico para esta actuación de reforma interior.

8. El POD, teniendo presente que el proceso de planificación del PRI Platja de Palma (2015) es reciente ha identificado la zona de suelo urbano de la Playa de Palma como Zona de Regulación Específica (ZRE) y regula para dicha zona unas condiciones de ordenación que utilizan las condiciones de edificación establecidas pero el citado PRI, que se asumen (sin perjuicio de que deroga formalmente este Plan Especial).

Pues bien, es cierto que la remisión de la ordenación detallada del sector Ses Fontanelles a un Plan Especial para la reforma de la ordenación, hace que sea aconsejable excluir el área ARI-PE-79-03 Ses Fontanelles de la Zona de Regulación Específica Platja de Palma, con la finalidad de que la ordenación detallada pueda adoptar las zonas de ordenanzas ordinarias del POD, incluso realizando los ajustes precisos de forma justificada.

Por lo expuesto, se asume este apartado de la alegación.

9. En relación con la propuesta de incluir de forma expresa la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación, hay que indicar que no es necesario realizar una predeterminación de esta posibilidad legal (artículo 25.2 LUIB y 384 RGLOUS), que debe aplicarse de forma generalizado previa acreditación del cumplimiento de requisitos establecidos en la Norma 8.1.9 apartado 1 del POD.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

10. En relación con la solicitud de reformar la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo PG (en tramitación), debe aclararse:
En primer lugar, esta Disposición tiene por objeto exclusivo los expedientes de modificación puntual del PGOU 1998 sobre los que ha recaído (con anterioridad) el acuerdo de aprobación inicial.

Esta Disposición Adicional Tercera de las NNUU (del documento del PG aprobado inicialmente el pasado día 28-10-2021) es una norma que se incorpora a iniciativa del Departamento de Planeamiento con la finalidad de eliminar dudas que pudieran surgir sobre el alcance de los efectos de suspensión derivados del acuerdo de aprobación inicial (previsto en el artículo 51 LUIB) del nuevo PG sobre los expedientes previamente iniciados de modificación del PGOU 1998.

Pues bien, la Disposición Adicional Tercera de las NNUU clarifica que el acuerdo de aprobación inicial del nuevo PG (y del POD) no impide la continuación de aquellos expedientes de Modificación del PGOU de 1998 que contaban con aprobación inicial (antes de la publicación en BOIB del acuerdo plenario de 28-20-2021) y que, incluso, pueden alcanzar la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General (sin perjuicio de que el PG o el POD en fases siguientes puedan incorporar alteraciones que mejoren la ordenación detallada de estos ámbitos).

En segundo lugar, la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo PG (en tramitación) no tiene por objeto y por eso, nada dice sobre los teóricos expedientes de modificación puntual del PGOU de 1998 que pudieran incoarse con posterioridad a la publicación del acuerdo plenario de aprobación inicial de 28-10-2021.

En tercer lugar, respecto a expedientes de modificación del PGOU 1998 que puedan incoarse a partir de la publicación del acuerdo plenario de 28-10-2021 pueden realizarse las siguientes consideraciones a la vista de los contenidos normativos incorporados en el documento de Aprobación Inicial del nuevo PG y POD en tramitación, así como de la regulación establecida en la LUIB:

a) Existen concretos supuestos en los que el nuevo PG (y POD) en tramitación se pronuncian sobre la admisibilidad de posibles expedientes de innovación que puedan formularse del PGOU de 1998 (con posterioridad al acuerdo de aprobación inicial del nuevo planeamiento general) con la finalidad de anticipar propuestas de reordenación que incorpora el nuevo PG. Es decir, en estos concretos casos existe ya un pronunciamiento del nuevo PG de compatibilidad con el nuevo modelo urbano territorial general de determinadas modificaciones del PGOU 1998 que puedan incoarse y tramitarse (con posterioridad al acuerdo de aprobación inicial de 18-10-2021) por considerarlas que son conforme con los nuevos criterios de ordenación general.
b) Entre estos casos se encuentra de forma expresa el supuesto incorporado en la Norma 2.1.8 apartado 4 (nuevo PG) sobre la reordenación del sector de Ses Fontanelles, en el que se habilita que pueda anticiparse mediante modificación puntual del PGOU de 1998 siempre que se haga conforme a los objetivos que indica el apartado c) de la citada Norma 2.1.8.
c) De manera complementaria, es necesario precisar que no es necesario modificar la redacción de la Disposición Adicional Tercera de las NNUU del nuevo PG (ni el apartado 6 del acuerdo plenario de 18-10-2021) como pretende la entidad alegante para adicionar los supuestos de modificaciones contemplados en la Norma 2.1.8 apartado 4 (o los otros que expresamente se contemplan) y ello por lo ya expuesto: la Adicional Tercera tiene por objeto los expedientes de modificación puntual del PGOU 1998 en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

tramitación con acuerdo de aprobación inicial previamente adoptado, no tiene por objeto los que puedan incoarse con posterioridad a la publicación del acuerdo plenario de 28-10-2021. Además, la Disposición Adicional Tercera es una norma de vigencia temporal, llamada a extinguirse en el preciso momento de la entrada en vigor de la revisión del planeamiento general, porque tiene por objeto la regulación del alcance de la suspensión cautelar vinculado a la aprobación inicial.

Por último, debe recordarse que, según el artículo 51 apartado 2 (en relación con el 1), de la LUIB, los efectos jurídicos de suspensión de tramitación que se derivan del acuerdo de aprobación inicial del nuevo planeamiento general sólo afectan (en materia de planificación) a la "tramitación y la aprobación de planes de desarrollo"; es decir, no afecta la suspensión de la tramitación de innovaciones del planeamiento general. Por tanto, teóricamente es posible iniciar la tramitación de modificaciones del PGOU vigente (1998) tras la publicación del acuerdo plenario de 28-10-2021 aun cuando no esté previsto en las propias Normas, si bien en estos casos, habrá que evaluar la coherencia con los nuevos principios y objetivos de la revisión expresados en el PG y POD aprobado inicialmente.

Igualmente, debe rechazarse la redacción alternativa de la Disposición Derogatoria del POD, pues no puede realizar un pronunciamiento de derogación o mantenimiento respecto de una Modificación del PGOU futura.

Por ello, se desestima el apartado de esta alegación presentada, sin perjuicio de que se aclara la posibilidad de formular una modificación del PGOU 1998 conforme la previsión de la Norma 2.1.8 apartado 4 del nuevo Plan General aprobado inicialmente.

Conclusión.
La propuesta de aceptación o rechazo de cada uno de los apartados de la alegación son indicados en el correspondiente análisis de cada apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22859

Síntesis.

1, Solución a las viviendas fuera de ordenación. Señala que se entiende que es una situación difícil de resolver, pero que sorprende que el nuevo Plan no se profundice sobre la problemática que afecta a un número importante de viviendas, especialmente en suelo rústico, y más sorprendente que no aporte ningún tipo de solución ni a las edificaciones inadecuadas. Solo a la norma 3.1.3 hace mención a facultar al POD {Plan Ordenación Detallada) a aclarar y desarrollar estos inmuebles, sin decir ni cómo ni cuándo.

2. Solución al largo tiempo empleado en el otorgamiento de licencias, tanto a las obras nuevas como a las de reforma.

3. Solución para los locales y oficinas situados en calles y barrios donde la actividad comercial es nula y no hay demanda. Señala que la única solución encontrada dentro del nuevo Plan ha estado a la norma 2.1.5 en que se posibilita incrementar la densidad poblacional a las parcelas plurifamiliares dentro de las APl, si las nuevas viviendas pasan a ser de protección pública y que no se supere el límite de 75 viviendas/hectárea.

4. Se considera que lo estipulado en la norma 4.5.9 sobre delimitación de áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, tanto en suelo urbano como urbanizable, en las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones durante 10 años por parte de la administración, si no quedan delimitadas con claridad dentro del nuevo PGOU puede tener consecuencias de inseguridad e indefensión por el nuevo adquirente.

5, En el apartado del estudio económico 2.6.3. hay que hacer ajustes importantes en la partida del cálculo de ingresos por la recaudación de plusvalías cobradas por transmisiones, puesto que la normativa cambió el pasado mes de noviembre 2021 y los ingresos municipales por este concepto se verán reducidos.

6. Para el uso de materiales de productos locales en las construcciones, norma 6.1.10, se hace referencia al catálogo incluido dentro de la ley de cambio climático de las Illes Baleares de febrero 2019, señalando la alegación que dentro de esta ley no se ha encontrado esta lista de materiales. Considera que el nuevo Plan es una buena oportunidad de fomentar la edificación con madera local. También como biomasa como fuente de energía.

7. Mayor minuciosidad en la investigación del número de alquileres de viviendas turísticas y el número de plazas no registradas, reclamando un estudio preciso. Y también un mayor estudio sobre el número, y las causas, de las viviendas vacías.

8. En el ARIO-PE46-01 de Camp Redó, se contempla un cambio urbanístico en toda la zona, pero no se describe el destino de la población que actualmente reside en el ámbito, lo que considera necesario.

9. Se asegure la “no indemnización” en las propuestas de cambio de clasificación de suelo urbano a rústico.

10. Se manifiesta sorpresa porque en los datos aportados por Ibestat 2018 se desconozca la procedencia de toda la población extranjera en Palma,

Análisis.

1. La problemática de las edificaciones fuera de ordenación se ha analizado, otra cuestión es que no se puedan resolver todas las situaciones. En este sentido la LUIB ha endurecido el régimen de fuera de ordenación y rechaza las situaciones de los falsos urbanos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

No puede el planeamiento general establecer un régimen de fuera de ordenación que contradiga al establecido en la LUIB.
El tratamiento del régimen de fuera de ordenación viene regulado el artículo 129.2. de la LUIB y la Norma 3.1.3 del Plan General se ajusta al mismo. La Norma 3.1.3 permite las excepciones que reconoce el artículo 129.2 LUIB para la ejecución de obras en edificios en régimen de fuera de ordenación. No obstante, para que no exista duda, en esta parte se transcribirá el precepto. Se propone aceptar la alegación en este apartado.
La Norma 3.1.4 se ajusta perfectamente al régimen del artículo 129.1 LUIB sobre edificios inadecuados.
En la siguiente fase se incorporará una regulación específica de los edificios existentes en suelo rústico que esté en situación de fuera de ordenación o de inadecuación.

De otra parte, el nuevo planeamiento general propone la integración urbanística de determinados supuestos de edificaciones en régimen de fuera de ordenación condicionado al cumplimiento de concretas obligaciones, como es el caso de los edificios turísticos en Cala Major transformados en vivienda (Pullman, Panam). Igualmente es el caso de parcelaciones en el suelo rústico que por su grado de consolidación y precedentes urbanísticos, se reconocen como núcleos rurales.

En consecuencia, se estima parcialmente esta alegación.

2. 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. 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. En consecuencia, se propone desestimar este apartado de la alegación, por no ser competencia del Plan General.

3. Sobre la solución para los locales y oficinas situados en calles y barrios donde la actividad comercial es nula y no hay demanda: se valorará la posibilidad de admitir la transformación a uso residencial de locales comerciales existentes vacíos e infrautilizados, siempre que se destine a vivienda social. No obstante, hay que advertir que uno de los objetivos principales del Plan General es “fomentar la ciudad de distancias cortas”; es decir, evitar la monofuncionalidad de los barrios residenciales de Palma. Habrá que estudiar esta posibilidad para su admisión de manera puntual y selectiva en determinadas zonas de la ciudad.

No obstante, esta medida no puede adoptarse de manera genérica, sino que es necesario valorar su impacto en las Zonas Urbanas en que se encuentran a efectos de mantenimiento de la relación de estándares. Igualmente, esta media puede ser contraria con otras iniciativas dirigidas a fortalecer ejes de actividad económica en zonas residenciales. Por ello, esta implementación puede realizarse con mayor fundamento a través de los Planes Especiales con esta específica finalidad, de forma similar a la previsión que se hace en la Norma 4.5.7.

Por el contrario, se considera positiva la propuesta realizada en otra alegación de admitir la sustitución de locales comerciales por viviendas para favorecer la construcción de unidades residenciales adaptadas con destino preferente a gente mayor y/o personas con movilidad reducida, siempre que esta propuesta se realice dentro de un marco lógico que se hace

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

congruente con otros objetivos del Plan y no suponga un exceso de densidad por encima de las limitaciones antes expuesto. Por ello, se propone admitir la sustitución siempre que los locales no se localicen en edificios que dan frente a uno de los ejes de actividades económicas (en los que se pretende reforzar la implantación de actividad económica en las plantas bajas) y, de otra parte, que la implementación de esta medida no suponga que el número de viviendas total resultante en la parcela represente una reducción del índice de intensidad residencial superior al 17% que se establece con carácter general en las normas para cada zona de ordenanza.

4. En relación con la delimitación de áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, tanto en suelo urbano como urbanizable y sus consecuencias de inseguridad e indefensión por el nuevo adquirente.

La norma 4.5.9 del Plan General no establece la delimitación de áreas de tanteo y retracto y tampoco dispone la obligatoriedad de la delimitación; sólo establece que el Ayuntamiento de forma potestativa podrá delimitar esas áreas y, en ese supuesto, establece criterios para su futura delimitación. Los criterios de áreas preferentes son lógicos: ámbitos de actuaciones de transformación en los que se incumplan los plazos de programación y cuenten con reservas de vivienda protegida en mayor proporción; en áreas de reforma interior que requieren realojos (ARI Camp Redó y ARI Calle Aragó) y en las Áreas Funcionales de mayor vulnerabilidad que precisan de la formulación de Programas de Revitalización y Mejora de Barrios, con el objetivo de delimitar ámbitos con parcelas no edificadas y edificaciones en mal estado Al no establecer la delimitación no es necesario incorporar Anexos de Sostenibilidad y comunicar a propietarios. Si el Ayuntamiento decide la delimitación de estas áreas deberá seguir el procedimiento del artículo 77 LUIB conforme prevé el artículo 107 LUIB. En consecuencia, se propone desestimar este apartado de la alegación.

En cuanto a los ajustes importantes en la partida del cálculo de ingresos por la recaudación de plusvalías, puesto que la normativa ha cambiado. Es cierto que el cálculo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, conocido como plusvalía municipal, se ha visto modificado por el Real Decreto-Ley 26/2021. Pero ha de aclararse que el Decreto Ley entró en vigor el pasado 10 de noviembre, es decir, después de que el plan general se aprobara inicialmente (28/10/2021). Por ello, no ha sido contemplado en el Documento aprobado inicialmente.

De otra aparte, no hay constancia que el Ayuntamiento haya modificado las ordenanzas fiscales para adecuarlas al referido Decreto. Por ello se propone desestimar la alegación, sin perjuicio de que en la siguiente fase se tenga presente si se produce la esperada adaptación de Ordenanzas.

6. Ha de aclarase que cuando en la Norma 6.1.10, cuando hace referencia al catálogo, se está aludiendo a los materiales que produzcan un bajo impacto ambiental y preferentemente de origen local. A pesar de ello, ha de entenderse que no se trata de una lista cerrada, sino que se irá constantemente renovando y actualizando en base a el análisis de su comportamiento en el proceso constructivo de las edificaciones, su clico de vida y la huella de carbono. En todo caso, se ajusta la redacción del precepto

Se propone estimar este apartado de la alegación.

7. En la memoria social del Plan General se aborda de manera pormenorizada el stock de viviendas vacías en el municipio de Palma. Debe tenerse presente que los datos del Censo del INE son poco preciso (por ser una información de cada 10 años y por la metodología utilizada para identificar la vivienda vacía) y, por ello, se ha completado con los datos de suministro de agua.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para la determinación del número de estancia turística en vivienda se han analizado todas las fuentes disponibles y registros públicos (Consejería de Turismo). Por último, se han adoptado los datos derivados del último cálculo realizado por el INE de 2020.

Cabe destacar que, en materia de turismo, el PG y el POD se adaptan al Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020. Este PIAT en gran medida avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear. Por ello, no queda invalidado el contenido del PG y del POD aprobado inicialmente.

Por lo expuesto, se desestima esta alegación en este apartado.

8. La complejidad de la actuación propuesta en el caso del ARI de Camp Redó, necesita asegurar el realojo de las familias enclavadas en los edificios existentes que se pretenden sustituir, como se pone de manifiesto en la ficha urbanística de la actuación de transformación urbanística. Por ello, se deriva su ordenación detallada a la formulación previa de un Plan Especial que dé respuesta, entre otras cuestiones, a las relacionadas con el realojo de las familias que residen en el ámbito. El realojo de las familias en el ARI de Camp Redó es una cuestión que está prevista en el Plan General Aprobado Inicialmente y a la que el Plan Especial debe de dar respuesta.

9. La alegación pretende que se asegure la “no indemnización” en las propuestas de cambio de clasificación de suelo urbano a rústico.

En cuanto a las posibles indemnizaciones sobre el suelo urbanizable, se comprueba que en el apartado 3.2 de la Memoria Económica del Plan General (página 125), se analizan los cambios de clasificación del suelo que la Revisión propone con respecto al Plan Vigente de 1998.

Es precisos aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones).

Y ello, porque como se comprobará en todos los casos, la decisión de desclasificación de los suelos urbanizables se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

- En los casos, de los sectores que se proponen desclasificar totalmente como urbanizable (SUNP 18-01 Génova, SUP 7-10 Son García Vell, SUP1-Son García) o parcialmente (SUB Son Pardo, no procede reconocer la indemnización por pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, porque no cuentan con ordenación detallada establecida y, además, la decisión se adopta una vez transcurrido los plazos previstos para su programación. Igualmente, ocurre con el análisis del derecho de indemnización por alteración de condiciones de ordenación del artículo 48.a), en el que tampoco concurren los supuestos para ese reconocimiento.
- En cuanto, al SUNP 18-01 Génova, según el artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020 quedan automáticamente clasificados como suelo rústico común los terrenos clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística (PAU) con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB. El SUNP 18-01 Génova no perdió su condición de suelo urbanizable no programado porque a fecha de 25 de mayo de 2020 no habían transcurrido 8 años desde su clasificación como SUNP (2014). No obstante, es un ámbito sin posibilidad de desarrollar su PAU, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

De otra parte, los terrenos de SUNP estaban sometidos al régimen de suelo rústico, por lo que no existe facultad de incorporación urbanizador ni, por tanto, responsabilidad patrimonial por la alteración de la clasificación.

En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

- El SUP 77-10 Son Garcies Vell es un sector de 18,6 ha (para un uso específico, de aparcamiento de coches de renta-car) producto de una Modificación aprobada en 2015 que cuenta con condición resolutoria de ejecución de viarios de conexión con carreteras que no se han iniciado.

  La publicación del acuerdo de AD de la Modificación se hace en el BOIB de 13.10.2015, por lo que ha transcurrido el plazo y no están ejecutadas las obras de vialidad.

  El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22-10-2021 acuerda da por instruido del Decreto AJT 202120076, de 22-10-2021, por el que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria de la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, dejar sin efecto la Modificación del PGOU citada; archivar del expediente de Modificación puntual del PGOU con la referencia PA 04109 y denegar la tramitación del Plan Parcial correspondiente al SUP 77-10, “Son Garcies Vell". En consecuencia, formalmente la clasificación de suelo urbanizable del SUP 77-10 quedó sin efecto, por lo que no procede reconocer derecho indemnizatorio alguno (y menos la revisión, pues la clasificación de suelo urbanizable quedó sin efecto).
- El SUP 1 Son Garcies es un pequeño sector (3,9 ha). Era SUNP en PGOU 1998 y el PRI Platja Palma lo categorizó como suelo urbanizable programado. El nuevo Plan General propone la clasificación como rústico; su clasificación como urbanizable es innecesaria debido a las dificultades de conciliar en una ordenación racional todos los condicionantes ambientales y sectoriales que presentan los terrenos. Además, ha estado clasificado como suelo urbanizable más de 20 años y no se ha presentado iniciativa alguna para su desarrollo, lo que viene a constatar la dificultad de su transformación. En el marco del nuevo modelo territorial que propone el PG, son terrenos en posición adecuada para asegurar el mantenimiento y funcionamiento del servicio de transporte público del tranvía. La elección de estos terrenos para el destino concreto, se justifica en los estudios realizados por la Dirección General de Transportes. Por tanto, se propone su calificación como sistema general de comunicaciones y transportes con la clasificación de suelo rústico.

  En este caso, no se genera derecho a indemnización por la pérdida de la clasificación de suelo urbanizable. Ahora bien, sí se prevé en el Estudio Económico, la valoración de la expropiación de los terrenos por su destino a sistema general de comunicaciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- En relación con el SUP 52-02 Son Pardo del PGOU 1998 recientemente se ha denegado el Plan Parcial por acuerdo del Ayuntamiento de 29-07-2021, porque la ordenación ha sido informada negativamente por la Dirección General de Recursos Hídricos y por el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial presentado. Por tanto, en lo concerniente a la posible generación de derecho de indemnización (artículo 48 TRLSRU 2015) por alteración anticipada de las condiciones de ordenación o/ y el derecho a la indemnización por extinción de la facultad de incorporación del proceso urbanizador (artículo 38 TRLSRU 2015), no pueden ser atribuidos a la resolución futura de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

  Para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización deben darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación "y se den los requisitos exigidos para iniciarla". Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Plan Parcial.

  Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (en el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015). Pues bien, la STC 218/2015 declara: "Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."

  Por tanto, al no tener el Plan Parcial aprobado, no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador. Y esta conclusión es válida tanto para los efectos de la denegación de la aprobación del Plan Parcial (acuerdo plenario de 29-07-2021), como para los efectos que pudieran derivarse por la alteración de las condiciones de ordenación estructural del sector (sea por exclusión de la clasificación de suelo urbanizable o/y por reducción de edificabilidad) en este proceso de revisión del planeamiento general.

  Igualmente se rechaza que como consecuencia de la decisión del Nuevo Plan General de alterar las determinaciones estructurales de los terrenos del Sector Son Pardo concurran los presupuestos del artículo 48.a) TRLSRU 2015 para que se genere el derecho a la indemnización (por alteración de la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística). Y es que uno de los requisitos es que ese cambio se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

  En este caso, el Plan Parcial de Son Pardo debió formularse y aprobarse antes del transcurso de los dos cuatrienios del PGOU 1998.

  La tramitación del Plan Parcial (al no contar el PGOU 1998 con evaluación ambiental estratégica) ha tenido que incorporar el trámite ambiental estratégico. Y ha sido este trámite el que ha denegado la ordenación del Plan Parcial porque la mayor parte de los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

terrenos del Sector se incluyen en Zona de Flujo Preferente, con riesgos de inundabilidad, lo que hace que sea imposible que los terrenos así afectados puedan destinarse a usos industriales o comerciales (menos aún a usos residenciales).

La doctrina del TS para reconocer el derecho a la indemnización, tiene como presupuesto, en cada caso la existencia de un derecho urbanístico patrimonializado, pues solo en tal circunstancia la frustración del mismo resulta indemnizable en concepto de responsabilidad patrimonial, por no existir el deber jurídico de soportarlo.

Pero en este caso, del Sector Son Pardo, no existe derecho urbanístico patrimonializado por que la ordenación detallada no se culminó y menos aún han culminado las obras de urbanización, porque la sencilla razón que ni siquiera han empezado. Cuestión diferente es el derecho a la devolución de cantidades que pierdan el título que las legitima. Pero esta es no es una cuestión de responsabilidad patrimonial de la Administración, sino una cuestión relacionada con la prohibición del enriquecimiento sin título o sin causa (que de lo contrario, se convierte en un enriquecimiento injusto).

- La desclasificación del suelo urbanizable del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) es objeto de un expediente específico de Modificación del PGOU de 1998 cuya aprobación inicial ya se ha adoptado y que, lógicamente debe contar con la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General.

  En este caso, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a) del TRLSRU 2015, dado el incumplimiento de plazos que para la ejecución de la urbanización se establecieron.

  El Plan Parcial de Son Gual es de 1975 y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos. Ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM).

  Es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

- En relación con la desclasificación del suelo urbanizable SUP 87-1 Puntiró, se fundamenta en el incumplimiento de los plazos de urbanización y la no materialización de aprovechamiento.

  El artículo 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconocimiento de responsabilidad patrimonial en procesos de alteración de las condiciones de ordenación de estos ámbitos, a que esta alteración se produzca antes de transcurrir los plazos de ejecución.

  El Plan Parcial de Puntiró se aprobó en 1979; y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos.

  Por tanto, la alteración de la clasificación de suelo acontece 40 años después de aprobarse el Plan Parcial que habilitó la actuación, actuación que no está ejecutada. Por tanto, transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de Mallorca (RGLOUSIM), por lo que no se considera que esa una modificación anticipada pueda generar indemnización.

- En todos los casos anteriores, los terrenos están en situación básica de suelo rural. Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derechos indemnizatorios alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015). En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo

- De otra parte, la Revisión no vulnera el artículo 38 de la LUIB, puesto que éste hace referencia a la Documentación de los Planes generales y no a las indemnizaciones derivadas de la desclasificación de un suelo. En efecto, se puede comprobar en el Documento aprobado inicialmente contempla los estudios económicos tanto del Plan General (PG) como del Plan de ordenación detallada (POD), de conformidad con el establecido en el artículo 35 de la LUIB.

Conclusión. En consecuencia, queda suficientemente justificado, los motivos que ha llevado al Plan General a no contemplar la indemnización de los suelos urbanizables del Plan Vigente que han sido desclasificados en la Revisión. Cuestión diferente es la devolución municipal de las parcelas edificables que recibió en concepto de recuperación de plusvalías o de la compensación económica sustitutoria, a los efectos de evitar un enriquecimiento injusto de la Administración como consecuencia de la desaparición de la actuación de transformación que justificaba esta cesión o compensación económica sustitutiva. No obstante, esta devolución de parcelas será una disminución del Patrimonio Municipal de Suelo actual.

10. En la memoria social, se analizan la procedencia de toda la población extranjera residente en PALMA (página 5). El porcentaje de población extranjera, se ha tomado de IBESTAT, como se puede comprobar en el Grafico 1.4 de la Memoria Social. Por ello se propone desestimar este apartado de la alegación.
En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación, sin perjuicio de admitir el ajuste en la redacción de norma 6.1.10 del Plan General en relación con el uso de materiales locales en la construcción

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22872

Síntesis.
Alegación 1.
A. Consideran insuficiente las propuestas recogidas en el Plan en materia de regeneración, renovación urbana y función social de la vivienda. Al respecto, requieren Documento de Información, Análisis y Diagnóstico. Incluir estos objetivos en el PG y no en el POD.
B. Que el PG predetermine los criterios para establecer la participación social, la cooperación pública o público-privada y los mecanismos de financiación habilitados por la administración, para empresas y particulares en estas actuaciones.
C. Flexibilizar los mecanismos de cooperación público-privada.
Alegación 2.
A. El carácter preferente de la delimitación de las áreas de tanteo y retracto requieren mayor precisión, porque se considera vulnera el derecho de propiedad privada y provoca inseguridad jurídica. Esta misma norma 4.5.9. del Plan General se considera insuficiente en su delimitación de las áreas afectadas.
B. Se solicita anexar informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica de cada una de las áreas que se pretende delimitar, en virtud del art. 73 LUIB.
C. No consta haber dado audiencia a las partes afectadas.
Alegación 3.
A. Uso inapropiado en la redacción del texto, concretamente referencias bélicas o violentas.
B. Excluir el concepto y desarrollo de supermanzanas propuesto en la memoria justificativa (Pág. 138).
C. Es necesario incluir en el PG una norma relativa a la obligación de un proceso participativo ciudadano para aprobar un modelo de supermanzanas.
D. Incluir los caminos escolares en la hipótesis de las supermanzanas.
Alegación 4.
A. Se considera no incluida la transaccional aprobada en el Pleno sobre el Estado de la Ciudad que tuvo lugar el 16 de octubre de 2020, relativa a la ampliación de las calles y aceras en el futuro Plan.
Alegación 5.
A. Priorizar la mejora de los barrios existentes antes que incrementar el suelo residencial y terciario, además de considerar que existe una insuficiencia de estudios relativo a la capacidad de la ciudad.
B. La disposición adicional tercera LUIB requiere estudio de movilidad de los grandes centros generadores en el planeamiento general.
C. Las áreas SUB 32-01, SUB 32-02 y SUB 52-02 tienen un informe negativo por riesgo de inundación. Además, existen nuevas áreas urbanizables sin el preceptivo informe económico y financiero justificado.
D. Propone disminuir la superficie en m² destinadas al comercio (Comercio pequeño: hasta 400 m², Comercio medio: entre 400 m² y 1.000 m², Gran comercio: más de 1,000 m² y hasta 3.000 m²) y aclarar si las zonas de carga y descarga interiores son obligatorias en comercios con 1500 m² de superficie de venta o totales (PECMA).
E. Declara la incompetencia en materia de carreteras del Ayuntamiento, al mismo tiempo que solicita una revisión del plan de conexiones en la zona de FAN MALLORCA Y SES FONTANELLES.
Alegación 6.
En el pleno del Ayuntamiento de Palma de 27 de mayo de 2021 se acordó estudiar la forma de dotar de servicios a la zona C/ Pou Comú, 29.
Alegación 7.
A. Critica el tratamiento de los mercados municipales como comercios de barrio, proponiendo un rango de importancia superior por su valor socioeconómico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

B. Se considera que la *ciudad de distancias cortas*, en su reducción del tráfico rodado, perjudica a los mercados municipales, y en general al municipio.

C. Que se considera incorrecto el planteamiento peatonal de la zona, apostando por mayor superficie de aparcamientos en la zona de mercados característicos de la ciudad. Concretamente: Para el barrio Pere Garau y para el Mercat de Llevant se propone crear zona ORA y aparcamientos subterráneos; sobre el barrio Sta. Catalina se oponen a la conversión en ACIRE; en el Paseo de Mallorca se solicita ampliar la zona de aparcamiento existente; El *estudio de movilidad del nuevo modelo de ciudad en el marco de la revisión del planeamiento general de Palma* en lo relativo a la Plaza de España solo se dice, de forma lacónica e inconcreta, que el trazado debe garantizar que la plataforma tranviaria permita los giros a la derecha, olvidando que también deberá permitir a los vehículos que hayan accedido a la zona, la salida hacia las Avenidas.

D. Que es necesario un plan estratégico de viabilidad de los mercados municipales.

Alegación 8.

A. No aparece, y debería constar, el monumento Sa Feixina en el catálogo municipal de bienes históricos protegidos.

Alegación 9.

A. Que se debe detallar el concepto “eje cívico”, “ejes de actividades económicas” y “conectores verdes urbanos” y los requisitos al respecto.

Alegación 10.

A. Se proponen cambios en el eje cívico propuesto para Plaza Progreso, concretamente un bulevar desde el Fortl, centro de la ciudad, a la Plaza d'es Pont y por extensión hasta Porto Pi y el Paseo Marítimo; y crear en Sta. Catalina una concatenación de plazas: plaza Pau Gasals, Plaza Progreso Plaza San Magín.

B. Se critica la falta de acceso al tráfico de los vecinos de la zona sur de la Plaza Progreso, y se prevé inconvenientes para estos vecinos por soportar gran tránsito de vehículos frente a sus fachadas.

C. Se propone la conversión de la senda Salida a Andratx en eje cívico: Senda que discurre por la calle Comte de Barcelona y Espartero y le une el tramo de Ramón y Cajal que
forman un tramo recto con la misma sección (20 m) y conecta desde las avenidas el centro de la ciudad con la Plaza des Pont.

D. Se solicita estudio pormenorizado de las supermanzanas, por considerar no tiene la misma homogeneidad, ni los tamaños de las nuevas células urbanas son iguales, ni las carreteras tienen el mismo rango.

E. Pacificar el eje diagonal (C/ Ramón y Cajal- Comte de Barcelona- C/ Espartero) que divide Santa Catalina.

F. Desarrollar el bulevar creado por las propuestas anteriores (A, C, E).

G. Pacificar la calle Rodríguez Arias que une la plaza Serralta con el eje y la calle Desbach que une con esta plaza con los Molinos de la calle Industria. También, pacificar la calle Mir desde la Plaza Verge del Miracle y la calle Cervantes desde la plaza Pau Casals hasta la plaza del Progres a fin de unificar los servicios ofrecidos por las tres plazas.

H. Reordenar el tráfico, fruto de la reconversión anterior, al norte por la calle Monterrey y al sur por la calle San Magín; conservar los dos puentes que atraviesan la Riera como acceso de tráfico rodado: la conexión con la Avenida Argentina, uno de salida por la Calle San Magín hacia el centro de Palma y otro de entrada por la calle Aníbal desde el paseo Maritimo.

Análisis.

Sobre la alegación 1:

El Plan General incorpora en su Memoria General tanto la Memoria de Participación (120 páginas) como la Memoria Social con suficiente contenido y detalle, cumpliendo las exigencias

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de la LUIB. En la Memoria Social se analizan el estado de las diversas áreas urbanas y las situaciones de vulnerabilidad.

Igualmente en el POD se justifican las medidas en los capítulos 1.4 (La Estrategia para revertir la obsolescencia urbana de determinados Barrios), el 1.5 (Los Programas de Mejora y Revitalización Urbana) y el 1.6 (La integración en el POD de Palma del proyecto "habitatge digne" Cala Major-Sant Agustí).

De otra parte, en la normativa se establecen determinaciones que aseguran la participación social en el Capítulo III del Título I (Gobernanza Territorial).

Por último a nivel normativo, en el Título IV Capítulo IV de las Normas del Plan General se establecen las siguientes disposiciones sobre revitalización y regeneración urbana:

- Norma 4.5.7: posibilidad de formular en cualquier momento Planes Especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano o urbanizable de titularidad pública.
- Norma 4.5.8. Obligación de elaborar Programas de Revitalización y Mejora de Barrios en las áreas de mayor vulnerabilidad. Igualmente, de conformidad con el artículo 21 bis de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, el Ayuntamiento para promover la rehabilitación de inmuebles en las unidades funcionales que requieren Programas de Revitalización podrá promover la declaración de un área de conservación y rehabilitación.
- Norma 4.5.9.: previsión de delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- Norma 4.5.10, que regula el alojamiento dotacional.

Por último, no se precisa que la normativa del Plan establezca otros medios para arbitrar la colaboración pública-privada, pues la LUIB ya los prevé.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación 1.

Sobre la alegación 2:

La norma 4.5.9 del Plan General no establece la delimitación de áreas de tanteo y retracto y tampoco dispone la obligatoriedad de la delimitación; sólo establece que el Ayuntamiento de forma potestativa podrá delimitar ésas áreas y, en ese supuesto, establece criterios para su futura delimitación. Los criterios de áreas preferentes son lógicos: ámbitos de actuaciones de transformación en los que se incumplan los plazos de programación y cuenten con reservas de vivienda protegida en mayor proporción; en áreas de reforma interior que requieren realojos (ARI Camp Redó y ARI Calle Aragó) y en las Áreas Funcionales de mayor vulnerabilidad que precisan de la formulación de Programas de Revitalización y Mejora de Barrios, con el objetivo de delimitar ámbitos con parcelas no edificadas y edificaciones en mal estado.

Al no establecer la delimitación no es necesario incorporar Anexos de Sostenibilidad y comunicar a propietarios. Si el Ayuntamiento decide la delimitación de estas áreas deberá seguir el procedimiento del artículo 77 LUIB conforme prevé el artículo 107 LUIB.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación 2.

Sobre la alegación 3

A. En una Memoria de más de 2.000 pueden utilizarse metáforas con expresiones de contenido bélico; no se expresa en la alegación cuáles son las expresiones concretas y el contexto en que se formulan. No obstante, se realizará una revisión del texto para detectar algún uso inapropiado del lenguaje y, en su caso, proceder a la corrección.

B. El concepto de supermanzana utilizado en la Memoria es el concepto utilizado en todos los estudios sobre movilidad sostenible. La supermanzana no es sino la aplicación de criterios de movilidad sostenible. La supermanzana representa una táctica innovadora, trasversal e integradora de ordenación urbana que tiene por objeto recuperar el espacio público para las personas, reducir el transporte motorizado, promover los estilos de vida activos, lograr que las

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático.Y por ello, las supermanzanas cumplen lo dispuesto en el artículo 3 LUIB relativo a las finalidades y atribuciones que debe cumplir la actividad urbanística: se rigen por el interés general del urbanismo y el principio de desarrollo sostenible.

El Plan lo que hace es la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuyo desarrollo e identificación explícita deben formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en el presente Plan General.

En cualquier caso, en la Memoria no se impone una solución de diseño para las supermanzanas.

C. Aunque la programación e implementación de las supermanzanas debe ser una decisión propia de la revisión del PMUS, se considera oportuno aceptar la alegación relativa a asegurar la participación ciudadana en esta medida.

Por ello, en el artículo 8.2.8 apartado 3 (relativo a la priorización de la ejecución de proyectos de intervención en el espacio público para la recuperación total o parcial de las vías de tránsitos secundarias no necesarias para el tráfico motorizado general y su transformación en espacios de ocio y disfrute ciudadano, de uso peatonal, carril bici y vehículos para personas de movilidad reducida) se propone incorporar la siguiente redacción: “En la implementación de estos proyectos, tanto en la formulación de los mismos, como con carácter previo a su aprobación, se suscitará la participación ciudadana”. Igualmente se incorporará este requerimiento en el artículo 5.1.7 del POD (Programa de Revitalización y Mejora de Barrios).

D. En el Plan General Las supermanzanas son en sí mismas zonas de especial protección para el peatón, incluidos los niños y niñas.

En el artículo 5.1.7 del POD ya se dispone que también se desarrollarán Programas específicos para la mejora de la calidad urbana de los entornos de los colegios. Estos programas diseñarán medidas que permitan eliminar o tranquilizar el tráfico de viarios secundarios y adaptar el espacio público del entorno del colegio con la finalidad de aumentar la seguridad y las condiciones ambientales del mismo; a tal fin se crearán sendas seguras que permitan conectar el centro educativo con zonas verdes existentes.

Por ello, se considera que esta parte de la alegación se encuentra ya recogida en la normativa del POD.

En consecuencia, se propone estimar parcialmente la alegación 3.

Sobre la alegación 4

El acuerdo adoptado el 16 de octubre de 2020 fue una directriz con el fin de incorporar en el Plan medidas para la ampliación de las calles y aceras así como facilitar la ampliación de arbolado.

Esta directriz se ha respetado en la formulación del Plan General y en el POD. De una parte, se establecen en la Norma 2.1.14 del PG las superficies mínimas de calles y aceras tanto en las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable como en los Planes Especiales.

Además, el POD plantea la ordenación detallada del suelo urbano en el que se prevén múltiples actuaciones de renovación urbana y actuaciones aisladas que suponen mejora en la sección del viario. Igualmente se proponen mejoras puntuales de alineaciones que se obtienen vinculadas a la obtención de licencia de edificación (artículo 29.2 LUIB).

En las demás zonas del suelo urbano en las que la sección de la calle es pequeña, y donde no es posible plantear alteraciones de la alineación por su grado de consolidación e inviabilidad económica, lo que se propone son las soluciones de movilidad sostenible, de recuperación del espacio para el peatón.

Igualmente se establecen mejoras en las condiciones de edificación que aseguran el crecimiento de los árboles en la calle y se asegura un itinerario mínimo libre de obstáculos para el peatón en la acera.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En consecuencia, se considera que el acuerdo plenario que se expresa en la alegación 4 queda cumplimentado.

Sobre la alegación 5

A. En cuanto a la priorización de la mejora de los barrios existentes antes que incrementar el suelo y sobre insuficiencia de estudios relativos a la capacidad de la ciudad.

El nuevo planeamiento general asume como un objetivo principal revertir la obsolescencia urbana de determinados barrios. La intervención propuesta se centra, mayoritariamente, en promover actuaciones de rehabilitación edificatoria que requieren obras complementarias de urbanización. Uno de sus objetivos prioritarios ha de ser evitar que las intervenciones provoquen la expulsión de los vecinos y vecinas de estas barriadas, dinámica que caracteriza los procesos de "gentrificación urbana" que los hacen atractivos a la iniciativa privada. La coordinación de todas estas actuaciones se propone realizar a través de Programas de Mejora y Revitalización de Barrios que serán los responsables de su definición concreta y su programación temporal.

El Programa de Mejora y Revitalización de Barrios tiene por finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirán:

6. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencia energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.
7. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.
8. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
9. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.
10. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.

Finalmente, se recuerda que la mayor parte de las necesidades futuras de vivienda se satisface en el suelo urbano, siendo el crecimiento en el suelo urbanizable de carácter secundario.

La oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Y, además, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM.
Por ello, se da satisfacción a lo expuesto en el apartado A de la alegación 5.

B. El Nuevo Plan sí incluye (al contrario de lo manifestado en la alegación) un estudio de la situación de la movilidad, así como una serie de propuestas para la mejora e implementación del transporte público incluidas en el Estudio Complementario denominado Estudio de Movilidad del Nuevo Modelo de ciudad en el marco de la revisión del Planeamiento General de Palma, al que se debe remitir para la comprensión de todas estas cuestiones.

Este Estudio de Movilidad del nuevo modelo de ciudad en el marco de la revisión del Plan General de Palma dedica más de cien páginas a la explicación, justificación y análisis de las medidas propuestas en este Plan, junto a sus potenciales consecuencias sobre el tejido urbano. Este informe realiza una situación contextual previa basándose en distintos Planes, estudios e informes para conocer los principales retos que debemos asumir, a continuación, se diagnostican los problemas existentes que deben solucionarse para alcanzar el objetivo de convertir Palma en una ciudad sostenible y equilibrada. Bajo este contexto se proponen hasta cinco proyectos claves para la ciudad, con su expresión detallada, objetivos, problemas previsibles y sus soluciones. Además, y es cuestión planteada por esta alegación, se incluye una previsión de la movilidad generada (Pag 55 Estudio de movilidad) y un análisis del impacto de la movilidad nueva generada por las actuaciones de transformación propuestas sobre las diversas redes de transporte público (Pag 67-91 Estudio de movilidad).
Se propone en este sentido desestimar la alegación presentada en este apartado.

C. El nuevo Plan General ha establecido nuevas determinaciones para los ámbitos del PGOU 1998 identificados como SUB 32-01, SUB 32-02 y SUB 52-02; incluso alguno de ellos (como Son Pardo) de ellos se ha alterado la delimitación.

Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Se trata, en definitiva, de reconocer que «las for-mas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos». De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-territorial.

En todo caso, la Zona de Flujo Preferente (riesgos de inundabilidad) queda en suelo rústico o bien es sistema general de espacios libres.

Los ámbitos de suelo urbanizable tienen en el Plan el preceptivo informe económico y Financiero.

D. En cuanto a la redacción del artículo 2.1.5, no cabe presumir que la redacción dada sobre la tipología de establecimientos comerciales supone que el nuevo Plan apuesta por las grandes superficies. Este precepto (el artículo 2.15 del POD) establece los diversos usos detallados en los que se divide el uso comercial; esta clasificación se hace conforme al Plan insular de equipamientos comerciales (PECMa) aprobado. El POD necesita definir el uso de Equipamiento Comercial de alcance territorial Comarcal y de alcance territorial Insular (superiores a 4.000 m2 de superficie comercial) porque ya existen autorizados en nuestra ciudad y no pueden dejarse en situación jurídica de inadecuación. La normativa del POD se ajusta a la establecida en el PECMa vigente. El POD siguiendo el mandato del nuevo PG se limita a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial dentro de los límites del Plan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

General e incorporando el estudio de movilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa. Los límites son importantes. En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. En ningún caso, la edificabilidad para uso comercial podrá ser superior a la establecida como máxima para los usos de servicios terciarios en su correspondiente ficha.

Por ello, se propone desestimar este apartado.

E. La Administración competente en las carreteras de interés supramunicipal es el Consell.

Sin perjuicio de la competencia del Consell para ordenar los enlaces y rotondas que conectan el complejo de ocio del FAN con la carretera insular, es cierto que en la Memoria del Plan se realizar una propuesta del Nudo de Ses Calafates (como se hacen otras de características similares). Esta propuesta se enmarca en la estrategia denominada en el documento los "nudos del cambio", para los que la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" que provoca la configuración actual. Para intentar alcanzar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos de soluciones" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos claves de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

En cualquier caso, en el próximo documento del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre "los nudos del cambio" tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

En conclusión, se propone estimar este apartado de la alegación 5.

Sobre la Alegación 6.

En relación a la alegación sobre propuesta presentada y aprobada en el pleno del Ayuntamiento de Palma sobre C/POU COMÚ,29 de Establiments, debe manifestarse que en los planos de ordenación del POD (hoja F8), el Camí del Pou Comú 29, se identifica como de Carencia de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Infraestructuras (sombreado rayado de color marrón). La carencia de infraestructuras se define (artículo 1.4.2) como aquel vial que no tiene ejecutado todos los servicios urbanísticos básicos identificados en el artículo 22 de la LUIB, por lo que las parcelas que tienen como fachada al mismo, no tienen la condición de solar. Se da cumplimiento así en el documento del POD a la solicitud planteada en la alegación, sin que deba establecerse unidad de ejecución y/o actuación de transformación urbanística para ello. Se debe además manifestar que, en este caso, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.1.4 del POD en relación al deber de compleción de la urbanización en las actuaciones edificatorias en suelo urbano. Este precepto es conforme con la previsión del artículo 29.2 de la LUIB que impone a las personas titulares de parcelas ceder el suelo necesario para ser destinado a vial (en este caso ampliación del camino) y la ejecución de las obras necesarias de compleción para que las parcelas merezcan la condición de solar.

En el apartado 5 del artículo 5.1.4 del POD se prevé que si la persona titular justifica que la exigencia de cesión (con destinado a viario) resulta desproporcionada, en atención al aprovechamiento urbanístico resultando en la parcela, puede solicitar la delimitación de una unidad de actuación para su compensación cuando existan otras personas beneficiadas por el cumplimiento de las exigencias. Hasta que, se resuelva la solicitud de delimitación de unidad de actuación, el procedimiento de otorgamiento de licencias quedará en suspenso.

De otra parte, no puede olvidarse que en este caso, el trazado del camino ya está materializado en la realidad física, lo que permite que tengan acceso parcelas segregadas. Pues bien, además de la vía del artículo 29.2 de la LUIB el Ayuntamiento podría activar el acceso al registro de la propiedad mediante certificación administrativa de titularidad municipal por aplicación del del artículo 30.2 del Decreto 1093/ 1997, de 4 julio (desarrollo reglamentario de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística) que establece:

"2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente."

Se propone aceptar de manera parcial la alegación 6.

Sobre la alegación 7.

Los mercados municipales son por su origen y función equipamientos públicos relacionados con el abastecimiento de la población y que se integran en el sistema comercial del municipio (como expresa la Norma 4.2.5. del nuevo Plan General en tramitación) como espacios de referencia. No todos los mercados municipales, por su dimensión y localización, tienen la misma función territorial a efectos del planeamiento urbanístico. Así, se reserva la categoría de sistema general para el mercado municipal central (de l'Olivar) y el resto de mercados municipales tienen la categoría de sistema local. Igual que ocurre con el resto de equipamientos en los que se hace esta diferenciación (equipamientos deportivos, sanitarios, etc). El hecho de que el mercado de Santa Catalina tenga, a efectos de planeamiento urbanístico, el carácter de sistema de equipamiento local no significa que no puedan servir a la población de otros barrios o distritos, sino que principalmente el usuario mayoritario se corresponde con el que reside en el distrito en el que se inserta.

Por ello, en la Memoria del Plan se consideran los mercados municipales com el primer equipamiento comercial moderno y en el sistema comercial de Palma, asumen la función de equipamiento de barrio "y son espacios de referencia".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En la Memoria del Plan General lo que se manifiesta es que “los mercados municipales han contribuido a la generación de centros comerciales en los barrios y pueden ser piezas para la creación de una malla de ejes cívicos que busque la interconexión y, por lo tanto, favorezca la movilidad sostenible”. Lo que se pretende poner de relieve es que la potenciación del mercado de barrio permite la creación de centro comerciales abierto en el barrio en que se localiza, lo que favorece el comercio de proximidad. También se quiere poner de relieve que la conexión del mercado con la red de ejes cívicos y peatonales posibilita la atracción de usuarios, incluso de otras zonas de la ciudad,

De otra parte, el nuevo Plan General ha asumido como objetivo la creación de una “ciudad de distancias cortas” como una medida para luchar contra el cambio y favorecer el uso del espacio público por la ciudadanía. En cualquier caso, la adopción de medidas para potenciar la movilidad sostenible no supondrá (en ningún caso) dificultar el acceso a los mercados municipales (como parece deducirse de la alegación), sino que (al contrario) son acciones dirigidas a mejorar su accesibilidad.

El Plan General sigue las prescripciones del PECMA (Plan Director sectorial de equipamientos comerciales), puesto que entre otras indicaciones prevé que los ayuntamientos tienen que priorizar la peatonalización del entorno ordenando las áreas de carga y descarga y la disponibilidad de aparcamientos de alta rotación. También se tiene que impulsar el papel de los mercados como equipamientos comerciales de barrio. En cuanto al desarrollo e impulso de estos ámbitos el PECMA prevé otros instrumentos de intervención distintas del Plan General como, por ejemplo, los planes de centros comerciales urbanos, la iniciativa de los cuales se puede llevar a cabo por la administración o por asociaciones de establecimientos comerciales.

De otra parte, la mejora de la capacidad de los aparcamientos rotatorios es una decisión que debe adoptarse con ocasión de la revisión del Plan de Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de redacción; este instrumento es el que debe estudiar la viabilidad y repercusión de la concreta propuesta de ampliación del actual aparcamiento de Paseo Mallorca hacia el parque de Sa Feixina. En principio, la posible ampliación del aparcamiento de Paseo Mallorca hacia la Feixina no parece tenga que ser necesaria porque las necesidades de la zona quedarán cubiertas con el aparcamiento previsto en Plaza Progreso, pero en todo caso estos serían temas a evaluar en el nuevo PMUS.

La ampliación de las plazas de aparcamientos de ORA solicitados para Pere Garau y el Mercat Llevant es una cuestión a decidir al Área de Movilidad del Ayuntamiento de conformidad con los criterios del PMUS. Además, en cuando al Mercado de Pere Garau, en la legislatura 2007-2011 ya se hizo una propuesta (resultado de un concurso de anteproyectos) para poder renovar completamente la Plaza y el mercado de Pere Garau haciendo debajo un gran aparcamiento público que complementaría el ya existente. Esta posibilidad siempre está habilitada por el planeamiento (tanto el vigente como la revisión en tramitación) puesto que se trata de un espacio de titularidad pública, pero en todo caso tiene que ser la revisión del PMUS con su proceso de participación correspondiente el que determinen esta actuación.

El Plan Especial de Santa Catalina ha tenido una amplia participación y ha sido aprobado recientemente, por lo que sus propuestas están plenamente vigentes, y deben asumirse. Mencionar que en el Plan Especial de Santa Catalina se prevé la creación de un gran aparcamiento público debajo la Plaza Progreso situada a poco más de 100 metros del mercado y que complementaría al ya existente en Paseo Mallorca que está situado a unos 250 metros del mercado.

El diseño del trazado del tranvía por la Plaza de España está siendo estudiado con profundidad. En todo caso, la ejecución del tranvía será un elemento de fortalecimiento del centro y, por ello, del Mercat de l’Olivar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Finalmente, se considera favorable que el Ayuntamiento en coordinación con la Dirección General de Comercio elaboren un plan estratégico sobre los mercados permanentes y temporales de Palma. No obstante, al no ser este un instrumento propio del planeamiento urbanístico no se puede incluir como desarrollo del Plan General, sin perjuicio de que la propuesta sea traslada al departamento municipal encargado de la gestión de los mercados municipales y a la Dirección General de Comercio.

En conclusión: se propone desestimar parcialmente la alegación planteada, en especial, aquella parte de la misma en la que realiza manifiesta oposición a la "ciudad de las distancias cortas".

Sobre la Alegación 8

Respecto al monolito de Sa Feixina, es lo cierto que la Sentencia de la Sala de lo Contenciosos del Tribunal Superior de Justicia 481/2021, de 26 de junio de 2021, confirmó la sentencia nº 94/2020 de 27-02-2020 del Juzgado nº 3 de lo contencioso-administrativo de Palma que anula el acuerdo del Consell denegando la catalogación como Bien del Patrimonio Histórico de les Illes Balears; la sentencia obliga al Consell a realizar la declaración de Bien perteneciente al Patrimonio Histórico. La sentencia de primera instancia ya impedía la demolición del Monolito decretada por la Administración en aplicación de la legislación de Memoria Histórica y considera que el mismo cuenta con valores merecedores de protección (teniendo presente los informes de la Real Academia de la Historia y la de Bellas Artes de San Fernando y la asociación internacional de monumentos Icomos para defender los valores del monumento). Igualmente considera que con la modificación de 2010 se eliminaron los vestigios ideológicos que requiere la legislación de Memoria Histórica.

La información que se ha traslado por la Oficina del Plan es que el Consell presentó recurso de casación, por lo que hasta su resolución no puede considerarse la sentencia firme y vinculante.

En el caso de que el Tribunal Supremo confirme la sentencia y proceda el Consell a cumplimentarla, la declaración de Monumento del Monolito automáticamente provocará que la protección derivada de ese reconocimiento como Bien del Patrimonio Histórico Insular sea prevalente -así como su régimen jurídico- a las determinaciones del Plan General, de modo que el Monolito será considerado con el Nivel A. Igualmente, a partir de ese momento podrá iniciarse el procedimiento de innovación del Catálogo del POD para la inclusión formal del Monolito como bien catalogado.

A tal se propone incorporar un apartado 2 en el artículo 7.4.11 del POD con la siguiente redacción: "*Los bienes que después de la entrada en vigor de este Plan sean declarados por el Consell Bienes de Interés Cultural e inscritos en el Registro Insular se les aplicará automáticamente el régimen general establecido para el Nivel A1 en los artículos siguientes sin perjuicio de la aplicación prevalente de las condiciones específicas de la declaración que formule el Consell.*

En el caso, de que los inmuebles declarados por el Consell como Bien de Interés Cultural no estuvieran catalogado, genera la obligación de proceder a la iniciación en el plazo máximo de 6 meses de expediente de ampliación del presente Catálogo para la inclusión del bien de conformidad con su declaración. En todo caso, será de aplicación automática lo establecido en el párrafo anterior a los efectos de su inmediata consideración con el Nivel A1."

En el caso, de que se deje sin efecto la sentencia recurrida, será vinculante la resolución del Consell relativa a la inexistencia de valores de patrimonio histórico y corresponderá a las Administraciones competentes que deben velar por el cumplimiento de la legislación de Memoria Histórico tomar la decisión ajustada en derecho que corresponda.

Sobre la Alegación 9

Desde el punto de vista metodológico se completará la Memoria de Ordenación para mejorar los conceptos de "eje cívico", "ejes de actividades económicas" y "conectores verdes urbanos".

En cualquier caso, ya se definen algunos:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Eje cívico: Aquel conjunto de calles dispuestas para el uso y disfrute del peatón, que facilita el desplazamiento, por sus distancias cortas y desmotorización del tráfico, y aglutina una serie de servicios básicos a su alrededor, tanto económicos, como servicios públicos, espacios libres, etc.
Conectores verdes urbanos: Franjas ajardinadas que conectan con los espacios verdes de la ciudad, éstos se caracterizan por su amplio mobiliario urbano, exclusión del tráfico en la zona y espacios arbolados. Buscan la armonía de las zonas verdes con lo urbano. Para mayor información es necesario analizar el apartado 8.2.2.2 *Delimitación de los corredores verdes* (Diagnóstico de la Infraestructura Verde).
Los ejes de actividades económicas no cuentan con una definición precisa pero se explica su sentido y alcance en la Memoria del POD: tienen la función de complementar los ejes cívicos y tienen por objeto las parcelas que estén localizadas dando frente a alguno de los ejes de actividades económicas cuando tengan la calificación de alguna zona de ordenanza con uso residencial plurifamiliar y, además, tenga atribuida por el planeamiento más de cuatro plantas.
En conclusión, se propone aceptar la alegación 9

Sobre la Alegación 10

En el ámbito de Santa Catalina, al que se refiere la alegación, se ha aprobado recientemente un Plan Especial de Ordenación tras un amplísimo período de participación ciudadana, y que el Plan General y el POD asumen como un área de planeamiento incorporado, por considerar que se ajustan a la realidad del barrio. En el mismo ya se contempla la propuesta de generar un vínculo entre el sector norte y sur del barrio que actualmente se encuentra dividido por el eje que atraviesa el sector en las calles Espartero-Conde de Barcelona y que fracciona globalmente el barrio e incluso el espacio público de la Plaza Progreso en piezas pequeñas con pocas posibilidades de goce como espacios libres muy calificados. También se propone la mejora de la relación interna del barrio con los espacios públicos y zonas verdes posibilitando la incorporación de arbolado de alineación que mejore ostensiblemente la calidad de vida del conjunto. Así como la redefinición y ordenación del sistema de accesibilidad, circulación viaria, y transporte de personas y mercancías, promoviendo la dotación suficiente de plazas de aparcamiento y la incorporación de plataforma única agrupando diferentes manzanas del barrio de Santa Catalina.
En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).
El desarrollo de estos criterios y el establecimiento concreto de medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Entre las medidas adoptadas por el Plan General destaca, la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuyo desarrollo e identificación explícita debe formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en el presente Plan General. A partir de esta identificación se deberá proceder a la implementación de este modelo de manera progresiva posibilitando acometer las acciones de pacificación y reordenación del tráfico planteadas en la alegación.

La aportación realizada por la alegación se considera de gran interés. No obstante, no corresponde al Plan General y al POD asignar sentidos de tráfico en la red de calles de Palma por resultar una decisión que excede el nivel de resolución exigible a un instrumento de ordenación urbanística de estas características. Por ello, formalmente se propone desestimar esta alegación; no obstante, por su interés se sugiere que la Gerencia de Urbanismo traslade la misma al Departamento de Movilidad para su consideración y posible implementación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22956

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la ordenación del sector de suelo urbanizable SUB/44-01 Son Sardina, sector en el que se incluye la parcela objeto de alegación. Se alega contra el trazado orientativo del viario establecido en la documentación gráfica del Plan General por afectar a edificaciones en uso, entre las que se encuentra la vivienda (habitual) integrada en la parcela objeto de alegación.

Análisis.
El mantenimiento de estos suelos en la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión.
Se propone aceptar la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

22964

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la ordenación del sector de suelo urbanizable SUB/44-01 Son Sardina, sector en el que se incluye la parcela objeto de alegación. Se alega contra el trazado orientativo del viario establecido en la documentación gráfica del Plan General por afectar a edificaciones en uso, entre las que se encuentra la vivienda (habitual) integrada en la parcela objeto de alegación.

Análisis:
En relación a la delimitación establecida para el sector SUB/44-01 Son Sardina, se mantiene, en el entorno de la parcela objeto de alegación, el perímetro establecido por el planeamiento vigente. Este perímetro se ajusta a la realidad física y jurídica por lo que el Nuevo Plan General debe asumirlo. La parcela objeto de alegación no puede ser considerada como suelo urbano, al no cumplirse la concurrencia de requisitos legales exigidos en la LUIB (artículos artículo 19 y 22), por lo que debe mantenerse (al ser congruente con los objetivos de desarrollo del nuevo Plan General en suelo urbanizable) la clasificación ya asignada en el planeamiento vigente, esto es, suelo urbanizable. En relación a la ordenación interior en la parte gráfica de la ficha urbanística del sector y en el plano de ordenación, no debe ser considerado como una determinación estructural sino detallada y, además. de carácter orientativa (expresa con una trama discontinua, a diferencia de trazados concretos que tienen una trama continua).

No obstante, tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina; en consecuencia, la posible afección a la edificación no se producirá.

Conclusión.
Se propone aceptar parcialmente, en los términos expuestos, la alegación formulada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22974

Síntesis:
Se solicita que la parcela catastral 5190211DD6759A0001HA sea considerada en la revisión del Plan General como suelo urbano. Subsidiariamente se solicita su inclusión en suelo urbanizable, caso de no ser admitida su clasificación como suelo urbano. Se argumenta que en la modificación nº 3 del PTIM (aprobada inicialmente), se incluye la parcela en área de desarrollo de suelo urbano y urbanizable, no planteando ningún tipo de desclasificación en su modelo territorial en este caso.

Análisis:
Como cuestión previa, hay que indicar que en la Modificación nº 3 del PTIM (aprobada inicialmente), el sector Génova sigue apareciendo como área de desarrollo porque la desclasificación como suelo urbanizable aún no está aprobada, por ser propuesta por la Revisión del PG. El SUNP 18-01 Génova no fue objeto de desclasificación automática por el DL 9/2020, porque a fecha de 25 de mayo de 2020 no habían transcurrido 8 años desde su clasificación como SUNP (2014). No obstante, es un ámbito sin posibilidad de desarrollar su PAU, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU. Ahora en el proceso de revisión se tiene que adoptar la clasificación urbanística adecuada de este ámbito en el marco de la nueva estructura general que se adopta y de acuerdo con su posición territorial y condiciones ambientales.
La parcela objeto de alegación no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene suficientes servicios y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada. Una justificación detallada de la desclasificación del sector de Génova previsto en el PGOU 98, puede encontrarse en el apartado 5.2. de la Memoria Justificativa del Plan General sometido a información pública (página 332), así como en el apartado 10 de la misma (página 480). En este sentido, los terrenos del SUNP-18 Génova del PGOU 1998 representa un ámbito con fuertes desniveles y con valores forestales de interés, ubicado en zonas con riesgos asociados a incendios. Además, cuenta con cuevas naturales que precisan ser protegidas. La escasa capacidad de los terrenos para fines urbanísticos hace que no se justifique la necesidad de prever una actuación de transformación de nueva urbanización para densidades muy bajas, que tampoco permitiría obtener una tipología adecuada para las reservas de VP. En consecuencia, el nivel de eficiencia territorial del ámbito como urbanizable es muy bajo o nulo.
Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22979

Síntesis:
Se solicita que la parcela catastral 5190211DD6759A0001HA sea considerada en la revisión del Plan General como suelo urbano. Subsidiariamente se solicita su inclusión en suelo urbanizable, caso de no ser admitida su clasificación como suelo urbano. Se argumenta que en la modificación nº 3 del PTIM (aprobada inicialmente), se incluye la parcela en área de desarrollo de suelo urbano y urbanizable, no planteando ningún tipo de desclasificación en su modelo territorial en este caso.

Análisis:
Como cuestión previa, hay que indicar que en la Modificación nº 3 del PTIM (aprobada inicialmente), el sector Génova sigue apareciendo como área de desarrollo porque la desclasificación como suelo urbanizable aún no está aprobada, por ser propuesta por la Revisión del PG. El SUNP 18-01 Génova no fue objeto de desclasificación automática por el DL 9/2020, porque a fecha de 25 de mayo de 2020 no habían transcurrido 8 años desde su clasificación como SUNP (2014). No obstante, es un ámbito sin posibilidad de desarrollar su PAU, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU. Ahora en el proceso de revisión se tiene que adoptar la clasificación urbanística adecuada de este ámbito en el marco de la nueva estructura general que se adopta y de acuerdo con su posición territorial y condiciones ambientales.
La parcela objeto de alegación no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene suficientes servicios y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada. Una justificación detallada de la desclasificación del sector de Génova previsto en el PGOU 98, puede encontrarse en el apartado 5.2. de la Memoria Justificativa del Plan General sometido a información pública (página 332), así como en el apartado 10 de la misma (página 480). En este sentido, los terrenos del SUNP-18 Génova del PGOU 1998 representa un ámbito con fuertes desniveles y con valores forestales de interés, ubicado en zonas con riesgos asociados a incendios. Además, cuenta con cuevas naturales que precisan ser protegidas. La escasa capacidad de los terrenos para fines urbanísticos hace que no se justifique la necesidad de prever una actuación de transformación de nueva urbanización para densidades muy bajas, que tampoco permitiría obtener una tipología adecuada para las reservas de VP. En consecuencia, el nivel de eficiencia territorial del ámbito como urbanizable es muy bajo o nulo.
Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22984

Síntesis.
El grupo del Partido Popular de Palma formula tres alegaciones sobre el Anexo 01 de Informe de Repercusiones sobre la Red Natura 2000. La primera se centra en la información actualizada que debe contener el Informe sobre las diferentes figuras consideradas y la ausencia de medidas sobre las ZEC y la ZEPA. La segunda indica la descripción somera de los espacios protegidos ANEI 27 Es Carnatge, ANEI 46 Barranc de Son Gual i Xorrigo y la ANEI 47 Serra de Tramuntana (Na Burguesa, d'en Bauça i Mola de Sarriá). En tercer lugar, se alude a la descripción y análisis somero de la zona húmeda del Prat de Ses Fontanelles además de percibir las medidas establecidas muy generalistas con objeto de compatibilizar la presencia de hábitats. En este aspecto se indica también la ausencia de una partida económica.

Por tanto, la alegación no indica que no hay un "estudio de los efectos ambientales" respecto de la red natura, sino que exige abundar en un análisis de las actuaciones previstas e indicar la compatibilidad con los hábitats.

Análisis.
a) La relación de espacios incluidos en el Anexo 01 Informe de Repercusiones de la Red Natura 2000, se ha tomado de la información oficial más actualizada publicada. Estos espacios disponen de planes de gestión aprobados:
- ZEC Avenc d`En Corbera. Decreto 14/2015, de 27 de marzo, por el cual se aprueban cinco planes de gestión de determinados espacios protegidos red Natura 2000 de las Islas Baleares.
- ZEC Puigpunyent. Decreto 49/2015, de 22 de mayo, por el cual se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 de la Sierra de Tramuntana.
- ZEC Xorrigo. Decreto 44/2019, de 24 de mayo, por el cual se aprueba el Plan de Gestión Barrancos y Montes de Mallorca.
- ZEC Archipiélago de Cabrera. Aprobado por Decreto 47/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 del Archipiélago de Cabrera[1].
- ZEPA Espacio marino de Sur de Mallorca y Cabrera Archipiélago de Cabrera. Orden AAA/1260/2014, de 9 de julio, por la que se declara Zona de Especial Protección para las Aves en aguas marinas españolas y otros planes sectoriales. [1] (BOCAIB nº 79 de 27 de mayo de 2015).

Los planes de gestión se elaboran con la finalidad de adecuar la gestión de estos espacios de la Red Natura 2000 a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y conforme a las Directrices de Conservación de la Red Natura en España. En éstos, se establecen medidas y acciones además de indicadores de seguimiento y evaluación para la conservación de los tipos de hábitats y especies objeto de protección. El mandato que establece la Ley 42/2007 es que el instrumento de planeamiento debe asumir las disposiciones de los PORN y los Planes de Gestión de los espacios naturales.

En consecuencia, el nuevo documento urbanístico conoce el grado de especialidad, profundidad y concreción de los Planes de Gestión en la materia ambiental, por lo que ambos, el Plan General y el Plan de Ordenación Detallada, asumen estos instrumentos de planificación ambiental y las medidas fijadas por los mismos, a la vez que la evaluación ambiental estratégica del nuevo planeamiento urbanístico (en su anexo 01) evita duplicar en su integridad cada apartado, salvo aquellos necesarios para su mejor comprensión.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por lo tanto, las medidas en el Estudio Ambiental Estratégico se subsumen según se establece en la regulación de los propios Planes de Gestión.

De otra parte, en la Memoria de Información del Plan General en el Capítulo 2 se realiza una descripción detallada de los espacios de la Red Natura 2000 y de su estado. Finalmente, la propuesta de categorización y la regulación de usos que se hace en las Normas del Plan General se justifican en el Capítulo 7 de la Memoria de Ordenación del suelo rústico.

Finalmente, respecto al análisis de los efectos ambientales, se debe informar que en el capítulo 3 de Repercusiones Ambientales del Estudio Ambiental Estratégico de la Revisión del PG y POD, recoge el contenido de los efectos ambientales.

No obstante, en la siguiente fase se procederá a profundizar en el estudio elaborado en el EAE (en la fase de aprobación inicial) de los efectos ambientales de las propuestas del Plan en los espacios de la red natura.

En cualquier caso, es necesario indicar que el Plan incorpora todos los terrenos de la red natura como suelo rústico protegido e incrementa las medidas de preservación, integrando y asumiendo los contenidos de los planes de gestión aprobados. Además, el Plan General cumple las exigencias del artículo 46.3 de la Ley 42/2007 al incorporar unas normas de preservación ambiental en el Título VI que evitan el deterioro, la contaminación y fragmentación de los hábitats fuera de la red natura.

De otra parte, la propuesta de desclasificación de los suelos urbanizables del sector de Son Gual Fase I y del Sector Puntiró en la colindancia de ANEI y AANP, supone una repercusión ambiental favorable en la preservación de estos espacios.

b) Las áreas de especial interés (ANEI) forman parte de las categorías de las áreas de Especial protección de interés de las Islas Baleares. La Ley 1/1991, de 30 de enero de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, incluye tres espacios en el término de Palma por sus singulares valores naturales: ANEI 27 Es Carnatge del Coll d´en Rabassa, ANEI 46 Barranc de Son Gual i Xorrigo y ANEI 47 Serra Tramuntana (Na Burgesa, de´n Bauça i Mola de Sarriá). Los dos últimos están en ámbitos ya descritos por pertenecer en su mayor parte a la Red Natura 2000. Además, en la Memoria de Información del Plan General en el Capítulo 2 se realiza una descripción detallada de los ANEI. Finalmente, la propuesta de categorización y normas de regulación de usos que se hace en las Normas del Plan General se justifican en el Capítulo 7 de la Memoria de Ordenación del suelo rústico.

En cualquier caso, se considera oportuno mejorar la información sobre estos, integrando la información oficial disponible más actualizada. Hay que anotar que estos espacios están integrados en el suelo rústico formando parte de la infraestructura verde, indicándose por tanto su función y usos dentro del sistema estructural ambiental. Las repercusiones están indicadas en el punto 3.3.4 del Informe.

No obstante, en la siguiente fase se procederá a profundizar en el estudio ya elaborado de los efectos ambientales de las propuestas del Plan en los espacios de la red natura.

En cualquier caso, es necesario indicar que el Plan incorpora todos los terrenos de la red natura como suelo rústico protegido e incrementa las medidas de preservación, integrando y asumiendo los contenidos de los planes de gestión aprobados. Además, el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Plan General cumple las exigencias del artículo 46.3 de la Ley 42/2007 al incorporar unas normas de preservación ambiental en el Título VI que evitan el deterioro, la contaminación y fragmentación de los hábitats fuera de la red natura.

c) Sobre los hábitats y especies de Ses Fontanelles, está reconocida como el área biológica crítica de *Limonium barceloi* declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008).

La clasificación de suelo urbanizable del sector colindante, fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. En particular sobre el humedal, se recoge el alcance del informe emitido por el Servicio de Protección de Especies (GOIB) el 14 de enero de 2021 dando a conocer el estado de conservación, entre otras especies, del *Limonium barceloi*.

En este informe, se indica que el estado actual de la población de la especie *Limonium barceloi*, situada íntegramente en el área natural de Ses Fontanelles, se puede considerar buena si se tiene en cuenta la evolución de esta población en los últimos años, dado que el número de ejemplares ha ido aumentando hasta duplicar la cifra registrada en 2013 (de los 24.852 ejemplares en 2013 a los 40.587 en 2019). Los resultados del Plan de Recuperación de *L. barceloi* están siendo positivos para favorecer la conservación y reproducción de las especies por lo que las repercusiones permiten concluir un estado de compatibilidad.

Además el Plan General propone una reordenación del ámbito del área ya urbanizada de Ses Fontanelles para aumentar la renaturalización los terrenos fuera del área biológica, asegurar la conectividad con la zona del litoral e incorporar una propuesta de mayor mixticidad de usos, eliminando el carácter de equipamiento comercial de incidencia territorial previsto en el planeamiento vigente; esta alteración de usos supone menores exigencia de tránsito de vehículos privados lo que hace que los riegos de contaminación se reduzcan, mejorando así las repercusiones ambientales derivadas del planeamiento vigente.

d) La inversión económica en la mejora de la red de espacios de la red natura corresponde a las Administraciones supralocales y debe expresarse en los PORN y los Planes de Gestión. No obstante, en la inversión municipal se va a dirigir a una labor complementario: la creación de una red de parque públicos en el medio rural para mejorar la conectividad de la red natura y fortalecer la infraestructura verde.

Conclusiones:
Por las razones expuestas se propone estimar parcialmente la presente alegación en los términos expresados en el análisis: profundizar en la siguiente fase en el estudio y exposición del apartado elaborado en la EAE de la aprobación inicial de repercusiones ambientales en la red natura y la mejora de la información de los ANEI que haya aparecido desde mayo de 2020. Los demás aspectos, se propone rechazar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

22996

Síntesis:

1. El Decreto Ley 3/2022 de 11 de febrero, del Consell de Govern de las Illes Balears invalida el TOMO VIII Adaptación al PIAT del POD del PGOU sometido a exposición pública.
2. No se ha tenido presente la III Modificación del PTIM, por lo que queda cuestionada la propuesta de crecimiento del nuevo Plan General

Análisis:

1. En materia de turismo, el PG y el POD se adaptan al Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020. Este PIAT en gran medida avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear. Por ello, no queda invalidado el contenido del PG y del POD aprobado inicialmente.

En efecto, la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear, después del acuerdo de Pleno de la aprobación inicial del Plan General y del POD no tiene un efecto sustantivo sobre las determinaciones de los documentos urbanísticos, por los siguientes motivos:

a) La principal medida que incorpora el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, (además de requisitos internos de funcionamiento en los establecimientos turísticos para adoptar el criterio de circularidad), es la establecida en la Disposición adicional primera que suspende la adquisición de plazas turísticas en la isla de Mallorca (también en Ibiza y Formentera) para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los Establecimientos de alojamiento turístico y las Viviendas objeto de comercialización turística.

   Esta es una medida cautelar con plazo máximo de duración de 4 años; por ello, no tiene incidencia directa en las propuestas de ordenación del PG y POD aprobado inicialmente que tienen un horizonte de hasta 20 años.

b) La medida de suspensión puede finalizar antes (de los 4 años) si se procede a reevaluar el PIAT aprobado, para reducir el número total de plazas turísticas actualmente inscritas en los registros turísticos.

c) La adaptación del PG y al POD al contenido Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, se puede conseguir de un modo simple y directo, sin alteración de determinaciones sustantivas: declarar suspendido los plazos de edificación en solares con destino a plazas en establecimientos de alojamiento turísticos o en viviendas objeto de comercialización turística hasta el 11 de febrero de 2026.

   Ha de significarse que, por contar la isla de Mallorca con un Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) que establece la necesidad de disponer de densidades máximas turísticas en las diferentes zonas, el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero no ha incluido a la isla de Mallorca en el ámbito territorial de aplicación de la Disposición adicional segunda (que se aplica a la isla Menorca) y que suspende el inicio de nuevas actividades turísticas de establecimiento de alojamiento hotelero, apartamentos turísticos, establecimientos de alojamientos de turismo rural y albergues, refugios y hospederías así

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

como viviendas residenciales objeto de comercialización turística o viviendas turísticas de vacaciones, como también la ampliación de plazas de los establecimientos que están actualmente en funcionamiento.

El PIAT de la isla de Mallorca, como avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, podrá hacer una reevaluación de manera simplificada mediante una Modificación puntual del mismo para asegurar que no se incrementan las plazas turísticas actualmente inscritas.

Ahora bien, lo que no puede hacer el Plan General y el POD es realizar directamente la reevaluación, pues esta función corresponde directamente al PIAT de la isla de Mallorca; otra cuestión es que se declare que el PG y el POD no sólo se han adaptado al PIAT vigente, sino que (además) han adoptado decisiones que no agotan las densidades turísticas previstas como máximas en el PIAT para las diferentes zonas del municipio.

En cualquier caso, en el siguiente documento se tendrá presente la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero para reducir las previsiones de legalización de plazas en viviendas objeto de comercialización turística (ETH).

En cualquier caso, si después de la aprobación del PG y el POD se produce la reevaluación del PIAT, la adaptación de los instrumentos urbanísticos a las nuevas decisiones del PIAT modificado, no supondrá cambios sustanciales, pudiendo realizarse también con una simple modificación. Debe recordarse que ambos instrumentos, por regla general, no establecen nuevas calificaciones de usos turísticos de forma directa. Igualmente, se facilitará la adaptación futura, porque la previsión de plazas turísticas en los ámbitos del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) en la siguiente fase del PG y el POD quedarán eliminadas (excepto en el caso de sector de suelo urbanizable con usos turísticos ya previstos en el PRI Platja de Palma, que, en todo caso, se reducirán).

2. De una parte, la III Modificación del PTIM, se aprobó inicialmente en diciembre de 2021; es decir, con posterioridad al acuerdo municipal de 27 de octubre de 2021. La III Modificación de PTIM no se encuentra vigente (está en trámite), si bien cuenta con medidas cautelares.

En relación con el suelo crecimiento, es necesario recordar que el suelo no vinculado de crecimiento (CNV) de Palma quedó en 211,53 hectáreas en la Modificación Nº 2 del PTIM; además de 24,40 en Áreas de Reconversión Territorial (ART).

Pues bien, la propuesta que el Nuevo Plan de Palma (aprobado inicialmente) no necesitó agotar la capacidad máxima de 211,53 hectáreas asignada por la Norma 6 del PTIM vigente para el CNV -se proponen 49,57 hectáreas menos-, en concreto, 161,96 hectáreas; ni tampoco las 24,40 ha de ART, sólo se proponen 14,41 ha (Vía de Cintura).

Ahora, la Modificación Nº 3 (Aprobada Inicialmente) propone como límite de crecimiento que sea 169.2 hectáreas. Es una reducción del 20% respecto del PTIM vigente y, además, pretende eliminar el suelo de crecimiento de las ART.

En cualquier caso, el ajuste de la propuesta de crecimiento del PG no sería obligatoria para su adaptación a este Modificación del PTIM (en el caso de que la redacción aprobada inicialmente del PTIM fuera definitiva). Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: "Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."

Por tanto, esta modificación en trámite del PTIM no incide a en los instrumentos de planeamiento que ya se han adoptado al PTIM en materia de crecimiento residencial o turístico o mixto ni tampoco de aquellos en los que la adaptación se encuentra aprobada inicialmente antes de la A.I. de la Modificación Nº3. En este último caso se encuentra la Revisión del PG Palma aprobada inicialmente el 27 de octubre de 2021.

En cualquier caso, en la hipótesis de que desapareciera en el trámite de la reforma del PTIM, el contenido de la D.A. 15a, expuesta, hay que indicar que la posibilidad de ajustar la propuesta de aprobación inicial del PG al nuevo escenario que propone la III Modificación del PTIM, no requiere una alteración sustantiva; pues sumando las 161,92 de CNV y las 14,41 hectáreas de ART, el resultado es 176,3 hectáreas, sólo es una diferencia de 7,12 hectáreas; por tanto, es supondría un ajuste del 4%,

Por lo expuesto se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23002

Síntesis:

1. La mayoría de Actuaciones de Transformación Urbanística en suelo urbanizable, se programan entre el segundo y cuarto cuatrienio, lo que supone un gran retraso en la puesta en el mercado de suelo para vivienda.

2 y 3. No se contemplan ni la finalización ni la continuación de la Ma-30, ni se incluye la previsión temporal del proyecto para la integración urbana de la vía de cintura, Ma-20.

4. La malla estructurante de itinerarios cívicos, corredores verdes, etc., no se hallan ni los estudios económicos correspondientes ni la previsión temporal.

5. Se cuestionan los estudios económicos y financieros, así como la viabilidad económica del Plan en general.

Análisis:

1. Es necesario aclarar que la programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad lo que pretende es "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano "el orden de los factores altera el producto". Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan General además de verificar la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante. Además, el suelo urbanizable requiere la previa formulación y aprobación del Plan Parcial, que requiere un plazo mínimo.

De otra parte, es lógico que las actuaciones de transformación en el suelo urbano que tienen la ordenación detallada directamente establecida en el POD sean las que primero se pueden y se deben desarrollar.

Finalmente, debe recordarse que la normativa del PG permite que aquellos sectores de suelo urbanizable que ya ha contado con ordenación detallada aprobada, puedan formular el nuevo Plan Parcial (ajustado a los nuevos requerimientos) en el primer cuatrienio.

Por último, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación se pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme alprocedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB."

2 y 3. En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General contempla escrupulosamente la reserva viaria del trazado previsto en el PDS. Otra cuestión diferente es el diseño de la vía futura. El Plan lo que hace es, en su Memoria de Ordenación, realizar una valoración propia, que evidentemente no tiene carácter normativo, sino con el carácter de recomendación. Así, -atendiendo a cuestiones urbanísticas y de ordenación territorial- entiende posible adoptar un formato de carretera convencional de 1+1 carriles. A tal efecto, el ejercicio de simulación macro realizado en el Estudio de Movilidad confirma que esta solución podría canalizar una intensidad de tráfico de 16.700 vehículos/día descargando la Vía de Cintura en su tramo más congestionado en casi 10.000 vehículos/día. Pese a que el Informe del Consell afirma que no se han tenido en cuenta, a la hora de valorar esta alternativa, los desplazamientos supramunicipales, ello no es así tal y como aparece reflejado en el Estudio de Movilidad. No obstante, la reserva de suelo contemplada en la documentación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

gráfica de ordenación del Plan General se ajusta al formato de autovía inicialmente contemplado en el PDS. Por tanto, en nada impide que se desarrolle el diseño de autovía previsto en el PDSC vigente o si así se confirma en la revisión del PDSC.

Entre la cuestiones de ordenación territorial esgrimidas en la Memoria del Plan General para plantear la necesidad de que el Consell valore una solución más sencilla (de carretera convencional) destaca la necesidad de evitar una excesiva fragmentación en el suelo rural adoptando, para las nuevas infraestructuras como la compleción de la Ma-30, soluciones compatibles con el mantenimiento de los procesos ecológicos y la conectividad de la matriz biofísica; se trata, en definitiva de apostar, siempre que sea posible, por elementos viarios más capilares que diversifiquen la canalización de tráficos sin causar perturbaciones paisajísticas y ambientales de carácter irreversible en el territorio. Además, no hay que obviar que la existencia de numerosas viviendas consolidadas en el sector territorial por el que tiene que discurrir el arco de compleción de la Ma-30, aconseja minimizar el impacto a causar por una sección con formato de autovía. En todo caso, se entiende que, en cumplimiento de la legislación vigente y la normativa del PDS, la decisión sobre la solución final le corresponde a la Administración Supramunicipal -en este caso el Consell de Mallorca- la cual, no obstante, debería valorar la posibilidad de atender los requerimientos efectuados desde el gobierno municipal de Palma a través de la solución orientativa contemplada en el Plan General.

Igualmente, en el proceso de revisión del PDS de Carreteras, debe el Consell valorar como otra alternativa, la opción 0, de no realizar la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa. En este sentido, el Informe de la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de 15.02.2022, manifiesta en relación a la propuesta de cerramiento de la Ma-30 que “no se considera adecuado que se valore la realización de una infraestructura de esta importancia e impacto para el territorio como “necesaria” para reducir el tránsito rodado en Palma: “el modelo de ampliación de red viaria para resolver los problemas de movilidad en vehículo privado habría de estar superado y no entra de ninguna manera en la filosofía del PDSMIB”

En relación con la propuesta de la integración urbana de la Vía de Cintura, conviene destacar que el PTIM, tras su modificación N.º 2, delimitó en el municipio de Palma el ART-11.3 “Vía de Cintura de Palma” con una superficie aproximadamente 97 hectáreas. En la Ficha específica del ART 11.3 se dispone como objetivos específicos: Mejorar la imagen de la ciudad; Mejorar la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura; Delimitar los usos y establecer las incompatibles; Demoler edificios obsoletos; Dar a la Vía de Cintura un carácter más urbano.
No puede olvidarse que estas determinaciones del PTIM deben ser adoptadas por la Revisión del PDS de Carreteras del Consell. En este sentido el artículo 11.1 de la LOTIB establece que los planes directores sectoriales se adaptarán a las previsiones de las directrices de ordenación territorial y a las de los planes territoriales insulares.
Pues bien, la actuación de integración urbana propuesta por el Plan General en el tramo oriental de la Vía de Cintura resulta, indudablemente congruente con estos objetivos de ordenación y comporta, por consiguiente, el desarrollo de las determinaciones del PTIM. Además, tal y como consta en la Memoria Justificativa y en el Estudio de Movilidad integrante de la documentación complementaria del Plan General, la actuación propuesta parte de una premisa inicial incuestionable: ha de ser compatible con el mantenimiento de la capacidad de tráfico canalizada por la Ma-20 manteniendo, para ello, su carácter segregado. Existen numerosos ejemplos en nuestro entorno cultural -nacional y europeo- que han emprendido operaciones de integración urbana de grandes infraestructuras viarias.
4. En el Estudio económico del Plan General, la previsión de ejecución de los corredores verdes se integra entre las actuaciones de la red de sistema general de espacios libres que tiene una

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

estimación de 83.140.823 euros. Además de manera específica el Corredor del Parc de les Vies cuenta con una previsión de 10.288.027 euros.
Por su parte, el fortalecimiento de la red de ejes cívicos se incorpora en el Capítulo 14, sobre las Infraestructuras para la movilidad sostenible (peatonalización y nuevas vías ciclistas), por importe de 20.868.027,40 euros.
En cualquier caso, la creación de ejes cívicos no sólo se realiza mediante actuaciones de renovación de la urbanización sino especialmente mediante decisiones sobre distribución racional de usos diversificados en las parcelas del eje cívico.
5. Para la redacción de los estudios económicos financieros y de viabilidad y sostenibilidad económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio. De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

Tampoco no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

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

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23014

Síntesis:

1. Se cuestionan los estudios económicos y financieros, así como la viabilidad económica del Plan en general.
2. La necesidad de que las evaluaciones estén realizadas por parte de un perito tasador o de una sociedad homologada incumpliendo por lo tanto las exigencias de la LUIB en su artículo 47, ni que haya sido ni auditado ni revisado por el servicio de presupuestos y/o por la intervención.
3. La necesidad de que además de los Estudios Económicos exigidos por la legislación urbanística se cumpla el requerimiento del artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera que exige que las disposiciones reglamentarias en su fase de elaboración y aprobación deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
4. Sobre la implicación del sistema de cooperación para los gastos municipales.
5. La programación en 5 cuatrienios no es realista.
6. Que en el presupuesto de 2022 no constan las inversiones previstas en el Plan General y duda de que otras Administraciones asuman los compromisos de inversión.

Análisis:

1. Para la redacción de los estudios económicos financieros y de viabilidad y sostenibilidad económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio. De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

Tampoco no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

Igualmente se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 41 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Entre otros aspectos, se procederá a la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

2. En relación sobre la acreditación de la empresa tasadora homologada o de perito tasador, es preciso aclarar que los Estudios Económicos del planeamiento, tanto del Plan General (PG) como del Plan de Ordenación Detallada (POD), pueden ser elaborados bien por un perito tasador experto o una sociedad de tasación homologada. Es decir, la LUIB habilita la posibilidad de abordar la redacción de la evaluación económica del planeamiento a través de una sociedad de tasación o de un perito tasador, siendo alguna de las dos opciones igual de válidas y cuya decisión no se encuentra condicionada. En efecto, el apartado 4 del artículo 47 de la LUIB establece lo siguiente: *"4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de* los estudios de mercado procedentes.".
Se constata que tanto en la Memoria de los Estudios Económicos del Plan General (TOMO V), como en la del POD (TOMO V), en el apartado correspondiente a Créditos, se incorporan una relación de técnicos encargados de la elaboración de los estudios económicos. Cabe destacar la solvencia técnica del primero de ellos (Postgrado por la Universidad Politécnica de Cataluña en Valoraciones Urbanísticas, Activos Inmobiliarios, Peritaje y Tasaciones). Su perfil técnico, responde al Perito tasador experto que exige la LUIB. Cabe destacar que a este sólo se le exige "competencia reconocida" y ésta se encuentra avalada por la Universidad de Cataluña, según se puede comprobar en su titulación, además de su amplio bagaje en valoraciones urbanísticas en el municipio de Palma durante su profusa trayectoria profesional (acreditada en el curriculum vitae que se presentó en el concurso de adjudicación del Plan General). Asimismo, a su perfil técnico, se suman el de otros miembros del equipo redactor (arquitectos y economista) con constatada experiencia en valoraciones de activos inmobiliarios. Pues bien, en contra de la observación del alegante, el Plan General de Palma acredita que entre los miembros del equipo redactor existen perfiles técnicos (de tasadores expertos), que dan cumplimiento a las exigencias de la LUIB para la elaboración de los estudios económicos.
3. Precisamente en el ámbito de los instrumentos de planificación urbanística las exigencias del del artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera sobre valoración en su fase de elaboración y aprobación de sus repercusiones y efectos, se cumplimentan tanto con el Estudio Económico Financiera como con la Memoria de Sostenibilidad. El Estudio Económico tiene presente las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
Como se ha expresado, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

4. El POD determina la cuantía económica que se atribuye a los agentes públicos que intervienen en la ejecución del nuevo modelo de ordenación previsto por la Revisión del planeamiento general, en función de su nivel competencial, o bien, fruto de la coordinación durante el proceso de redacción de la Revisión del Plan General o de cualquier otro antecedente. En este sentido, es preciso señalar que la inversión pública prevista por el POD en el Documento de Aprobación Inicial suma un total de 263.610.340,28 euros, de los cuales 165.943.711,93 euros serán financiados por la administración Local (Ayuntamiento de Palma) y el resto (96.728.001 euros+938.626,86 euros) serán financiados por el Govern Balear y el Consell Insular respectivamente. En consecuencia, el POD sí establece unas previsiones de financiación pública; puesto que la planificación de la financiación por parte de otras administraciones no es una determinación exigible por la LUIB a los estudios económicos del planeamiento general o detallado.

No es objeto del Plan General, ni del POD, establecer el compromiso de inversión ni predeterminar los planes de inversión de las administraciones con competencia supramunicipal. Menos aún definir los presupuestos generales del Govern Balear para cada anualidad. La LUIB no exige que las previsiones de actuaciones públicas que se hacen en el planeamiento general estén previamente aceptadas y comprometidas por los órganos de las Administraciones Públicas a quienes se le atribuye. El PG y el POD lo que hace es identificar la necesidad de una determinada actuación pública supramunicipal y verificar cuál es el órgano competente, en razón de la materia, para su ejecución. (Así, por ejemplo, la ejecución de colegios públicos se atribuye a la Consejería de Educación y la ejecución de las actuaciones en materia de sanidad corresponden a IBSALUT, etc). Ello, permite atribuir la responsabilidad en la ejecución a las diversas Administraciones. Tampoco se pude obviar que el horizonte temporal para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en el POD se extiende hasta final de 2040. Por ello, el planeamiento puede formularse actuaciones que no estén previstas en la actualidad en los planes de inversión de las administraciones sectoriales pero que pueden ser objeto de inclusión en los planes futuros. Evidentemente, después del trámite de información pública, si en algún informe de Administración Pública se realiza alguna oposición o requerimiento a las actuaciones concernientes a la respectiva competencia, deberá el documento del Plan General y el del POD, realizar el ajuste preciso en sus propuestas de planificación y en los estudios económicos, reconsiderando la actuación propuesta, ya sea eliminando la propuesta, alterándola puntualmente o bien, pasando la misma a una actuación no programada, con la finalidad que sea concertada una vez entre en vigor el nuevo planeamiento general.

5. En lo concerniente al sistema de reparcelación, la modalidad mayoritaria adoptada ha sido la de compensación. La de reparcelación sólo se ha establecido de forma excepcional. En cualquier caso, en la modalidad de reparcelación siempre los costes son financiados finalmente por las personas titulares beneficiaria de la actuación. Además, la modalidad de reparcelación permite reclamar el adelanto de los gastos que deben realizarse en los 6 meses siguientes. Por ello, la modalidad de reparcelación no tiene incidencia en las finanzas municipales.

6. En relación sobre el empleo de muestras de valores de mercado de diferentes ámbitos espaciales para obtener valores de repercusión de suelo, es genérica. Es decir, al no hacer referencia la alegación a valores de repercusión empleados en Actuaciones de Transformación concretas, imposibilita dar una respuesta específica para justificar el empleo de los valores de mercado de determinadas muestras. Por ello, debe rechazarse la alegación por no justificar su conclusión.

En todo caso, cabe destacar que para la determinación del valor del inmueble objeto de valoración se han teniendo en cuenta en la selección de comparables, los condicionantes que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establece el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones en su artículo 24, en relación a las condiciones de semejanza y equivalencia básica. Lo cual nos va a permitir homogeneizar o corregir los valores en venta de los testigos empleados para la determinación del valor final del inmueble objeto de valoración.

De otra parte, en el caso de que no haya suficientes comparables, se ha empleado valoraciones estimadas en procesos estadísticos.

Igualmente, debe precisarse que tanto el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana como el Reglamento de Valoraciones no impiden el uso de muestras de diferentes ámbitos espaciales homogéneos, puesto que, para ello el reglamento de valoraciones habilita el uso de coeficientes correctores que permitan corregir las desviaciones que se produzcan en las condiciones de semejanza o equivalencia entre el valor de las muestras empleadas y el inmueble objeto de valoración.

En consecuencia, la metodología empleada para la determinación de los valores de repercusión del suelo en el Documento de Aprobación Inicial es conforme a la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas, por ello, no es necesario con carácter general corregir el Estudio de Mercado, presentado para la Aprobación Inicial, al ser éste válido.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23032

Síntesis.
El Grupo municipal del Partido Popular presenta alegaciones al PGOU por el supuesto quebrantamiento de la seguridad jurídica, al entender que este Plan contraviene normativa vigente a nivel autonómico, insular, estatal y comunitario; y que contiene errores de traducción.

Análisis.
La alegación considera que el contenido del PG y POD aprobado inicialmente incurren en inseguridad jurídica. No obstante, en esta alegación, no se concretan cuáles son los aspectos concretos en los que el Plan contraviene la normativa de aplicación.

El Plan cumple la normativa vigente en materia de urbanismo, medio ambiente, viviendas, turismo, comercio, agraria, etc.

Además, cumple la legislación en materia común de transparencia y procedimientos: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Así como lo dispuesto sobre publicidad y transparencia en los artículos 22 y 179 del Reglamento general de la Ley de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Igualmente el PG y el POD cumplen las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio (ver Memoria justificativa), de conformidad con la exigencia del articulo 9.2 LUIB (los *planeamientos urbanísticos serán coherentes con las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y de cualquier otra legislación o planificación sectorial en que incidan, y facilitarán su cumplimiento), así* como, el artículo 54.4 del Reglamento General LOUS (t*odo el planeamiento urbanístico derivado está supeditado a las determinaciones del instrumento o los instrumentos de jerarquía superior)*.

En cualquier caso al no explicitar qué contenidos concretos son los que se consideran que contravienen la normativa vigente, no es posible realizar el análisis particularizado de aquellos contenidos, y determinar si es necesario realizar un ajuste de su contenido o de su justificación.

Sólo de forma genérica se apelan a que al documento del PG y POD aprobado inicialmente le han sobrevenido “el Plan Territorial de Mallorca y la Ley Turística recientemente aprobada por Decreto por el Govern de las Illes Balears. Ambas normas, discrepan en cuanto al crecimiento y normativa fundamental para la ciudad de Palma,”

Es una argumentación genérica. No obstante, se analizan para constatar si existen discrepancias o no.

De una parte, la III Modificación del PTIM, se aprobó inicialmente en diciembre de 2021; es decir, con posterioridad al acuerdo municipal de 27 de octubre de 2021. La III Modificación de PTIM no se encuentra vigente (está en trámite), si bien cuenta con medidas cautelares.

En relación con el suelo crecimiento, es necesario recordar que el suelo no vinculado de crecimiento (CNV) de Palma quedó en 211,53 hectáreas en la Modificación Nº 2 del PTIM; además de 24,40 en Áreas de Reconversión Territorial (ART).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pues bien, la propuesta que el Nuevo Plan de Palma (aprobado inicialmente) no necesitó agotar la capacidad máxima de 211,53 hectáreas asignada por la Norma 6 del PTIM vigente para el CNV -se proponen 49,57 hectáreas menos-, en concreto, 161,96 hectáreas; ni tampoco las 24,40 ha de ART, sólo se proponen 14,41 ha (Vía de Cintura).

Ahora, la Modificación Nº 3 (Aprobada Inicialmente) propone como límite de crecimiento que sea 169.2 hectáreas. Es una reducción del 20% respecto del PTIM vigente y, además, pretende eliminar el suelo de crecimiento de las ART.

En cualquier caso, el ajuste de la propuesta de crecimiento del PG no sería obligatoria para su adaptación a este Modificación del PTIM (en el caso de que la redacción aprobada inicialmente del PTIM fuera definitiva). Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*

Por tanto, esta modificación en trámite del PTIM no incide a en los instrumentos de planeamiento que ya se han adoptado al PTIM en materia de crecimiento residencial o turístico o mixto ni tampoco de aquellos en los que la adaptación se encuentra aprobada inicialmente antes de la A.I. de la Modificación Nº3. En este último caso se encuentra la Revisión del PG Palma aprobada inicialmente el 27 de octubre de 2021.

En cualquier caso, en la hipótesis de que desapareciera en el trámite de la reforma del PTIM, el contenido de la D.A. 15a, expuesta, hay que indicar que la posibilidad de ajustar la propuesta de aprobación inicial del PG al nuevo escenario que propone la III Modificación del PTIM, no requiere una alteración sustantiva; pues sumando las 161,92 de CNV y las 14,41 hectáreas de ART, el resultado es 176,3 hectáreas, sólo es una diferencia de 7,12 hectáreas.

De otra parte, en materia de turismo, el PG y el POD se adaptan al Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020. Este PIAT en gran medida avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear.

En cualquier caso, la principal medida que incorpora este Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero (además de requisitos internos de funcionamiento en los establecimientos turísticos para adoptar el criterio de circularidad), es la medida de la Disposición adicional primera que suspende la adquisición de plazas turísticas en la isla de Mallorca (también en Ibiza y Formentera) para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los Establecimientos de alojamiento turístico y las Viviendas objeto de comercialización turística. Esta es una medida cautelar con plazo máximo de 4 años; por ello, no tiene incidencia directa en las propuestas de ordenación del PG y POD aprobado inicialmente.

Ha de significarse que, por contar la isla de Mallorca con un Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que establece la necesidad de disponer de densidades máximas turísticas en las diferentes zonas, el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero no ha incluido a la isla de Mallorca en el ámbito territorial de aplicación de la Disposición adicional segunda (que se aplica a la isla Menorca) y que suspende el inicio de nuevas actividades turísticas de establecimiento de alojamiento hotelero, apartamentos turísticos, establecimientos de alojamientos de turismo rural y albergues, refugios y hospederías así como viviendas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

residenciales objeto de comercialización turística o viviendas turísticas de vacaciones, como también la ampliación de plazas de los establecimientos que están actualmente en funcionamiento.
De otra parte, la apelación de que el nuevo planeamiento general propuesto no resuelve los problemas urbanísticos del municipio es una afirmación genérica porque no identifica cuáles son los problemas ni tampoco argumenta la ausencia de determinaciones del plan para estos supuestos problemas. Sólo cabe decir que la propuesta del nuevo Plan diseña un modelo urbano-territorial realizado bajo las premisas de crecimiento sostenible, buscando un equilibrio entre el desarrollo urbanístico y el uso proporcional y adecuado del territorio. Además, teniendo en cuenta las limitaciones geográficas propias de una isla y adecuando en gran medida el Plan a sus peculiaridades. Este Plan también vertebra el municipio conforme a la importancia económica de la actividad turística, la protección medioambiental y el derecho a la vivienda de sus habitantes. Así, teniendo en cuenta estas directrices orientadoras se hace visible la respuesta del Plan a las necesidades actuales del municipio.

También menciona esta alegación la falta de seguridad jurídica debido a errores de traducción entre la versión catalana y la castellana. En un documento técnico y normativo de más 2.000 páginas sin duda existen errores de traducción. En la siguiente fase se subsanarán. No obstante, los errores de traducción también aparecen ordinariamente en las leyes en los que los textos en castellano no coincidan exactamente con el catalán; si la divergencia es grave, aparece el remedio de la corrección de error posterior.

Igualmente, se tiene presente la regulación del Decreto 49/2018, de 21 de diciembre, sobre el uso de las lenguas oficiales en la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Conclusiones.
Por las argumentaciones realizadas, se propone desestimar la alegación sobre la infracción del principio de seguridad jurídica. No obstante, sí se asume la necesidad de corregir los concretos errores lingüísticos en que se ha incurrido.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23046

Síntesis.
La alegación solicita la estimación de un conjunto de propuestas en materia de: Comisión de Centro Histórico, Comisión de Calidad urbana, Programas de Rehabilitación de Barrios, altura de viviendas en suelo rústico, Parque Agrario, Plan Especial de Son Busquets, vinculación a la explotación agropecuaria para admitir nuevas viviendas en suelo rústico, las actuaciones de dotación en Fachada Marítima, limitación de establecimientos públicos en áreas de densidad limitada, localización de aparcamientos en tipologías de vivienda unifamiliar, incrementos de densidad neta en un 17% para mejorar la oferta de vivienda protegida, regulación de cuerpos y elementos salientes e incremento de la ocupación para plantas sótano y/o semisótano en viviendas plurifamiliares

Análisis.
1) Sobre la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano.
Resulta difícil contar con una regulación exhaustiva en lo referente a determinados aspectos estéticos de la edificación y la urbanización. Por ello, se ha considerado necesario facultar a la CCHCP o la Comisión de Calidad Urbana para establecer, debidamente motivados, criterios específicos de diseño debidamente motivados en aspectos muy concretos relacionados con los materiales de la urbanización o ajardinamiento (artículo 10.1.2 apartado 8), con la integración en la fachada de expresiones artísticas en el Centro Histórico (artículo 10.1.4 apartado 9) y colocación de publicidad (artículo 10.1.7 apartado 10.5). De igual forma, la intervención reglada de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje es conveniente para lograr la finalidad de preservación del patrimonio histórico, dado que la aplicación de concretas normas de catalogación y edificación formuladas como conceptos jurídicos indeterminados ("adaptación al entorno"), pueden presentar indeterminaciones o dudas en cuanto a su alcance y que necesitan ser clarificados mediante una correcta interpretación y aplicación de la norma al caso concreto. No obstante, la intervención de la CCHCP y Comisión de Calidad Urbana debe ser motivada y fundamentada en la propia aplicación de la normativa del plan.
2) Sobre los Programas de Rehabilitación de Barrios.
Para revertir la obsolescencia urbana de determinados barrios, la intervención propuesta se centra, mayoritariamente, en promover actuaciones de rehabilitación edificatoria que requieren obras complementarias de urbanización. Uno de sus objetivos prioritarios ha de ser evitar que las intervenciones provoquen la expulsión de los vecinos y vecinas de estas barriadas, dinámica que caracteriza los procesos de "gentrificación urbana" que los hacen atractivos a la iniciativa privada. En conclusión, las intervenciones urbanas a promover deben articularse en instrumentos capaces de trabajar en la mejora de la ciudad existente a partir de hilar de manera selectiva pequeños proyectos, en lugar de optar por grandes intervenciones, recurriendo a la experiencia acumulada de actuaciones directas sobre la edificación y, solo si es necesario, a renovaciones selectivas y quirúrgicas. La coordinación de todas estas actuaciones se propone realizar a través de Programas de Mejora y Revitalización de Barrios que serán los responsables de su definición concreta y su programación temporal.
Desde el punto de vista instrumental, el Programa de Mejora y Revitalización de Barrio tiene por la finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirá:

1. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencias energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.
3. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
4. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.
5. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.

No obstante, se propone, incorporar en el estudio económico y programación del plan una partida específica para activar los Programas de Mejora y Revitalización de Barrio

3º) Altura de viviendas unifamiliares en suelo rústico.

En relación con la regulación de la altura máxima admisible en viviendas unifamiliares en suelo rústico, se modificará la redacción actual adoptando la regulación del artículo 6.1.5.

4) Parque Agrario y Son Busquets.

La figura de Parque Agrario es un instrumento específico de la legislación agraria, que precisa la elaboración de un Plan de Gestión y Desarrollo por parte del órgano de gestión. Y una vez elaborado este Plan de Gestión y Desarrollo por el órgano de gestión, es cuando -lógicamente- debe elaborarse el Plan Especial previsto en el artículo 123 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears. El nuevo Plan General posibilita que el Plan Especial sea único o que se formule un Plan Especial para cada área del Parque Agrario (siempre que ambos respondan a un documento de Avance que asegure su debida coordinación). Por ello, no se han elaborado fichas específicas de Pla de Sant Jordi y de Horta de Dalt. Corresponde esta función al órgano de gestión del Parque Agrario con ocasión de la elaboración del Plan de Gestión y Desarrollo.

En relación con la actuación ARI-PE-01 SON BUSQUETS, es necesario aclarar que la conveniencia de incorporar ajustes a la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente (2012) no se hace por iniciativa exclusiva municipal y que la incorporación de nuevas orientaciones no supone alteración de los parámetros establecidos en El Convenio de 23 de julio de 2012 suscrito entre Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Palma de novación del Convenio de 13 de octubre de 1998.

En este sentido, la Administración General del Estado, en 2019 a través de la Dirección General de Arquitectura, Urbanismo y Suelo transmitió al Ayuntamiento la voluntad de poder convertir Son Busquets en una actuación emblemática de las nuevas políticas de vivienda y sostenibilidad del Ministerio de Fomento.

Desde ese momento se comienza a analizar un ajuste del Plan Especial aprobado inicialmente poder generar un nuevo barrio que ayude a cubrir las necesidades de vivienda de la ciudad, y especialmente vivienda asequible protegida con diferentes modos de uso y gestión, así como permitir integrar actividades económicas (comercio, administrativo, etc.) con objeto de que en el barrio se genere diversidad social y mixticidad de usos para conseguir un espacio de gran calidad de vida tanto en relación a las necesidades de las personas como a la sostenibilidad. En este sentido, se considera que la aplicación de los principios de documentos de referencia como la Nueva Agenda Urbana Española o la Carta del Urbanismo Ecosistémico (Carta para el diseño de los nuevos desarrollos urbanos) pueden ayudar para asegurar el cumplimiento de aquellos objetivos.

En cualquier caso, hay que aclarar que el documento de la revisión del Plan General aprobado inicialmente el 27 de octubre de 2021 respeta los parámetros del Convenio de 23 de julio de 2012 suscrito entre Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa y el Ayuntamiento de Palma de novación del Convenio de 13 de octubre de 1998.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En el Convenio se dispone que la ordenación detallada debe realizarse mediante un Plan Especial, que la edificabilidad total a atribuir (para usos lucrativos) es de 157.428 m2 techo, resultado de aplicar a la superficie del acuartelamiento (110.865 m2) la edificabilidad de 1,42 m2t/m2s. Por su parte el número total de viviendas previstas en el Convenio es de 831 viviendas (aplicación de 75 viviendas/ha) todas destinadas a algún régimen de protección pública. Y que la superficie edificable mínima destinada al uso terciario (comercial, oficinas, etc) es de 74.125 m2t. Finalmente, se prevé que la cesión al Ayuntamiento será el 15% de la edificabilidad media ponderada libre de cargas de urbanización.

Pues bien, estas previsiones del Convenio de 2012 son respetadas en el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General:

Así, la edificabilidad total atribuida en la Ficha del documento de Aprobación Inicial de la revisión del Plan General para la Actuación de Transformación en Suelo Urbano 45-01 Son Busquets es de 157.492 m2t (por tanto, respeta los 157.428 m2t del Convenio, siendo básicamente coincidente, con la prevista con una diferencia inapreciables, resultado de las mediciones).

Igualmente se respeta la densidad de 75 viviendas/hectárea prevista en el Convenio de 2012, si bien al aplicarse a la superficie del área objeto de reurbanización, da como resultado 897 viviendas (frente a las 831 viviendas previstas en el Convenio). Finalmente, en la Ficha del Plan General aprobado inicialmente se establece como edificabilidad con destino a uso terciario 74.360 m2, que respeta la cifra de 74.125 m2 mínimo del Convenio.

Ahora bien, lo que no obliga al Convenio es a considerar como inalterable la concreta ordenación aprobada inicialmente en 2012 del Plan Especial, porque esta no fue objeto de concertación y, además, es un documento cuya elaboración corresponde al Ayuntamiento y se ha constado que ordenación detallada propuesta inicialmente en 2012 ha quedado desfasada. Y aun menos obliga el Convenio a establecer como ordenación detallada en el Plan General y en el POD una ordenación detallada directa en el ámbito del área de Son Busquets porque esa ordenación detallada (tal como prevé el Convenio) debe establecerse mediante Plan Especial. Sólo en la hipótesis de que el Plan Especial hubiera alcanzado la aprobación definitiva podría accederse a la solicitud de la Secretaría de infraestructura de que la revisión del Plan General estableciera la ordenación detallada ya aprobada, pero este supuesto no ha sucedido.

Además, en la Memoria de Ordenación del Plan General, en el Capítulo 11.3, el ámbito del área de Son Busquets remitida a Plan Especial no se encuentra entre los ámbitos de suspensión de tramitación de instrumentos de desarrollo del suelo urbano, y ello, porque no altera el uso global previsto en el PGOU 1998 (página 548-549).

En cualquier caso, en el documento siguiente del Plan General se explicitará (en la Memoria) que nada impide la continuidad de la tramitación del Plan Especial de desarrollo del PGOU 1998, sin perjuicio de que el ajuste de la ordenación detallada a los nuevos criterios consensuados con la Administración General del Estado, puedan requerir una nueva información pública del Plan Especial.

5). Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria en SR-AT y SRG.

La opción por admitir exclusivamente viviendas unifamiliares en suelo rústico vinculadas a explotaciones agropecuarias es un objetivo del Plan General y el POD orientado a preservar los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales. Además, en el caso de las Áreas de Transición la admisibilidad de este tipo de edificaciones no se ajusta al carácter y finalidad otorgado para estas áreas en el PTIM

6) Actuaciones de Dotación en Fachada Marítima.

En relación con el AD 71-05, Esta Actuación Dotación tiene por objeto las parcelas 1A.04 y 1B.04 identificadas en el Modificado de Fachada Marítima que se encuentran calificadas de SL1. Se pretende obtener un equipamiento de economía social, la consecución de nuevos espacios para

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

oficinas y actividades económicas y posibilitar la implantación de un hotel de calidad con 180 plazas turísticas. Para lo cual, la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior en el ámbito (18.500 m²) se incrementa en 4.956 m2t, y queda fijada en 23.456 m2t total para usos lucrativos. La edificabilidad con destino a uso residencial plurifamiliar se mantiene (5.550 m² edificabilidad; 55 viviendas); el uso turístico se incrementa en 1.650 m² (queda fijada en un total de 7.200 m²); los servicios terciarios y administrativos se fijan en 10.706 m² en total. Este aumento de edificabilidad genera un incremento de aprovechamientos, por lo cual, la actuación (además de la mejora del sistema de espacios libres) queda vinculada a la cesión al Ayuntamiento de la nueva manzana I-2/S0a que se genera con una edificabilidad de 6.606 m² (techo) con destino a usos administrativos de carácter privado y de 544 m² (techo) con destino a equipamiento público (en complejo inmobiliario) de economía social para fortalecer la iniciativa del Distrito de Innovación.

No obstante, habida cuenta de la solicitud planteada por la propiedad, en la que se manifiesta la imposibilidad de asumir las cesiones establecidas por la ordenación del POD (documento de aprobación inicial) como condicionante a una previa propuesta de la propiedad de atribución de mayores aprovechamientos en parcela localizada en sector Fachada Marítima-Llevant, debe reconsiderare la actuación, salvo que se explicite la asunción de las cargas.

En el caso de la AD 71-06 DIARI los objetivos de ordenación son la mejora del nivel dotacional de la zona, potenciar la iniciativa del Distrito de Innovación con nuevos espacios para oficinas y, mejorar la implantación de los usos residenciales posibilitados con el incremento dotacional. La edificabilidad establecida en el planeamiento anterior (19.034 m²) se incrementa en 3.966 m2t y se altera la distribución de la edificabilidad por usos. Este incremento de aprovechamientos tiene que soportar la carga de aumentar el nivel dotacional. Igualmente se vincula la actuación a la cesión para el Ayuntamiento de 4.000 m2t con destino a usos administrativos privados.

7) Regulación sobre establecimientos públicos del artículo 2.2.3. del POD

Ya mediante la Modificación puntual del PGOU de 1998 aprobado 2017 establecía límites a la a la implantación de establecimientos públicos en ejes cívicos y calles peatonales, disponiendo una densidad máxima para evitar la generación de nuevas zonas acústicamente contaminadas, a raíz del fenómeno de proliferación de establecimientos de restauración y bares de músicas que había experimentado diferentes barrios de Palma en los años anteriores.

En esta modificación ya establece; en primer lugar, una distancia mínima entre establecimientos de usos recreativo de 200 metros (para evitar las potenciales aglomeraciones excesivas de afluencia de público con el objetivo de prevenir molestias acústicas a los vecinos); y en segundo lugar, establece una densidad máxima de tres establecimientos públicos en un círculo de radio de 50 metros (equivalente a 3,82 establecimientos públicos por hectárea) en la zona C para adoptar un equilibrio y alcanzar una mixticidad de usos y evitar la concentración excesiva de establecimientos públicos a lo largo del eje cívico.

Esta regulación ya vigente es asumida por el POD y, al tiempo, es ampliada al resto de zonas residenciales. Y ello porque la generación de ruidos que provoca la concentración de personas por la implantación acumulada de bares y terrazas es objetiva y no se vincula a determinados lugares (como ocurre ahora en los ejes cívicos y calles peatonales. El objetivo de prevención de molestias acústica debe ser exigible en todas las zonas residenciales; igualmente, la búsqueda del equilibrio y mixticidad de usos no puede ser exclusivo de los ejes cívicos y calles peatonales; sino que una vez constatada la bondad de ambas medidas, deben ser extrapolada al conjunto de zonas residenciales de la ciudad. La experiencia demuestra una paradoja: allí donde se han implantado medidas de tranquilización del tráfico y en el que se han adoptado medidas de peatonalización (medidas destinadas a reducir la contaminación atmosférica y acústica del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

tránsito de vehículos) han proliferado los establecimientos públicos, en especial, los de uso recreativo, que han generado molestias vecinales por incremento de la contaminación acústica por ruidos (de personas y música) y, al tiempo, han impedido que usos comerciales y de oficinas puedan implantarse en estos ejes cívicos o peatonales. Por ello, ahora que el POD asume el objetivo de implantación del modelo de supermanzana como medida de recuperación del espacio público, es presumible que se genere el mismo fenómeno de proliferación de establecimientos públicos generadores de ruidos y que impiden la mixticidad de usos y, por ello, es conveniente generalizar las dos medidas al conjunto de zonas residenciales de la ciudad.

8) Sobre el Cuadro de Usos nº 3 y la limitación de aparcamientos en sótano y semisótano en zonas I, J K.

Se considera oportuno admitir la presente alegación. En tipologías de vivienda unifamiliar se propone admitir el aparcamiento en planta baja y, también en el espacio libre de parcela resultante del retranqueo y/o la separación de la alineación. En este apartado de aparcamiento del Cuadro nº3, se ha producido un error, al reproducir la regulación del Cuadro nº2. En todo caso, se propone adoptar el criterio del Plan General vigente, tal como indica la alegación.

9 y 10) Sobre las Comisiones de Centro Histórico y de Calidad urbana.

Las cuestiones planteadas en estos apartados ya han sido analizadas con la contestación realizada en el apartado primero.

11) Sobre el incremento del densidad neta del 17% para su destino a vivienda protegida.

La normativa del Plan General regula la posibilidad de incrementar la densidad neta permitida en las zonas de ordenanza del suelo urbano, siempre que el incremento del número de viviendas sea destinado a vivienda protegida. Hay que advertir que se trata de una “posibilidad” ofrecida al propietario de la parcela concernida y no una “obligación” impuesta por el Plan General. Es decir, se concibe como una medida complementaria a la oferta de vivienda social que, de manera explícita, propone el Plan General y el POD en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, renovación urbana, de dotación y de nueva urbanización. Además, hay que hacer constar que este incremento residencial no comporta aumento alguno de la edificabilidad permitida, lo cual hace presumir que la activación de esta posibilidad por parte de la iniciativa privada se producirá en coyunturas específicas vinculadas con situaciones económicas estacionarias y/o depresivas que arrastren a una ralentización del mercado inmobiliario. Se trata, por tanto, de una medida anticíclica que busca mantener el pulso de la actividad económica en momentos necesitados de ello y que, además, este incentivo cumpla con el objetivo del interés público y social al favorecer la musculación de la oferta de vivienda asequible en la ciudad.

Es evidente que esta medida no puede conseguir resultados espectaculares, pero introduce mejoras en la situación actual, al aprovechar que en la ciudad existente se pueda optimizar la densidad neta para ampliar la oferta de vivienda protegida. El porcentaje de reducción del 17% en el índice de intensidad residencial no es arbitrario. El nuevo Plan no puede bajar de manera significativa este índice porque ello haría incrementar la población residencial (teórica) en las zonas consolidadas (al menos en 90%), por encima del límite admitido por el artículo 37 de la LUIB (incremento demográfico); el 17% establecido es el resultado de considerar que en el PGOU la ratio por vivienda es de 3 personas y ahora, en la nueva legislación, es 2,5 personas por vivienda, por tanto, supone bajar un 17%.

12) Sobre limitación de cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre regulada en el artículo 3.1.11 del POD. La alegación se pregunta cuál es la justificación.

Pues bien, la nueva regulación que establece limitaciones a los cuerpos volados responde a la solicitud del departamento de Parques y Jardines que ha expuesto la problemática de la actual regulación que impide el desarrollo del arbolado de la ciudad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

13) Sobre el incremento de ocupación del 25% para plantas sótano y semisótano en zonas de uso principal residencial plurifamiliar.

Precisamente, contra lo alegado en este apartado, la ocupación adicional de un 25% en planta sótano o semisótano lo que pretende es incrementar la superficie destinada a aparcamiento para, por un lado, evitar la segunda planta de sótano o semisótano y, por otro, garantizar un porcentaje mínimo de superficie permeable en el espacio libre de la parcela.

Conclusión.

Se propone desestimar parcialmente esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23086

Síntesis.
Según la entidad alegante el nuevo PGOU de Palma sometido ahora a exposición pública, no establecido mecanismo alguno, ni de carácter urbanístico, ni económico, ni fiscal, ni cualesquiera otro, "*que permita cumplir lo dispuesto en **la DA CUARTA de la Ley por el Derecho a la Vivienda aprobada en Consejo de Ministros de 1 de febrero de 2022** que dispone que en la reserva de suelo para vivienda protegida, tal y como dispone el PGOU de Palma sometido a alegaciones, que es la administración competente en materia de urbanismo, no se arbitran los mecanismos de compensación pertinentes. Tales mecanismos, no resultan contemplados por el PGOU de Palma, y pueden tener consecuencias muy graves para el sostenimiento de las cuentas públicas del Ayuntamiento de Palma, para la seguridad jurídica de las nuevas promociones y para la transparencia en el arbitrio de la necesaria y ausente regla de compensación."*

Análisis.
Hay que precisar que la Disposición a que se refiere la alegación no es la Disposición Adicional Cuarta sino la Disposición Final Cuarta del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. Esta DF Cuarta viene a indicar que:
"Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo: «b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. A fin de alcanzar la reserva de suelo establecida en el párrafo anterior sobre suelo urbanizado no sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, las administraciones competentes en materia de urbanismo arbitrarán los mecanismos de compensación pertinentes. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."
Como primera cuestión debe indicarse que la regulación a que se refiere la alegación no está vigente, sino que es un proyecto de ley (aprobado en Consejo de Ministros en febrero de 2022), que como tal no tiene ejecutividad. Por ello, no se pueden prever mecanismos fiscales, económicos o de otro tipo como indica la alegación. En cualquier caso, debe advertirse que el planeamiento no puede establecer medidas fiscales.
De otra parte, la redacción de la D. Final Cuarta del Proyecto de Ley por el derecho a la Vivienda ha sufrido alteraciones desde que se conocieron los primeros borradores de Anteproyectos. Finalmente, de aprobarse la ley con el contenido del proyecto de ley, la DF Cuarta no supondrá ninguna modificación sustantiva del régimen actual del apartado 1 del artículo 20 TRLSRU; esto es que en las actuaciones de transformación es necesario reservar para algún régimen de protección pública; que la reserva será establecido por la legislación urbanística autonómica, disponiendo como mínimo los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento. Y la novedad, está en que la legislación autonómica también puede habilitar que para alcanzar esa reserva en suelo en suelo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

urbanizado no sometido a actuaciones de transformación, se habilitarán los mecanismos de compensación pertinentes.
Pues bien, el proyecto de ley no está vigente, y cuando lo esté, será necesario que la legislación autonómica establezca en qué supuestos también es preciso establecer una reserva en suelo urbanizado no sometidos a actuaciones de transformación, para lo cual se deben arbitrar los mecanismos de compensación. Por tanto, esta posible reforma no puede inhabilitar las propuestas realizadas en el PG aprobado inicialmente.
Ordinariamente, las reservas de viviendas deben establecerse en las actuaciones de transformación urbanísticas, en las que es posible establecer mecanismos de compensación, al contar en el proceso de gestión y ejecución con un proyecto de distribución de beneficios y cargas. El Proyecto de Ley mencionado, pretende extender la posibilidad de establecer reservas en suelo urbanizado cuando las reservas en actuaciones de transformación no sean posibles y siempre con la garantía de compensación (que es el requisito que se deduce de las consideraciones que hace en sus razonamientos la STC 16/2021, de 28 de enero en el recurso de inconstitucionalidad interpuesto respecto de los Decretos-leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento Cataluña de convalidación del Decreto-ley 1/2020).
En cualquier caso, debe indicarse que el nuevo Plan, en su propuesta de aprobación inicial, en las actuaciones de transformación ya consigue una reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública (como término medio) del 44% en las actuaciones de transformación. En concreto, en actuaciones de transformación se hace una oferta de 7.941 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el total de 17.980 de nuevas viviendas (en suelo urbanizable y actuaciones de transformación del urbano); es una ratio del 44,16%, superior al mínimo legal (30%).
Además, el nuevo planeamiento general califica 1.291 viviendas protegidas en solares no sometidos a actuaciones de transformación, que son actuaciones edificatorias inmediatas; en gran medida parcelas de titularidad pública.
Todo ello quiere decir que si el proyecto de ley finalmente llega a aprobarse con la actual redacción y, posteriormente, la LUIB establece un reserva mínima en suelo urbanizado no sometido a actuaciones de transformación, el nuevo Plan establece una situación de partida que permitirá recepcionar las nuevas exigencias.
En este sentido, cabe indicar que en la normativa del nuevo planeamiento general en tramitación se fomenta (estableciendo las pertinentes compensaciones) la localización de vivienda protegida en parcelas de suelo urbanizado, reduciendo el índice de intensidad edificatoria.

Contestación.
Por todo lo expuesto, se propone desestimar la alegación formulada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23092

Síntesis.
La alegación solicita la subsanación de deficiencias en la ordenación estructural del suelo urbanizable en materia de densidad y cálculo del aprovechamiento medio. Al tiempo, pone en duda que los usos previstos en el sector SUB 52-01 SON CASTELLO SUD, den cumplimiento a las determinaciones del PTIM.

Análisis.
1º) Sobre las densidades adoptadas en los sectores de suelo urbanizable.
El principio de la compacidad ha de concretarse en la implementación de dos criterios básicos:

1. La contención en el consumo de nuevo suelo urbanizable; es decir, aplacar, inhibir y dominar la propensión al excesivo crecimiento de la ciudad que ha caracterizado el planeamiento general de décadas atrás. Para ello, se considera imprescindible evaluar, previamente a tomar decisiones sobre nuevas extensiones urbanas, la oferta residencial vinculada a los solares vacantes existentes en la ciudad consolidada, al parque residencial vacío e infrautilizado y a las actuaciones de renovación-transformación propuestas.

2. Adoptar una densidad eficiente, entendiendo que tal decisión no puede devenir de un ejercicio meramente cuantitativo, de "aritmética urbanística", sino que ha de sustanciarse en una reflexión pausada y rigurosa sobre la "convivencialidad del hábitat resultante". Es decir, a la hora de proceder a asignar la densidad a una actuación de nueva urbanización hay que preguntarse sobre el número de personas necesario para favorecer las relaciones intersubjetivas y optimizar el funcionamiento de los equipamientos, de los espacios públicos estanciales, de los comercios de proximidad y del transporte público.

   Esta concepción de la densidad guarda estrecha relación con las reflexiones del arquitecto alemán Thomas Sieverts cuando afirma que «*existen tres tipos de densidad: la material (que remite al volumen edificable en una determinada área), la densidad espacio-visual (concepto anudado a una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoca un uso intenso del espacio público) y la densidad social*». Pues bien, este autor concluye que la calidad social de un espacio no tiene tanto que ver con la densidad material o absoluta como con la organización espacial resultante de la ordenación detallada.

Además, no debemos perder de vista que la densidad es un factor importante que influye decisivamente en la ideación de un modelo urbano sostenible constituyendo, al tiempo, un umbral mínimo de referencia para proporcionar, en términos de sostenibilidad económica, determinados servicios públicos.
Pues bien, atendiendo a estos principios básicos, el Plan General de Palma, a la hora de tomar decisiones sobre la densidad residencial a establecer en un determinado sector de suelo urbanizable, ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. *No existe una densidad residencial universalmente válida. Cada caso requiere un análisis particularizado y un resultado diferent*e. Por ello, debe adoptarse como directriz básica lo que podríamos definir como "densidad contextualizada". Es decir, son las condiciones del contorno urbano adyacente y/o del soporte territorial las que han de inferir la adopción de un determinado parámetro de densidad residencial. Esta directriz es la que ha conllevado la adopción de densidades diferenciales, respecto del valor medio, en los sectores de SUB 14-01, SUB 24-01, SUB 81-01 y SUB 82-01.

2. *El mismo parámetro de densidad puede dar lugar a diferentes resultados según el modelo de ordenación a promover.* Por ello, es imprescindible adoptar una metodología proyectual

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

probatoria del modelo urbano a inducir para determinar el valor de la densidad, más que aplicar un determinado valor numérico apriorístico. Ello ha devenido el establecimiento, para cada sector de suelo urbanizable, de ordenaciones orientativas indicativas de las directrices y objetivos de ordenación a desarrollar por los preceptivos Planes Parciales

3. *La densidad tiene que ser medida en su área o sector, pero es preciso además considerar la densidad del conjunto del municipio para poder valorar adecuadamente el impacto en el modelo global de una actuación urbanística concreta.* Así, la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,1641 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada. Ello implica que el crecimiento propuesto mantiene las constantes vitales del tejido urbano existente, preservando su compacidad al evitar la conformación de una periferia suburbanizada de baja densidad.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General en la ordenación del suelo urbanizable ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

2º) Sobre la funcionalidad mixta terciario-residencial del sector son Castelló Sud y su adaptación al PTIM.

La Modificación del PTIM de 2011 incorporó (entre otras) la AIP III. Conexión Palma- Marratxí. Entorno del Torrent Gros. La justificación de esta decisión fue la siguiente:

"La carencia de coordinación entre los planeamientos urbanísticos de los dos municipios y las diferentes etapas históricas de urbanización han generado una discontinuidad de tramas urbanas y estructuras territoriales de los diferentes asentamientos, ya sea de un mismo municipio como entre ellos. Esta situación viene agravada por las discontinuidades físicas que representan la traza del torrente Gross, límite entre los municipios, y los diferentes cauces de comunicación de carácter territorial, escasamente integradas en el entorno. En último término la presencia de usos marginales ha acabado de conformar un desarrollo territorial fragmentario y fuertemente desestructurado, que necesita de una ordenación integral para mejorar, recuperar y recalificar positivamente su paisaje."

No se desconoce que en el Anexo del PTIM relativo al AIP III, además de establecer objetivos, principios rectores y directrices de ordenación, dispone "Determinaciones Particulares" para algunos ámbitos.

Uno de los ámbitos con estas Determinaciones Particulares es el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud", señalando en la ficha del Anexo del PTIM: "la prohibición de usos diferentes a los vinculados al sector terciario, públicos o dotacionales".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Respecto a esta prohibición cabe indicar que la misma es congruente con la determinación del PGOU de 1998 que disponía los usos incompatibles para el suelo urbanizable no programado, en este caso, se pretendía destinar a servicios terciarios el ámbito del SUNP/52-01; su destino era ser la ampliación del Polígono Son Castelló. Ocurre que las determinaciones establecidas en el PGOU 1998 para el SUNP 52-01 han sido eliminadas como consecuencia del efecto de la clasificación como suelo rústico que deriva de la entrada en vigor del artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo.

Por ello, el alcance y vinculación de la determinación particular del Anexo del PTIM debe ser interpretada en este nuevo contexto. El Nuevo Plan realiza un diagnóstico diferente al PGOU de 1998 y que, en buena parte, es coincidente con la justificación de la delimitación del AIP III por el PTIM y, además, es congruente con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación.

Uno de los objetivos principales del Nuevo Plan es reconducir la estructura urbana generada más allá de la Vía de Cintura que se presenta como fragmentada, fracturada por las infraestructuras y con una acusada escasez de diversidad socio-funcional, lo que provoca en un incremento de las distancias a recorrer cotidianamente por la ciudadanía y una excesiva movilidad motorizada.

El sector Son Castelló Sud se encuentra localizado junto al límite meridional del Polígono Son Castelló y en contacto, a levante, con el barrio de Sa Indiotería Sud. Esta situación funcionalmente diversa ha conducido a promover un cambio en el uso global terciario industrial previsto en el Plan General vigente. Y ello, porque, caso de mantenerse la mono funcionalidad actual, se producirían problemas de cohabitación en el contacto con la zona residencial, que se vería afectada, además, por las disfunciones adheridas al intenso tráfico motorizado que provocan las actividades productivas y/o terciarias.

Por ello, el nuevo Plan General (en su documento de aprobación inicial) ha adoptado una posición más consecuente con esta diversidad situacional y propone el otorgamiento al sector de un uso mixto terciario-residencial impidiendo, al tiempo, la materialización de funciones industriales incompatibles con la proximidad de usos residenciales. Con ello, se consiguen dos objetivos básicos: (a) por un lado se aprovecha la indudable potencialidad, para el desarrollo de funciones terciarias, proporcionada por la presencia del actual Polígono Son Castelló y la óptima accesibilidad inferida por el enlace con la Autovía de Inca, y (b) por otro lado, se consigue rematar el borde urbano inconcluso del barrio de Sa Indioteria Sud y, desde el principio de la dotación cruzada, mejorar sus estándares dotacionales.

Para dar de efectividad a esta condición urbanística dual, la ordenación detallada a establecer por el preceptivo Plan Parcial, deberá desarrollar los objetivos de ordenación explicitados en la Memoria Justificativa del Nuevo Plan General.

El Nuevo Plan pretende que el sector haga la transición pacífica entre la zona residencial actual y las áreas de actividades económicas. No puede obviarse que entre los objetivos y directrices de la AIP III se encuentran la previsión de áreas de mejora urbana y de reforma interior de tejidos urbanos existentes; es decir, el objetivo de mejorar las condiciones de las zonas residenciales existentes.

Finalmente debe tenerse presente que el contenido de las “Determinaciones Particulares” del Anexo III no tiene la misma fuerza vinculante que los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación. Ello se deduce con claridad de la redacción dada a la Disposición Transitoria Décima del PTIM que establecía un plazo de 2 años para la formulación del Plan Especial,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

transcurrido los cuales decaería automáticamente la suspensión de la tramitación de instrumentos y proyectos, pudiendo a partir de entonces formularse instrumentos que legitimaran la transformación urbanística del suelo previo informe favorable del Consell de Mallorca sobre su compatibilidad "con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación" de cada AIP, sin llegar a alcanzar a las "Determinaciones Particulares" (en gran medida, en el caso del SUNP/52-01, vinculadas al PGOU 1998).

No obstante, lo anterior es verdad que en la III Modificación del PTIM actualmente en tramitación se ha ratificado el contenido de los principios, directrices y determinaciones particulares, manteniendo la misma redacción respecto al Sector de suelo urbanizable de Son Castelló Sud. Ello hará que (en el momento de aprobación definitiva de esta III Modificación del PTIM) se vuelven a ratificar las determinaciones particulares de la AIP III, por ello, y con la voluntad de eliminar inseguridades, en la siguiente fase del Plan General se eliminará la propuesta de uso residencial (que no tenía el carácter de uso principal) y se establecerá como uso exclusivo el de servicios terciarios y descartando también el uso industrial, de esta forma también se consigue el objetivo de asegurar una transición pacífica entre el actual Polígono de Son Castelló y Sa Indioteria.

En consecuencia, el Nuevo Plan pretende redefinir el destino de Son Castelló, sin abandonar su esencia de espacio para actividades económicas pretende evitar que sea "otro polígono industrial asegurando una transición pacífica con las zonas residenciales.

3º) Sobre el establecimiento de los Aprovechamientos medios en el suelo urbanizable.
Según regula el artículo 24 de la LUIB para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito, por la superficie total de la actuación urbanística (m2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m2 de techo). Ahora bien, hay que referir que este valor unitario es diferente, al corresponder a diferentes valores de repercusión de suelo, en cada una de las Áreas de Reparto establecidas en el Plan General. Por eso, no puede compararse de manera unívoca el valor obtenido para el aprovechamiento medio en cada una de ellas. Para determinar el valor básico de repercusión de cada uso característico se ha realizado un Estudio de Mercado incorporado como Anexo al Plan General y el POD.

En cualquier caso, la comparación de los Aprovechamientos Medios de las áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial no puede realizarse con la simple comparación del índice valor resultante como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico que en cada ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante, entre los diversos sectores y áreas de reparto, no es idéntico. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor económico que valora ese uso en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado.

Conclusión.
En base a la fundamentación expuesta, se desestima la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23098

Síntesis.
La alegación se estructura en diversos apartados en los que se realiza un recorrido por diversas determinaciones del Plan General en materia de vivienda, sobre las que manifiesta su total desacuerdo solicitando que se proceda a su subsanación. A continuación se realiza el análisis detallado de las cuestiones planteadas

Análisis.
1º) En relación al crecimiento demográfico y la oferta de viviendas.

Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales de crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes; es decir, el 14,82%. En este sentido, hay que hacer constar que el crecimiento absoluto de población que resulta de incremento interanual contemplado (0,66%) coincide sustancialmente con el estimado por el INE (el 14,9%) para el conjunto de las Islas Baleares en el periodo 2018-2035.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040, partiendo de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

La alegación afirma que la oferta de viviendas contemplada por Plan General presenta un déficit de 24.800 viviendas al considerar que el crecimiento demográfico va a ser superior al deducido del estudio prospectivo realizado, cuestión con la que no se está de acuerdo.
Pues bien, si convenimos que la ordenación propuesta por el Plan General en la ciudad existente ha desvelado sus máximas potencialidades y capacidades de transformación cualitativa (ajustadas a la realidad actual de la ciudad), la incorporación de esta oferta residencial suplementaria, conllevaría, inevitablemente, ampliar la superficie clasificada como suelo urbanizable, lo cual entra en contradicción con el principio de conseguir un modelo de ciudad compacta, continua y compleja. Efectivamente, utilizando como referencia la densidad media propuesta por el Plan General en el suelo urbanizable de uso característico residencial -47,35 viviendas/hectárea-, para dar cobertura a las necesidades suplementarias expuestas en la alegación se necesitaría incrementar la superficie de suelo urbanizable en 523,76 ha. Es decir, habría que aumentar el suelo destinado al crecimiento urbano (313,5463 ha) en un 167% lo cual resulta, a todas luces, no solamente insostenible -en relación a la capacidad de carga del territorio- sino de imposible contemplación ya que se incumplirían los límites al "crecimiento no vinculado" regulados en la Norma 6 del PTIM.
Por último, en relación a las deficiencias detectadas en los datos empleados para diagnosticar determinados aspectos en la Memoria Social, cabe comentar lo siguiente:

a. Los datos sobre los metros cuadrados construidos del periodo 2000-2009 tratan de evidenciar los desajustes causados por los parámetros de edificabilidad del PGOU del 98, al fomentar la construcción de viviendas de un tamaño muy superior a las necesidades. Así, se aporta un dato revelador: el 45,2% de las viviendas construidas en la primera década del siglo XXI ha sido de superficie superior a 120 m2, valor claramente desajustado respecto a las necesidades de formación de hogares cuya tendencia marca un claro predominio de los hogares unipersonales y los constituidos por dos personas.

b. Los datos referidos a la alimentación, se han utilizado para evidenciar una evolución positiva de los hábitos de consumo de la población de las Islas Baleares utilizando, para ello, los últimos datos oficiales disponibles que se refieren al bienio 2012-2014 (ver tabla de la página 81). No puede pretenderse que un documento urbanístico, como un Plan General, realice una actualización estadística exhaustiva sobre una cuestión cuya única finalidad es desvelar una evolución tendencial de efectos beneficiosos para la salud de los palmesanos. Lo realmente importante, de cara a evaluar la idoneidad de estos datos, es contrastar la incidencia del modelo de ciudad contemplado en el Plan General en esta materia. Así, el fomento de la movilidad no motorizada, la apuesta por la "ciudad de los quince minutos", la consideración de Palma como una "ciudad verde" o la implementación de iniciativas tan relevantes, para impulsar un agricultura ecológica de proximidad, como el Parque Agrario son acciones reveladoras de la firme apuesta del Plan General por desarrollar un urbanismo que impacte positivamente en la salud de las personas.

c. El estudio de los equipamientos -generales y locales- educativos está referido a los existentes en la actualidad y, a partir de ello, se avanzan directrices para resolver las deficiencias detectadas en materia de distribución de esta oferta dotacional, especialmente en las zonas periféricas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

d. Son erróneas las apreciaciones en relación con los datos sobre integración en el mercado laboral, los accidentes de tráfico o el uso de herramientas tecnológicas. En el caso concreto de la integración laboral el dato de 2006 se utiliza como referencia comparativa con la situación actual donde se ha observado un incremento de la población no activa desde el 43,8% de ese año a algo más del 50%.

En todo caso, hay que hacer constar que la pretensión de incluir el diagnóstico de estas cuestiones en la Memoria Social ha sido aportar una visualización genérica y global sobre la situación de determinados parámetros sociales que ayudan a comprender la problemática existente en Palma con la finalidad de aportar soluciones adecuadas en el Plan General. Su finalidad no puede ser, en el marco de la formulación de un instrumento de planificación de estas características, realizar un estudio monográfico exhaustivo de cada uno de estos aspectos. Por ello, para su consideración, se ha recurrido a analizar las fuentes documentales e institucionales accesibles más actualizadas y, en base a ellas, inferir tendencias. Además, hay que hacer constar que su integración en la Memoria Social comporta indudables mejoras suplementarias respecto al contenido sustantivo exigible a este documento, que aparece regulado en el apartado 3 del artículo 39 de la LUIB, cuyo tenor literal es: *la memoria social del plan general municipal será el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y también formará parte una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como con respecto a los colectivos sociales que requieran atención específica, tales como las personas inmigrantes y las personas mayores, con el objeto de que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social, contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como a favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.*

2º) Sobre el cálculo de vivienda vacía y su integración en la oferta residencial.

Para el cálculo de la vivienda vacía no se ha empleado, como afirma la alegación, el dato estadístico proveniente del Censo de Viviendas del INE (año 2011). Esta apreciación es errónea ya que, para su cálculo, se ha estudiado el total de viviendas existente en la actualidad que presenta un consumo de agua nulo o bajo ya que cabe presumir que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores han sido facilitados por la compañía suministradora que presten servicio en Palma, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a 0,21 m3 por vivienda y mes o 2,47 m3 por vivienda y año.

De este estudio se ha obtenido una cifra de 7.852 viviendas vacías o deshabitadas. Esta cifra se ha incrementada con el número de viviendas visadas en 2018 (1.102 unidades) y 2019 (1.121 unidades) que, cabe presumir, aún no han conseguido contratos de suministro (bien porque aún estén en proceso de ejecución o bien, porque no hayan obtenido la cédula de habitabilidad o primera utilización). Suman 2.223. En consecuencia, se concluye que, en la actualidad, existen un total de 10.075 viviendas vacías con capacidad para absorber una parte de la demanda de los próximos 20 años.

A esta cifra hay que añadir la resultante de las viviendas que van a liberarse por tasa de fallecimiento o traslados a Centros de la Tercera Edad. Para su estimación se ha empleado el Estudio sobre “Estimación de las necesidades de vivienda 2011-2021”, elaborado por el catedrático Julio Vinuesa Angulo (2012:56), donde se afirma que la intensidad del flujo de desaparición anual de hogares, en base a las previsiones demográficas futuras, estará en torno

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a los 45 hogares por cada 1000 habitantes de 75 o más años. En Palma -en el horizonte del año 2040- irá alcanzando esta edad la población que, en la actualidad, tiene más de 55 años; es decir, 124.257 personas. Aplicando este indicador, se estima que podrán liberarse, a lo largo de la vigencia del Nuevo Plan General, un total aproximado de 11.160 viviendas.

En conclusión, de la demanda total de viviendas calculada -53.218 -el 39,90% -21.235 unidades- quedará resuelta mediante la optimización del parque existente, restando un número de 31.983 viviendas a satisfacer en nueva edificación.

La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución. En efecto, el documento del Plan General aprobado inicialmente, de conformidad con las disposiciones de la LUIB, la Ley 5/2018, de 19 de junio y el TRLSRU 2015 ha tomado en consideración el parque de vivienda desocupado que previsiblemente se dispondrá, en el periodo programado del nuevo plan, de modo que una parte de las necesidades de vivienda se cubra con dicho parque. Cabe recordar que ahora los poderes públicos cuentan con medidas para fomentar la puesta a disposición de la vivienda vacía ya sea con medidas positivas o con medidas coercitivas a fin de garantizar el cumplimiento de la función social de cualquier vivienda.

Así, uno de los objetivos de la Ley de Vivienda de la Comunidad Balear es hacer efectivos los controles de las viviendas vacías y mejorar y vehicular el seguimiento de las políticas públicas de movilización de la vivienda desocupada para activar su función social, para lo cual crea el Servicio de Vivienda Desocupada. La ley opta por establecer que la vivienda desocupada merece la aplicación de las diversas medidas administrativas de fomento de su ocupación. Estas medidas, dado que son beneficiosas para los titulares de las viviendas, no requieren procedimientos complejos para ponerlas en marcha; sólo hace falta que sean explícitamente ofrecidas a todo tipo de propietarios cuando se detecte que una vivienda puede estar desocupada.

En este sentido la Ley 5/2018 de 19 de junio, establece en el artículo 5 que el derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social en los términos que establecen esta ley y el resto de normativa que sea de aplicación. En el apartado 2, se aclara que se considera que se incumple la función social de la vivienda, entre otros, en los siguientes supuestos: “b) Cuando la vivienda, el alojamiento o el edificio de viviendas esté desocupado, en los términos que establece esta ley”. En el artículo 36 se define la vivienda desocupada como la que permanece deshabitada de manera continuada durante un tiempo superior a dos años, sin ninguna causa que justifique su desocupación, “según establece esta ley y la normativa de desarrollo”. Después de esta definición la Ley de Vivienda de las Islas Baleares crea un registro de inmuebles deshabitados.

En concreto, el artículo 37 de la Ley de vivienda de las Islas Baleares regula las siguientes medidas para evitar situaciones de desocupación:

a. El fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para poder ser alquiladas.
b. Los programas de cesión de las viviendas desocupadas a la administración pública a fin de que las gestione en régimen de alquiler mediante un acuerdo con respecto a las condiciones de la cesión y el pago de la renta.
c. Medidas de carácter fiscal.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En este sentido, el artículo 42 posibilita la cesión de la gestión de las viviendas desocupadas de los grandes tenedores de viviendas desocupadas.

Si la oferta total del Plan General se concretase en "nueva vivienda" difícilmente va a tener cabida la implementación de medidas de este perfil que, en absoluto son contrarias al artículo 33 de la Constitución tal y como se afirma en el apartado Tercero de la alegación.

Por último, indicar que no son pocas las legislaciones y documentos institucionales que avalan esta decisión del Plan General: la optimización del parque inmobiliario existente en la ciudad es un criterio de ordenación imprescindible para evitar "tentaciones expansivas". Veamos como integran este criterio las leyes que regulan el uso del suelo y la actividad de ordenación urbanística:

a. El marco legislativo estatal vigente en esta materia -refundido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/2015)- incluye, entre los principios que han de regir un desarrollo territorial y urbano sostenible regulados en su artículo 3, la utilización del suelo conforme al interés general. Para ello, dispone la necesidad de proteger el medio rural, preservando los valores del «suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística».

b. En materia de urbanismo, la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB/2017), en su artículo 3.2.a) regula que las políticas públicas deberán contribuir a «materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano».

c. En materia de vivienda, la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, en el artículo 2 establece como principio rector de la política de vivienda de la comunidad autónoma: "Impulsar la conservación, la rehabilitación, la reforma, la renovación, la accesibilidad y la sostenibilidad del parque público y privado de viviendas, en el marco de una vivienda digna y adecuada."

3º). Sobre la oferta de vivienda protegida y los alojamientos dotacionales.

En primer lugar, destacar la sorpresa que causa la manifestación de *la "fuerte intervención en el mercado de control de precios"* que puede causar el "alto porcentaje de viviendas protegidas que prevé el Plan General". Podría deducirse que la entidad alegante considera conveniente reducir la oferta de vivienda asequible con la finalidad de fomentar la vivienda libre, evitando establecer restricciones al funcionamiento del mercado inmobiliario. Este posicionamiento de la alegación no se corresponde con la situación de la vivienda en la Comunidad Autónoma balear que se describe en la Exposición de Motivos del Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOCAIB de 5 de marzo de 2020):

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

> *"Las dificultades en el acceso a la vivienda afectan a los sectores de población más desfavorecidos, pero no únicamente a estos. Se extienden cada vez más entre la clase media, al no existir un mercado, ni de compra ni de alquiler, asequible. La mejora de la coyuntura económica no se ha trasladado a las familias en la misma medida, mientras que la propiedad del parque de viviendas sigue experimentando un proceso de concentración muy acusado desde la pasada crisis económica. Existe una escasez generalizada de vivienda a la que no está dando una adecuada respuesta el mercado: la demanda creciente unida a una oferta reducida, han impuesto un incremento significativo de precios, tanto en los de compraventa como, de una forma todavía más intensa, en el mercado de alquiler. La iniciativa privada, por una pluralidad de factores, no ha conseguido mantener un ritmo de construcción de vivienda equiparable al crecimiento de la demanda, por lo que se hace necesario un mayor esfuerzo del sector público. En concreto, la construcción de vivienda protegida de iniciativa privada, que está sujeta a precios máximos, está prácticamente paralizada, lo que hace todavía más necesario incrementar el parque público de vivienda protegida en régimen de alquiler social para atender estas necesidades crecientes."*

Frente a esta opinión, los déficits históricos de la política de vivienda desarrollada, no sólo en las Islas Baleares, sino en el conjunto de España debe impulsar un cambio de rumbo hacia el favorecimiento de la vivienda social, mejorando la asequibilidad de amplios contingentes de población -tradicionalmente desabastecidos por el mercado de vivienda libre- dando cumplimiento, con ello, al artículo 47 de la Constitución Española. En este sentido, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Balear establece que *las administraciones públicas de las Islas Baleares garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Illes Balears y que se regularán por ley las ayudas para promover este derecho, especialmente a favor de los jóvenes, de las personas sin medios, de las mujeres maltratadas, de las personas dependientes y de aquellas otras en cuyo caso las ayudas estén justificadas.* Al tiempo, entre los principios rectores de la política de vivienda de la comunidad autónoma de las Illes Balears regulados en el artículo 2 de la Ley 5/2018 de vivienda, destaca *hacer efectivo el derecho de acceso de los ciudadanos de las Illes Balears al disfrute de una vivienda digna, adecuada, accesible y asequible, y a la mejora de su calidad de vida, con la adopción de las medidas necesarias para favorecer la equidad social y para eliminar los obstáculos que lo impiden, así como para garantizar la dimensión social que hay que otorgar a las políticas de vivienda.* Para ello, resulta imprescindible conseguir un parque público y privado de viviendas suficiente.

Precios prohibitivos, demanda insatisfecha, población desahuciada o gentrificación de áreas centrales y barrios históricos conforman las señas de identidad del problema de la vivienda en muchas ciudades españolas entre las que, sin duda, se encuentra Palma. En su configuración confluyen solicitaciones de diverso tipo entre las que destacan, por encima de otras, la dependencia de la financiación crediticia para acceder a su tenencia en propiedad y la subida de precios que afecta tanto a la compra como al alquiler en el mercado libre. El problema primario de la vivienda, por tanto, es el de la accesibilidad; esto es, «el de la intensidad de los pagos periódicos precisos para poder mantener su ocupación, medida en términos relativos respecto de la renta disponible familiar»

La Exposición de Motivos del Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOCAIB de 5 de marzo de 2020) concluye:

> *"Se hace evidente, por lo tanto, la discrepancia entre la oferta de vivienda protegida, muy baja, y su demanda, más alta que nunca. Es por ello que resulta necesario*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

intensificar la construcción de este tipo de viviendas, especialmente las de titularidad y gestión públicas, destinadas al alquiler social. Al ser la construcción de viviendas un proceso que tarda años en completarse, es urgente tomar las medidas que lo agilicen para disponer de estas viviendas cuanto antes".

Pues bien, el Plan General aprobado inicialmente, lo que hace es cumplimentar los mandatos de la LUIB y la legislación de vivienda.

El Plan General, dentro de su ámbito competencial y nivel de resolución, pretende contribuir a que las administraciones públicas desarrollen las medidas oportunas para invertir esta persistente inaccesibilidad y garantizar el derecho a la vivienda para la población más desfavorecida. Para ello, la determinación del suelo con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública resulta trascendental y, en su cuantificación se ha partido del análisis de datos conocidos. De una parte, de la evolución del precio de venta y alquiler. De otra parte, se ha tenido presente, la caracterización actual de las unidades de convivencia, la distribución de la pirámide de población en el año horizonte de programación del Plan (2040), la caracterización general de los futuros demandantes de vivienda (población joven y población inmigrante) que, ordinariamente, tienen ingresos limitados y presentan dificultades de acceso a la misma; así como el contraste con las inscripciones de registros públicos de demandantes de vivienda social.

Pues bien, la interrelación del conjunto de todos estos datos, pone de relieve las dificultades de acceso a una vivienda digna de una gran parte de la población que la precisa en la actualidad o que la demandará en los próximos años. En especial, pone de relieve la complejidad de acceso para los hogares monoparentales o unipersonales, en especial, de la población en edad de emancipación.

De otra parte, se constata que la vivienda protegida se adapta mejor tanto a la capacidad de ingresos como al tamaño de la vivienda demandada. Según el Informe del segundo semestre el Observatori d´Habitatge 2019 del Ayuntamiento de Palma, el precio medio de la vivienda de protección oficial es actualmente casi un tercio más barato que la vivienda libre usada. En relación con el precio de la vivienda usada, el de la vivienda protegida es -en Illes Balears- el 53,6% (Informe del segundo semestre el Observatori d´Habitatge 2019, de datos del INE).

Y, además, es revelador que el precio de las viviendas de precio tasado se situase en 2017 en 1.819,20 €/m construidos (Decreto 39/2017, de 4 de agosto de ordenación de las viviendas de precio tasado). Por tanto, en gran medida el precio de la vivienda de precio tasado también es un producto fuera del alcance de una parte de la población demandante de vivienda.

Todo ello hace que el Nuevo Plan General deba asegurar una reserva superior al mínimo legal establecido en el artículo 37 de la LUIB de vivienda sometida a algún régimen de protección púbica en las unidades de nueva construcción toda vez que la capacidad de incidir en la vivienda ya construida de un Plan General es escasa. Por ello, los esfuerzos por dotarse de medidas se hacen en la vivienda de nueva construcción.

Pues bien, con este marco legal de referencia, y teniendo presente el análisis de la evolución del precio de la vivienda y el alquiler, así como la caracterización de la población demandante de vivienda en el período de programación, el Nuevo Plan pretende realizar una distribución adecuada del nuevo parque de viviendas (que se genera por las propuestas en suelo urbanizable y en actuaciones de renovación y reforma del suelo urbano) de forma que se no excluya de su acceso a ninguna persona a causa de las bajas rentas, como medio para favorecer la cohesión social de la ciudad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En concreto, en actuaciones de transformación se hace una oferta de 7.941 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el total de 17.980 de nuevas viviendas (en suelo urbanizable y actuaciones de transformación del urbano); es una ratio del 44,16%, superior al mínimo legal (30%). Es una ratio que supone un esfuerzo notable, dado que el nuevo planeamiento general ha tenido que absorber el déficit que supone que las actuaciones de transformación en régimen transitorio no contaban con una reserva en este mismo sentido (por ejemplo, en los desarrollos del suelo urbanizable del PGOU 1998 no se establecía esta reserva; igualmente tampoco se ha establecido reserva en la Modificación aprobada recientemente de Fachada Marítima). Además, hay que recordar que el PG prevé que puedan formularse en cualquier momento Planes Especiales de desarrollo de vivienda de titularidad pública con la finalidad de delimitar una o diversas áreas residenciales de promoción pública en suelo urbano o urbanizable y establecer, de conformidad con los principios y normas de este Plan General, las determinaciones necesarias para proceder a la ejecución de las actuaciones de desarrollo y construcción de vivienda protegida y alojamiento dotacional público del ámbito. El Plan Especial, en su ámbito, podrá incrementar la reserva de vivienda protegida establecida en las actuaciones de transformación.

Por último, indicar errores de apreciación que constan en la alegación en relación con la oferta de vivienda protegida prevista en el Plan General. En primer lugar, lo expresado en la página 126 de la Memoria Social indica, simplemente, que esta oferta queda excluida del mercado de segunda residencia al destinarse, obligatoriamente, a abastecer las perentorias necesidades de vivienda asequible que presenta un importante contingente de la población residente. Y ello, no solamente no es contrario al ordenamiento jurídico de aplicación, sino que lo refuerza según ha quedado explicitado anteriormente en la reproducción de la regulación del artículo 2 de la LUIB.

En segundo lugar, la referencia al 60% de edificabilidad destinada a vivienda protegida se enmarca en una reflexión que quiere desvelar la incongruente regulación de esta reserva realizada en la Ley 23/2006 al referirse a ella en términos de aprovechamiento y no de edificabilidad, aspecto que ha quedado correctamente subsanado en la LUIB. Estos elevados porcentajes, además de comprometer la viabilidad de las actuaciones podrían inducir cierta "segregación social" por acumulación excesiva de vivienda social en determinados espacios, comprometiendo el cumplimiento del objetivo, antes referido, de distribuir equilibradamente este tipo de vivienda por el conjunto de actuaciones de transformación urbanística establecidas en el Plan General. No parece haber nada "demencial" en esta aseveración.

Al tiempo, en el horizonte normativo español ha irrumpido una categoría de equipamiento público denominada "alojamiento dotacional" (artículo 4.l) de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears) definida como una edificación residencial asentada en un suelo de titularidad pública -de carácter inalienable- destinada a promocionar una oferta habitacional en régimen de alquiler rotatorio. Se trata de una fórmula residencial especialmente idónea para cubrir la demanda transitoria de colectivos especialmente vulnerables: jóvenes que tratan de emanciparse, inmigrantes en riesgo de exclusión social, hogares monoparentales, población realojada, mujeres maltratadas, población afectada por desahucios, estrategias de cohousing para favorecer convivencias intergeneracionales, etc. Esta innovación legislativa va a posibilitar que el planeamiento urbanístico pueda desarrollar una estrategia de asignación expresa de este uso alojativo -de claro perfil social- a determinados suelos dotacionales. Se trata, por consiguiente, de un recurso novedoso cuya activación puede inocular nuevos insumos a una política de vivienda atenta a aportar soluciones idóneas y eficaces a la emergencia habitacional que presentan los contingentes poblacionales más desfavorecidos. El Plan General presenta una oferta explícita de alojamientos dotacionales cifrada en 1.320 unidades que, no obstante, podrá ampliarse incrementando la edificabilidad destinada a este uso en los Equipamientos Multifuncionales de Barrio, por ser el alojamiento dotacional uno de los usos que pueden concurrir en este tipo de equipamientos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística precisa, obligatoria e incuestionablemente, del cumplimiento del procedimiento reglado previsto en la legislación. Ello comporta, el establecimiento de la ordenación detallada, la equidistribución de cargas y beneficios y el desarrollo de las obras de urbanización pertinentes para que las parcelas adquieran la condición de solar que habilita su edificación. El Plan General y el Plan de Ordenación Detallada elaboran una programación de actuaciones diseñada en base al orden de prioridades que se ha considerado idóneo para impulsar un desarrollo, secuencial y progresivo, del modelo de ciudad. Corresponde a la Administración desarrollar una política urbanística eficiente en esta materia, tratando de minimizar plazos de tramitación con el objetivo de agilizar la puesta en carga del importante volumen de vivienda social contemplado en el Plan General y el POD.

Ahora bien, el hecho de que el nuevo Plan General haya previsto que el mayor volumen de parcelas con destino a vivienda protegida se produzca bien en actuaciones del suelo urbanizable (4.605 unidades) bien en actuaciones del suelo urbano sometidas a Plan Especial, ello no invalida las propuestas del nuevo Plan. Y ello, porque la reserva de vivienda protegida se impone por la ley en las actuaciones de transformación, mientras que no es posible establecerla con carácter obligatorio para las parcelas del suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación.

A pesar de ello, en respuesta a lo expuesto en el apartado NOVENO de la alegación, la normativa del Plan General regula la posibilidad de incrementar la densidad neta permitida en las zonas de ordenanza del suelo urbano, siempre que el incremento del número de viviendas sea destinado a vivienda protegida. Hay que advertir que se trata de una “posibilidad” ofrecida al propietario de la parcela concernida y no una “obligación” impuesta por el Plan General. Es decir, se concibe como una medida complementaria a la oferta de vivienda social que, de manera explícita, propone el Plan General y el POD en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior, renovación urbana, de dotación y de nueva urbanización. Además, hay que hacer constar que este incremento residencial no comporta aumento alguno de la edificabilidad permitida, lo cual hace presumir que la activación de esta posibilidad por parte de la iniciativa privada se producirá en coyunturas específicas vinculadas con situaciones económicas estacionarias y/o depresivas que arrastren a una ralentización del mercado inmobiliario. Se trata, por tanto, de una medida anticíclica que busca mantener el pulso de la actividad económica en momentos necesitados de ello y que, además, este incentivo cumpla con el objetivo del interés público y social al favorecer la musculación de la oferta de vivienda asequible en la ciudad.

La forma de aplicar la Norma 2.1.5 apartado 3.3, de aumento de la densidad en parcelas de Planes Parciales, para su destino a vivienda protegida, se desarrolla en el artículo 4.4.6 del POD que se remite a la regla establecida en el apartado 7 del artículo 4.4.2. Por tanto, es una medida de aplicación directa, sólo basta justificar en el expediente de solicitud de licencia el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Norma 2.15 del PG y en los artículos 4.4.6 en relación con el artículo 4.4.2 apartado 2.

Es evidente que esta medida no puede conseguir resultados espectaculares, pero introduce mejoras en la situación actual, al aprovechar que en la ciudad existente se pueda optimizar la densidad neta para ampliar la oferta de vivienda protegida. El porcentaje de reducción del 17% en el índice de intensidad residencial no es arbitrario. El nuevo Plan no puede bajar de manera significativa este índice porque ello haría incrementar la población residencial (teórica) en las zonas consolidadas (al menos en 90%), por encima del límite admitido por el artículo 37 de la LUIB (incremento demográfico); el 17% establecido es el resultado de considerar que en el PGOU la ratio por vivienda es de 3 personas y ahora, en la nueva legislación, es 2,5 personas por vivienda, por tanto, supone bajar un 17%.

Finalmente, constatar que el nuevo planeamiento general califica 1.291 viviendas protegidas en solares no sometidos a actuaciones de transformación, que son actuaciones edificatorias inmediatas y que supone un volumen importante. Igualmente, una parte de las actuaciones de transformación con reserva de vivienda protegida son de ordenación detallada directa y,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

además, el suelo urbanizable del Sector de Son Bordoy es un urbanizable ordenado que nada impide que pueda desarrollarse de manera inmediata.

4º) Sobre las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano con ordenación diferida.

La mayor parte de las actuaciones de transformación se ordenan directamente por el POD. Las remisiones a la ordenación detallada mediante Plan Especial son mínimas y se justifican por razones diversas:

a) La complejidad de la actuación propuesta: es el caso del ARI DE CAMP REDÓ, que necesita asegurar el realojo de las familias.

b) La necesidad de coordinación con otras Administraciones: es el caso, de la actuación del ARU de CAN DOMENGE o del ARI VÍA DE CINTURA, que necesitan la concertación con el Consell y, además, en el caso concreto de integración urbana de Vía de Cintura, es el propio PTIM el que establece la necesidad de un Plan Especial.

En el caso de CAN DOMENGE, sorprende la afirmación de que no se ha tenido en cuenta la previsión de equipamientos. Esta apreciación es errónea. Si se observa la Ficha de Planeamiento y Gestión de esta actuación. Además del sistema general de espacios libres, se dispone una reserva de espacio libre local estructurante de 3.178 m2 que habrá de ser complementada con las reservas locales -entre las que se encuentran las relativas a equipamientos- establecidas en el artículo 29.3 de la LUIB. Finalmente, en el apartado “otras determinaciones” se especifica la obligación de contemplar una “reserva de 10.000 m2 construidos para uso administrativo público, a ubicar por el Plan Especial”.

c) En relación con la actuación ARI-PE-01 SON BUSQUETS, el Plan General ha considerado necesario formular un nuevo Plan Especial con la finalidad de que la ordenación detallada de este ámbito se adapte a los nuevos criterios y principios axiomáticos que han inspirado el modelo de ciudad propuesto, entendiendo que la prevista en el Plan Especial aprobado inicialmente es mejorable. No parece que, dado el nivel de tramitación de este documento, se vaya a producir un retardo temporal sustantivo. Máxime, cuando la reordenación de este ámbito se trata de una oportunidad que, dada su trascendencia, no debe ser desaprovechada, aun cuando ello suponga diferir temporalmente su desarrollo. La nueva ideación de Son Busquets está siendo objeto de concertación entre las administraciones afectadas. Entre los nuevos objetivos de ordenación a desarrollar, cabe reseñar: (a) la consideración de la actuación como una supermanzana, elemento conformador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano. La supermanzana es el instrumento de planificación que permite cambiar el modelo de movilidad al integrar, de la manera más eficiente, el conjunto de redes de transporte privilegiando los movimientos a pie, en transporte público y en bicicleta , (b) explicitar la preferencia por el mantenimiento de edificaciones con valor patrimonial; es decir, fomentar la “optimización del patrimonio edificado” antes que promover su generalizada sustitución, (c) la apuesta por la diversificación funcional contribuyendo a materializar los principios de la “ciudad de los quince minutos”, (d) la implementación de medidas orientadas a la configuración de un eco-barrio de efectos ejemplarizantes para visualizar una nueva forma de “hacer ciudad” y, (e) ayudar a mejorar la oferta dotacional del contexto urbano en aplicación del principio de la “dotación cruzada”.

En relación con la edificabilidad asignada, conviene recordar que la destinada a equipamientos públicos no forma parte de concepto “edificabilidad lucrativa”, por lo que no puede quedar incluida en los 157.492 m2 de techo edificable. Es decir, a esta cifra habrá que añadir la resultante de la materialización de los equipamientos públicos que finalmente contemple la ordenación detallada a realizar por el nuevo Plan Especial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

5º) Sobre el crecimiento urbano propuesto.
Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma -tanto los reactivados del Decreto Ley 9/2020 como los que ya cuentan con esta clasificación y se asumen, más los clasificados ex novo- han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

- Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
- Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3. "Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

4. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Además, hay que significar que la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

En definitiva, la estrategia seguida por el nuevo Plan General ha permitido certificar su apuesta por la compacidad y diversidad urbanas como principios rectores del modelo de ciudad establecido. Un dato que ayuda a confirmar el cumplimiento de estos principios es el "efecto compactación" producido. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

En conclusión, el conjunto de sectores contemplado configura una propuesta global de crecimiento urbano que fomenta un uso racional del territorio al quedar clasificada como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

urbanizable la superficie “estrictamente necesaria” para acomodar las demandas residenciales y de actividades económicas que no han podido quedar resueltas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB que dispone que las políticas públicas deberán contribuir a *«materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano».*

El crecimiento total propuesto -313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos- apenas representa el 6,06% de la superficie del suelo urbano. Al tiempo, el “crecimiento no vinculado” (CNV) computable a efectos del verificar el cumplimiento de la Norma 6 del PTIM es de 161,96 ha, es decir, 49,57 ha menos que las 211,53 ha asignadas por el Plan Territorial.

Además, este crecimiento no compromete la suficiencia de los recursos hídricos y energéticos disponibles. En el apartado 3.3.4 de la Memoria Justificativa quedan descritas las acciones propuestas para dicha finalidad, destacando: (a) tender hacia el cierre del ciclo del agua, promocionando su uso sostenible, garantizando la disponibilidad de recursos hídricos, fomentando la reutilización de aguas depuradas y contemplando la implantación de un sistema de drenaje urbano sostenible (SDUS), (b) en materia energética, además de recoger las actuaciones previstas en el Plan Director Sectorial Energético y con el objetivo de conseguir “emisiones cero para el año horizonte de 2050”, se recomienda la implantación de una nueva planta de energía fotovoltaica, además de establecer medidas normativas que incentiven la producción de este tipo de energía en el suelo urbano y urbanizable, y (c) se propone modificar el actual sistema de gestión de residuos para mejorar su aprovechamiento y, al tiempo activar la economía circular. Todo ello, en un marco incentivador de una reducción en la producción de residuos.
Al tiempo, contra lo manifestado por la alegación en su apartado SEXTO, el Estudio de Movilidad del Plan General si realiza un análisis de la movilidad generada por las diferentes actuaciones de transformación urbanística contempladas por el Plan General y su incidencia, en término de volumen suplementario de tráfico, implementado en las redes supramunicipales. La cuantificación de la nueva movilidad generada por las diferentes actividades y usos del suelo previstos en PGOU se han calculado tomando como referencia las ratios mínimas de viajes/día que se indican al anejo I del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya.
A continuación, se han realizado unas hipótesis de reparto modal en base a los datos disponibles, la ubicación de los nuevos desarrollos urbanísticos y el análisis de los sistemas de transporte actuales. Se plantea un escenario que considera una importante reducción de los desplazamientos en vehículo privado, pasando del 51,8% al 43,1% de promedio para la ciudad de Palma. El transporte público incrementa significativamente su cuota pasando de 14,5% a 21,0% y los modos no motorizados se incrementan del 33,8% actual al 35,9% propuesto.
Y finalmente, se realiza un análisis del impacto de la nueva movilidad generadas sobre las diversas redes de transporte elaborando una matriz de vehículo privado asignada sobre la red viaria prevista y el resultado obtenido se compara con el tráfico en el escenario actual. Para poder analizar el impacto del tráfico sobre la red viaria se construye un mapa de variación sobre la situación actual identificando las ganancias y las pérdidas que se producen respecto al volumen actual del tráfico, concluyendo que los incrementos son asumibles por las diversas vías afectadas.
Cabe concluir, por consiguiente, que el Estudio de Movilidad da sobrado cumplimiento al nivel de resolución exigible a un Plan General en esta materia utilizando, para ello, la metodología de cálculo aportada por el Decreto 344/2006 de la Generalitat catalana, ante la ausencia de un código normativo similar en la Comunidad Balear.

559

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En este sentido, destacar que la LUIB, en su artículo 3, define las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, y entre ellas se encuentra *atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad, favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo.* Al tiempo, el desarrollo de esta finalidad, a escala del Plan General viene explicitada en el artículo 37 de la LUIB donde, entre las determinaciones exigibles a este instrumento de planificación, se encuentra la *definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones, y los criterios que garanticen una movilidad urbana sostenible.* Y, finalmente, según regula el artículo 39 de la LUIB, en materia de movilidad sostenible el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable.*

6º) Sobre las tipologías propuestas en relación con el estudio de movilidad; el suelo urbanizable de Son Bordoy y la desclasificación de Son Gual.

1. Todas las decisiones adoptadas en materia de crecimiento y opción tipológico se han adoptado siguiendo unos principios de movilidad sostenible establecidos como criterios por el TRLS 2015, la LUIB y la Agenda Urbana Española y además, las determinaciones sobre intensidades, densidades y usos han sido analizadas en el Estudio de Movilidad en el que se ha constatado cuáles la movilidad que generan y la capacidad de las redes actuales teniendo presente el fortalecimiento del transporte público con medidas ya puestas en marcha por las Administraciones.

2. En relación con el sector SUB-76-01 SON BORDOY reseñar que, según lo regulado en la Norma 2.1.7 el Plan General asume, por la vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 (ahora, SUB 76-01) Son Bordoy (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012). No obstante, el Plan General considera conveniente que el Consell de Govern proceda a incoar y aprobar un expediente de modificación de las NNSS vigentes con los siguientes objetivos de interés general:

   a. Ajustar su ordenación detallada consecuencia de las afecciones de nuevo trazado de sistema general viario.

   b. Establecer medidas de prevención de inundaciones en zonas potencialmente inundables.

   Hay que indicar que no es una determinación vinculante, sino una recomendación la necesidad de ajustar la ordenación detallada del sector.

   De otra parte, aunque explícitamente no se contemple la modificación de las NNSSCC en la Ley 5/2008, es lo cierto que cabe entenderla incluida en la capacidad que tiene el gobierno balear de aprobar definitivamente las mismas en el artículo 4.c de la misma: quien tiene capacidad de aprobar tiene capacidad de modificar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Debe tenerse presente que las NNSSCC tienen más de 10 de vigencia y representa una ordenación detallada susceptible de ser mejorada. De otra parte, se han incumplido los plazos de ejecución sin que la Consejería competente haya aplicado la sanción de la expropiación por incumplimiento de la función social. En cualquier caso, nada impide que la posibilidad de prórroga (artículo 5.5 de la Ley 5/2008) de plazo quede vinculada a la mejora en la ordenación detallada.

3. El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

   Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone respecto al SUP 86-01 Son Gual (1 fase) del PGOU 1998 -de conformidad con la Modificación Puntual iniciada- su desclasificación como urbanizable (599.520 m2) pasando a suelo rústico. Y ello, se fundamenta, como ha quedado expuesto en apartados anteriores por su completa inadecuación a los principios rectores que han inspirado las decisiones del Plan General en materia de crecimiento urbano. No obstante, una parte del mismo en la zona norte (aproximadamente 10 hectáreas), cuenta con viviendas autorizadas. Por ello, se ha generado (antes de la LUIB) un asentamiento urbanístico (previsto en el PGOU de 1998 como suelo urbanizable, aunque no culminado) que ahora -conforme a los criterios establecidos en la LUIB- debe quedar clasificado como suelo rústico. En consecuencia, para esta parte el nuevo Plan General, reconoce la categoría de núcleo rural ya propuesta en el expediente de Modificación del PGOU 1998 actualmente en tramitación. El reconocimiento de este núcleo rural se ha restringido al ámbito de las viviendas que se encuentran materializadas.

7º) Sobre la discrepancia puntual de los parámetros de las NNSS vinculadas a RES.

En relación a Son Bordoy, la regulación establecida en el Plan General ha quedado expuesta en el apartado 6º). En todo caso, significar que el objetivo del Plan General es mantener inalteradas las determinaciones de viviendas y la distribución establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor. El número total de viviendas es de 700 y quedará claro en la ficha que 150 son HP y 350 de precio tasado. Igualmente, la superficie de 111.929 m2 es inferior a la que consta en las NNSS (112.882m2) si bien, es una cuestión de la medición actualizada en planos.

Respecto a la RES 47/08 SON GUELLS, la Norma 2.1.7 del Plan General dispone que El POD también asumirá las ordenaciones y parámetros urbanísticos establecidos para las parcelas edificables (no destinadas a usos públicos) en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern.

En conclusión, se propone corregir los datos de la ficha del sector de Son Bordoy respecto a la distribución de HP y precio tasado. Igualmente, se procederá a reforzar la memoria de ordenación con las consideraciones que se hacen en este informe relacionado con la necesidad de promover la vivienda protegida y de activar el parque desocupado de viviendas, todo ello de conformidad con el diagnóstico de la situación que realiza en su exposición de motivos el Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Conclusión.
En base a lo expuesto, se desestima la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23110

Síntesis.
La alegación plantea que el Ayuntamiento de Palma no puede arrogarse la competencia para definir el alcance y contenido de obras que afectan a la red viaria supramunicipal del Consell de Mallorca.

Análisis.
El proceso de revisión de un Plan General es un tiempo abierto a la participación y a la concertación interadministrativa del que deberían poder concluirse las mejores soluciones posibles. Nadie duda de las competencias conferidas por la legislación al Consell en esta materia de viarios supramunicipales, pero ello no es óbice para impedir que, legítimamente, el Plan General explicite sus directrices y objetivos de ordenación en relación con este rango arterial, máxime cuando éstos no resultan contradictorios con la planificación sectorial de carreteras.

En materia de planeamiento, el Ayuntamiento de Palma tiene plena capacidad decisoria sobre el modelo de ciudad al que pretende aspirar, amparado en el principio de autonomía local avalado por la propia Constitución Española. Ahora bien, como afirma el Catedrático Ángel Menéndez Rexach, este principio es compatible con la existencia de un control de legalidad sobre el ejercicio de las competencias municipales sin que ello suponga situar a las entidades locales en una posición de subordinación o dependencia jerárquica de las administraciones supramunicipales. El urbanismo es una de las materias que más directamente afecta al círculo de intereses municipales y así lo pone de relieve la propia Ley de Bases de Régimen Local al disponer que estas entidades ejercerán «en todo caso» competencias en materia de «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística», si bien «en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas». En síntesis, la garantía de la autonomía local implica el derecho de las Corporaciones Locales a intervenir de modo efectivo y no meramente simbólico en la esfera de los intereses que les afectan, entre ellos, obviamente, el urbanismo y su brazo instrumental, el planeamiento urbano. Por ello, según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 240/2006), la emisión de Informes como el que nos ocupa, tiene como finalidad la “coordinación de competencias concurrentes sobre un mismo territorio”.

En la búsqueda de la deseada coordinación interadministrativa, hay que destacar que todo cambio de escala en la planificación modifica la percepción de la realidad objeto de ordenación y, por tanto, afecta al carácter de los fenómenos territoriales analizados. Por ello, la escala de reflexión y ordenación del Plan General ha permitido que afloren disfunciones en materia de integración urbana en determinados puntos de la red arterial, que difícilmente pueden ser visualizados en un instrumento de planificación de carácter sectorial y alcance insular. Es decir, en estos aspectos el Plan General más que contradecir, está complementando al PDS impulsando la transformación de algunos tramos y nodos de red supramunicipal existente para, sin alterar su función canalizadora de flujos motorizados, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

Porque, resulta evidente que la planificación de las vías de competencia supramunicipal suele realizarse desde criterios de optimización del transporte motorizado. El mantenimiento de esta funcionalidad segregadora, manifestada en las “servidumbres impuestas” a sus márgenes, debe ser cuestionada cuando las condiciones del entorno territorial han mutado significativamente hacia una caracterización claramente urbana. Por ello, resulta esencial promover la correcta integración de estas vías en la trama urbana y/o suburbana mediante un diseño que reduzca el efecto “barrera” y permita una mejor relación trasversal.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Frente a esta inercia planificadora de la red de carreteras, el Plan General de Palma expresa una apuesta inequívoca por un "urbanismo transformacional". La aplicación de este principio a la concepción del sistema general viario, en un marco axiomático que trata de evitar la expansión indiscriminada de la ciudad de Palma y contener la demanda de movilidad motorizada, comporta priorizar los siguientes principios de ordenación:

a. Más que apostar por nuevos elementos infraestructurales, incentivar la transformación de la red primaria existente para, sin alterar su función como canalizadora de flujos, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

b. Idear operaciones integrales con el objetivo de mejorar la conectividad de la trama urbana de condición estructural. En palabras del catedrático de urbanismo Javier Monclús, *muchos de los proyectos urbanos recientes más destacados están relacionados con la integración de las infraestructuras o "roadscapes".* Proyectos que, en definitiva, tratan de transformar autovías en avenidas contemplando, al tiempo, la potencial renovación del conjunto de tejidos que atraviesan.

En relación con la propuesta de la integración urbana de la Vía de Cintura, conviene destacar que el PTIM, tras su modificación N.º 2, delimitó en el municipio de Palma el ART-11.3 "Vía de Cintura de Palma" con una superficie aproximada de 97 hectáreas. En la Ficha específica del ART 11.3 se dispone como objetivos específicos:

- Mejorar la imagen de la ciudad.
- Mejorar la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura.
- Delimitar los usos y establecer las incompatibles.
- Demoler edificios obsoletos
- Dar a la Vía de Cintura un carácter más urbano.

No puede olvidarse que estas determinaciones del PTIM deben ser adoptadas por la Revisión del PDS de Carreteras del Consell. En este sentido el artículo 11.1 de la LOTIB establece que los planes directores sectoriales se adaptarán a las previsiones de las directrices de ordenación territorial y a las de los planes territoriales insulares.

Respecto a los "nudos del cambio", la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbana adyacentes y evitar el "efecto barrera" causado en su configuración actual. Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

a. En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos claves de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

b. Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se concluye que las "soluciones orientativas" contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

En cualquier caso, en el próximo documento del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre "los nudos del cambio" tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

Finalmente, tal y como queda refrendado en el Estudio de Movilidad, la propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS. Es más, propone su ampliación en respuesta al nuevo modelo de ciudad confeccionado.

Conclusión.

Se estima parcialmente la alegación en el sentido de aclarar que el Plan General no está arrogándose competencia alguna sobre el viario supramunicipal ni aportando ordenaciones de carácter finalista e inamovible en relación con las redes viarias competencia del Consell de Mallorca. El objetivo perseguido es aportar reflexiones, reflejadas en proyectos orientativos y con el carácter de recomendación, que sirvan para impulsar un proceso de concertación y cooperación interadministrativa del que resulten las mejores soluciones posibles en esta materia en el proceso de revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23120

Síntesis.
Realiza tres alegaciones sobre el Anexo 02 de Estudio de Paisaje correspondiente al Tomo IX Estudio Ambiental Estratégico. Las tres alegaciones se centran en la apreciación de errores tipográficos, de idioma, gráficos y de contenido en los capítulos 01, 02 y 03. El alcance de cada alegación se expone en el propio análisis.

Análisis.
a) La alegación primera expone una serie de erratas de edición en el Capítulo 1 del anejo Estudio de Paisaje.

El primer punto alude a la correspondencia entre los apartados referenciados en el índice y los títulos de estos capítulos en su página correspondiente. El índice se desarrolla en dos niveles, observándose exclusivamente en el apartado 1.3 una discordancia en el que se indica "*Hacia las unidades de paisaje de Palma*," y su correspondencia con el desarrollo del apartado en la página 33 denominado "*Hacia unas unidades de paisaje de escala municipal*". Si bien pudiera tratarse de un error al no contar con una identidad absoluta en el título, debe entenderse como una simple una errata, sin que se pueda inducir a confusión del propio Anejo. Es evidente que las unidades de paisaje de escala municipal son las unidades de paisaje de Palma, y estas han sido objeto de estudio del Plan, sin que ello induzca a error.

En cualquier caso, se procederá a ajustar y hacer coincidente el índice con el nombre del apartado 1.3 del Anexo 02.

En el segundo punto el alegante indica la necesidad de modificar la denominación torrente Gordo por *Torrent Gros*. Se considera una errata en la traducción al castellano, olvidando que la toponimia no se traduce; el error debe ser subsanado.

El tercer punto propone aclarar los niveles de títulos y apartados para la comprensión estructural del capítulo de Medio Biótico; esta propuesta se considera acertada y se llevará a cabo mediante el acoplamiento de estructura y contenido.

El punto cuarto indica la mezcla de idiomas castellano/catalán en la pág. 32 considerándose una errata que se lleva a corrección. En efecto es un error en la edición que debe ser corregido.

El punto 5 indica la ausencia del clásico apartado sobre la fauna en el capítulo de medio biótico. Si bien el alegante debe conocer el contenido más adecuado del Anexo 02 de Estudio de Paisaje y la representatividad de la fauna en la configuración del paisaje, se entiende mejor observar -en materia paisajística- la relación entre fauna y presencia de hábitats, su estado evolutivo, tipologías destacables y representación de ambientes en cada zona del municipio. La fauna es una información ampliamente observada en la Memoria de Información del propio Plan.

b) La alegación segunda tiene por objeto el capítulo 2 del Anexo 02 Estudio de Paisaje en el que se indica en el primer punto la necesidad de llevar a cabo las correcciones denominativas en las páginas 56, 58 y 59.
El resto de puntos suponen erratas de orden y denominación de emplazamientos en las páginas 43, 62 y 64. Seguidamente se corrige también el párrafo de la pág. 74 en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

contexto del anexo. Finalmente se modifica la errata sobre el intercambio de idiomas de la página 90 sobre la frase Parque Agrario.
Estas correcciones se realizarán en el siguiente documento.

c) La alegación tercera en los cuatro puntos observados incide directamente en la valoración de la calidad paisajística de las unidades. Respecto a la calificación Media pertenece al nivel BAJA-MEDIA, que se utiliza dependiendo del contenido paisajístico y de determinadas ponderaciones de elementos.

El sector SUB 77-01 Ses Calafates se puede considerar con una alta compatibilidad, por lo que se procederá a rectificar el error gráfico.

La valoración en el estudio de paisaje de los suelos urbanizables responde a la posibilidad de ser integrados con criterios paisajísticos. El suelo rústico, desde la perspectiva paisajística y estructural se ha integrado como parte de la Infraestructura Verde, valorándose otros factores y elementos propios de estos espacios.

Conclusiones:
Por las razones expuestas se propone estimar las alegaciones en el sentido indicado en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23132

Síntesis.
El Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General y más concretamente en la norma 7.2.2 y se establece una matriz de usos que no favorece al sector primario, ya que la actividad intensiva, está condicionada en el suelo protegido y la actividad está condicionada incluso en suelo rústico general. De otra parte, el POD en la norma del artículo 6.1.8 se fijan unas condiciones urbanísticas que condicionan la actividad agraria y que no tienen sentido. Y no lo tienen, habida cuenta que la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears, según su artículo 114 se pueden exonerar las condiciones urbanísticas. igualmente sucede con el Capítulo II Disposiciones de Ordenación Detallada del Suelo Rústico Protegido y con el Capítulo III Disposiciones de Ordenación Detallada del suelo Rústico General.

Análisis.
Respecto a la primera cuestión, se asume la necesidad de ajustar la matriz de usos en lo concerniente a las actividades del sector primario al Anexo I vigente de la LDOT (que ha sido modificado, entre otros por el DL 1/2016, la LAIB 2019 y la Ley de Cambio Climático de IB). Por tanto, no es exactamente la matriz de uso que aparece en el Anexo del DL 1/2016 la vigente, pues debe tenerse presente la regulación posterior.
En consecuencia, se propone a eliminar de la relación de usos condicionados, la actividad agrícola intensiva en el suelo rústico protegido correspondiente a las categorías de Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal ZIP), Áreas de prevención de riesgos (APR) y Áreas de protección territorial (APT), si bien estas dos últimas deben considerarse que quedarán, en última instancia, sujetas a la legislación sectorial de directa aplicación. En los niveles de protección más altos (AANP, ANEI, ARIP, AIN) la actividad agraria intensiva se considera que debe ser un uso condicionado.
Igualmente, se asume que en los suelos rústicos no protegidos, debe considerarse uso admitido (no condicionado) a las actividades complementarias de conformidad con la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB (los planeamientos cuando regulen las actividades agrarias o complementarias, *"deberán cumplir las directrices y criterios de ordenación que prevé esta ley, en particular, entre otros: a) Establecer, con carácter general, el carácter de uso admitido de los usos agrarios en el suelo rústico, sin perjuicio de las condiciones o limitaciones que, por motivos ambientales u otros debidamente motivados, se prevean para el ejercicio de estos, en especial en lo referente a las construcciones y las actividades complementaria."*
En relación con la segunda cuestión, es necesario clarificar que los parámetros que propone el POD aprobado inicialmente en el artículo 6.1.8 (construcciones que tienen relación con la naturaleza y el destino de la finca) no suponen ninguna modificación respecto a la regulación del PGOU 1998, vigente, que establece dichos parámetros y que se han aplicado sin presentarse disfunciones que hayan requerido su alteración.
De otra parte, debe recordarse que en los casos puntuales en que la aplicación de estos parámetros pueda representar la imposibilidad de ejecución de instalaciones necesarias para la explotación agraria, el artículo 114.3.a) permite la exoneración de las condiciones de edificación e instalación: la superficie construible, la ocupación, la altura, el volumen y las características tipológicas, estéticas y constructivas.
No obstante, con la finalidad de ajustar la regulación para las pequeñas explotaciones (que pueden tener dificultad de acceder a la condición de preferente) se propone incorporar un ajuste de detalle en la regulación las siguientes precisiones:

- Coeficiente de edificabilidad: en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En los terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una edificabilidad máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una edificabilidad máxima de hasta el 2,0% .

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Altura máxima: 6 m. No obstante, las naves para guarda de cosechadoras podrá alcanzar hasta 8 metros.
- Ocupación máxima de parcela en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una ocupación máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una ocupación máxima de hasta el 2,0%.

La tercera cuestión se plantea de forma genérica, no obstante, de ajustará la regulación de los diversos artículos del POD que regulan las condiciones de edificación para cada una de las categorías en relación con la actividad agraria en el sentido expuesto en relación a las dos primeras cuestiones.
Por ello, se acepta parcialmente en los términos expresados esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23136

Síntesis.
No se han encontrado que se contemple más de un escenario; que las evaluaciones económicas no parece que se hayan realizado por un perito tasador experto o sociedad homologada al no aparecer acreditado en el estudio; que no se cumple el artículo 7.3 de la Ley de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; el empleo de la modalidad de cooperación , puede generar desfases de tesorerías y menoscabar la sostenibilidad financiera; que el calendario no parece realista, sobre la posibilidad de asumir el volumen de inversiones y comprometer a otras administraciones; se necesita financiación inicial para la construcción de todos los aparcamientos nuevos; el informe económico no ha sido auditado por la intervención municipal y por última no se explicitan si los ingresos son por el alquiler de los pisos de VPO.

Análisis.
1) Para la redacción de los estudios económicos financieros y de viabilidad y sostenibilidad económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.
De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.
La guía metodológica elaborada por el Ministerio de Fomento se considera como una herramienta de referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) de los Planes urbanísticos, pero, no tiene carácter de normativo, ni siquiera es una instrucción. Por ello su aplicación es potestativa para los planes generales. A pesar de ello, en la memoria de Sostenibilidad económica del Plan General se utiliza de referencia la citada Guía, por contar con una metodología asumida por la mayoría de las administraciones locales para la elaboración de los ISE de los Planes Generales.
De otra parte, debe tenerse presente que el alcance de los informes de sostenibilidad económica no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de concreción es diferente (tanto a nivel urbanístico como temporal), según se trate de planeamiento general o de desarrollo. Este diverso alcance es reconocido por la LUIB y por ello exige a que se elaboren nuevos informes de sostenibilidad con ocasión de la formulación de los Planes Parciales y los Planes Especiales.

En efecto, los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación detallada. Por ello, la LUIB exige que se incorporen

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales (artículo 44 de la LUIB) y Planes Especiales (artículo 45 de la LUIB).
Así mismo, la propia Guía reconoce que los estudios económicos de los planes generales puedan tener un contenido más genérico, acorde con las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento. Mientras que los planes de desarrollo deben contener una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria. Es decir, recesivo, normalizado y expansivo.
La evaluación temporal no es exigible a los Informes de sostenibilidad económica de los planes generales, según se deduce de la guía metodológica para la elaboración los mismos. A pesar de ello, el Plan General sí ha considerado la perspectiva temporal y para dotar a su análisis de un nivel adecuado de realismo y prudencia ha considerado un único escenario de referencia, que se corresponde con el que mejor responde a las tendencias de crecimiento medio que se viene produciendo en el municipio de Palma, a la oferta de vivienda nueva previsible, así como, a la demanda teórica de viviendas en el referido municipio. Descartándose el análisis de los diversos escenarios temporales, por ser situaciones que no corresponde valorar a los Planes Generales, sino a los Planes Parciales y Planes Especiales.
El no considerar los tres escenarios que establece la Guía, no es una razón para estimar que la Memoria de Viabilidad del Plan General es incompleta, puesto que como se ha puesto de manifiesto, la consideración de los tres escenarios de desarrollo temporal diferente es oportuno contemplarlo en la redacción de planes de desarrollo y no para el Plan General.
En todo caso es necesario recordar:
a) que no existe precepto alguno que impongan que la Memoria de Viabilidad del planeamiento general deba contemplar tres escenarios económicos en su desarrollo temporal.
b) que la Memoria de Viabilidad es congruente con el escenario de crecimiento demográfico adoptado por el Plan General, que se adopta tras analizar cómo ha influido en las dos últimas décadas la incidencia de las coyunturas económicas en la evolución demográfica; a este respecto se ha optado por un escenario demográfico que responde a un crecimiento económico moderado, frente a otras proyecciones demográficas basadas en crecimientos altos o de recesión. Por tanto, la Memoria de Viabilidad Económica responde al escenario económico que ha adoptado el Plan en su conjunto para el cálculo de la evolución demográfica esperada (que tiene presente la incidencia de la dinámica económica prevista).

En todo caso, en el siguiente documento se incorporará el análisis de los ingresos y gastos según las previsiones temporales del propio Plan General, para ser congruente con la programación que se propone.

2) En relación sobre la acreditación de la empresa tasadora homologada o de perito tasador, es preciso aclarar que los Estudios Económicos del planeamiento, tanto del Plan General (PG) como del Plan de Ordenación Detallada (POD), pueden ser elaborados bien por un perito tasador experto o una sociedad de tasación homologada. Es decir, la LUIB habilita la posibilidad de abordar la redacción de la evaluación económica del planeamiento a través de una sociedad de tasación o de un perito tasador, siendo alguna de las dos opciones igual de válidas y cuya decisión no se encuentra condicionada. En efecto, el apartado 4 del artículo 47 de la LUIB establece lo siguiente:
"4. En las evaluaciones económicas que se realizarán, ***un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente*** *acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.".*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Se constata que tanto en la Memoria de los Estudios Económicos del Plan General (TOMO V), como en la del POD (TOMO V), en el apartado correspondiente a Créditos, se incorporan una relación de técnicos encargados de la elaboración de los estudios económicos. Cabe destacar la solvencia técnica del primero de ellos (Postgrado por la Universidad Politécnica de Cataluña en Valoraciones Urbanísticas, Activos Inmobiliarios, Peritaje y Tasaciones). Su perfil técnico, responde al Perito tasador experto que exige la LUIB. Cabe destacar que a este sólo se le exige "competencia reconocida" y ésta se encuentra avalada por la Universidad de Cataluña, según se puede comprobar en su titulación, además de su amplio bagaje en valoraciones urbanísticas en el municipio de Palma durante su profusa trayectoria profesional (acreditada en el curriculum vitae que se presentó en el concurso de adjudicación del Plan General). Asimismo, a su perfil técnico, se suman el de otros miembros del equipo redactor (arquitectos y economista) con constatada experiencia en valoraciones de activos inmobiliarios. Pues bien, en contra de la observación del alegante, el Plan General de Palma acredita que entre los miembros del equipo redactor existen perfiles técnicos (de tasadores expertos), que dan cumplimiento a las exigencias de la LUIB para la elaboración de los estudios económicos.

3) Precisamente en el ámbito de los instrumentos de planificación urbanística, las exigencias del del artículo 7.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera sobre valoración en su fase de elaboración y aprobación de sus repercusiones y efectos, se cumplimentan tanto con el Estudio Económico Financiera como con la Memoria de Sostenibilidad. El Estudio Económico tiene presente las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Ha de aclararse que el objetivo, de la estabilidad presupuestaria es alcanzar, con carácter general, una situación de equilibrio o de superávit computado en términos de capacidad de financiación de acuerdo con la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales.

En la Memoria del Informe de sostenibilidad del Plan General se comprueba, una vez incorporados los costes de ejecución del nuevo modelo propuesto por la Revisión y los impuestos generados por la nueva ordenación, que el presupuesto municipal permanece dentro de los límites de estabilidad (páginas 85 y 101).

No obstante, en la siguiente fase también se procederá a mejorar el Informe de Sostenibilidad Económica, clarificándose la parte correspondiente a la cuantía de los ingresos por subvenciones de capital destinados a inversiones que aún no se han realizado, así como la de deuda a devolver.

En todo caso, se vuelve a recordar que siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se prevé que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá un escenario medio mucho más cerca al desarrollo de 2019 que uno excepcional como el de 2020.

4) En lo concerniente al sistema de reparcelación, la modalidad mayoritaria adoptada por la Revisión del plan General ha sido la de compensación. La modalidad de cooperación sólo se ha establecido de forma excepcional. En cualquier caso, en la modalidad de cooperación siempre los costes son financiados finalmente por las personas titulares beneficiaria de la actuación. Además, la modalidad de cooperación permite reclamar el adelanto de los gastos que deben realizarse en los 6 meses siguientes. Por ello, la modalidad cooperación no tienen, con carácter general, incidencia en las finanzas municipales.

5) Ha de aclararse que la programación del plan general. aprobado inicialmente se estable en 5 cuatrienios y no en cuatro quinquenios, como se pone de manifiesto en la alegación. En cuanto a la programación de las actuaciones urbanísticas. Es preciso señalar que el Plan General

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establece un horizonte temporal para la ejecución de las actuaciones en él previstas al final del año 2040. Lo que significa que las previsiones del Plan General se desarrollen en un periodo de 18-20 años (página 66 de la memoria del Estudio Económico del Plan General).

El Plan General también establece una secuencia lógica del desarrollo de las actuaciones previstas, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de la LOUS.

En todo, caso, ha de advertirse que el Plan General podrá actualizar periódicamente su la programación de sus actuaciones, como máximo, cada seis años (artículo 38 de la LUIB) y en congruencia con la Norma 1.3.2 del Plan General. Lo cual podrá dirimir los posibles desajustes en la programación establecida por el Plan General que se generen por causas sobrevenidas.

6) El Plan General Aprobado Inicialmente determina la cuantía económica que se atribuye a los agentes públicos que intervienen en la ejecución del nuevo modelo de ordenación previsto por la Revisión del planeamiento general, en función de su nivel competencial, o bien, fruto de la coordinación durante el proceso de redacción de la Revisión del Plan General o de cualquier otro antecedente. En este sentido, es preciso señalar que la inversión pública una parte será financiada por la administración Local (Ayuntamiento de Palma) y otra por el Govern Balear y el Consell Insular respectivamente.

Sin embargo, no es objeto del Plan General, ni del POD, establecer el compromiso de inversión ni predeterminar los planes de inversión de las administraciones con competencia supramunicipal. Menos aún definir los presupuestos generales del Govern Balear para cada anualidad. La LUIB no exige que las previsiones de actuaciones públicas que se hacen en el planeamiento general estén previamente aceptadas y comprometidas por los órganos de las Administraciones Públicas a quienes se le atribuye. El PG y el POD lo que hace es identificar la necesidad de una determinada actuación pública supramunicipal y verificar cuál es el órgano competente, en razón de la materia, para su ejecución. (Así, por ejemplo, la ejecución de colegios públicos se atribuye a la Consejería de Educación y la ejecución de las actuaciones en materia de sanidad corresponden a IBSALUT, etc). Ello, permite atribuir la responsabilidad en la ejecución a las diversas Administraciones. Tampoco se pude obviar que el horizonte temporal para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en el POD se extiende hasta final de 2040. Por ello, el planeamiento puede formularse actuaciones que no estén previstas en la actualidad en los planes de inversión de las administraciones sectoriales pero que pueden ser objeto de inclusión en los planes futuros. Evidentemente, después del trámite de información pública, si en algún informe de Administración Pública se realiza alguna oposición o requerimiento a las actuaciones concernientes a la respectiva competencia, deberá el documento del Plan General y el del POD, realizar el ajuste preciso en sus propuestas de planificación y en los estudios económicos, reconsiderando la actuación propuesta, ya sea eliminando la propuesta, alterándola puntualmente o bien, pasando la misma a una actuación no programada, con la finalidad que sea concertada una vez entre en vigor el nuevo planeamiento general.

7) La fórmula jurídica de concesión administrativa de un suelo público para la construcción de aparcamientos propuestos es factible. En efecto, en la gestión de los servicios públicos la legislación de contratos del sector público y la local permite la concesión administrativa, en especial en materia de aparcamiento, como figura jurídico-económica a través de la cual las administraciones públicas pueden contar con la ejecución de un estacionamiento mediante la gestión privada sometida al pliego de condiciones. Es una modalidad de colaboración pública-privada. Cuestión diferente es que, en el municipio de Palma, la gestión actual de los aparcamientos se realice de forma directa por parte de sociedad municipal de aparcamientos (SMAP). Sin embargo, esa manera de proceder no es óbice para que en la financiación de determinados aparcamientos se opte en el futuro por el empleo del modelo de concesión

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

administrativa. En todo caso, cabe destacar que en la concesión la inversión se financia mediante el traspaso de la explotación a un tercero que obtiene los ingresos sometidos a los pliegos de la Administración municipal. Pues bien, igualmente la inversión inicial en la ejecución de los aparcamientos disuasorios que ha de soportar la sociedad municipal será compensada con los ingresos procedentes de la explotación de los mismos. En unas condiciones normales, llegará un momento de la vida útil del inmueble en el que el flujo de caja (ingresos -gastos), resulte positivo, considerándose amortizada la inversión y en consecuencia la incidencia sobre las arcas municipales será neutra. De otra parte, ha de aclararse que la mayoría de los aparcamientos disuasorios previstos en el Documento aprobado Inicialmente, estaban ya contemplados en el PMUS vigente; el cual, se presupone que debió incorporar un estudio económico en el que se contemplaría los mecanismos para financiar las actuaciones propuestas (entre ellas los aparcamientos disuasorios) que la Revisión asume. En consecuencia, son inversiones, que cuentan con recursos financieros para su ejecución.

8) Se ha puesto en conocimiento de la Intervención Municipal las proyecciones del presupuesto municipal y siguiendo sus indicaciones se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se prevé que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá un escenario medio más similar a uno ordinario como el del año 2019 que uno excepcional como el de 2020.

9) La alegación hace referencia a los ingresos contemplados a la página 110 de la memoria económica del Plan General. Es preciso aclarar que en la referida página se analiza la viabilidad de una de las actuaciones urbanísticas propuestas por el nuevo Plan. Uno de los conceptos analizados se corresponde con la estimación de los ingresos correspondientes a la iniciativa privada, el cual se ha realizado en base al aprovechamiento subjetivo de la actuación una vez descontadas las cesiones urbanísticas correspondiente a la administración actuante que, con carácter general, se establece en el 15% del aprovechamiento urbanístico. De otra parte, el Plan General evalúa las necesidades de vivienda sometidas a algún régimen de protección oficial, asimismo, considera la necesidad de disponer de viviendas de protección pública con destino al alquiler (artículo 37 de la LUIB). Por ello, la ley establece que debe reservar, como mínimo el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbano y urbanizable. En consecuencia, una parte de la edificabilidad residencial de la actuación irá destinada a viviendas de protección pública (al menos el 30% de la edificabilidad residencial). Y es considerada para determinar los ingresos. La iniciativa privada, puede promocionar viviendas de protección pública pero no precisa destinar viviendas a régimen de alquiler. Con carácter general, esa responsabilidad es competencia de la administración actuante. La Administración municipal está obligada a recibir el aprovechamiento urbanístico en concepto de recuperación de plusvalías, en terrenos con calificación de VPO que se podrá destinar al régimen de alquiler y, de esta formar, cubrir las necesidades que se generen en el municipio entre los colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda. Sin embargo, los ingresos que la administración percibe por el alquiler de su patrimonio residencial, no es objeto de valoración para estimar la viabilidad económica de una actuación en términos de rentabilidad.

En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación sin perjuicio de incorporar mejoras en los estudios económicos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23146

Síntesis:
Solicita que se indique de manera explícita qué parte del suelo se destinará a uso docente en proporción al número de viviendas existentes en la zona, o áreas previstas de suelo urbanizable. Se relaciona una serie de actuaciones de transformación urbanísticas y localizaciones en las que se señala que no se indica en las mismas reserva para uso docente.

Análisis:
En primer lugar, debe manifestarse que, en las actuaciones de transformación urbanística de ordenación detallada diferida propuestas en suelo urbano y urbanizable el Plan General debe dar cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural reguladas en la LUIB y no a las de ordenación detallada, cuya responsabilidad recae en Planes Especiales de Reforma Interior -para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano- y Planes Parciales para los sectores del suelo urbanizable. Estos instrumentos deben, obligatoriamente, tener en cuenta las "reservas de suelo dotacional perteneciente a los sistemas locales" regulados en el artículo 29.3, para el caso de actuaciones en suelo urbano, y el 43.4 para los sectores en suelo urbanizable. En la relación expuesta en los cuadros del Informe se señalan ARIs (CLH) y Sectores de suelo urbanizable (SUB de Son Toells, Son Pardo, Torre Redona, Ses Calafates, Parc Bit) cuyo uso característico no es el residencial por lo que cabe presumir la innecesariedad de dotarlos de suelos con destino a equipamiento docente. Además, hay sectores, como Sa Indiotería Sud, de muy pequeño tamaño (1,7 ha) en los que habría que valorar si la reserva dotacional resultante es idónea para materializar una oferta docente. En todo caso, la decisión definitiva sobre estas cuestiones debe trasladarse a la formulación del pertinente instrumento de planeamiento responsable de establecer la ordenación detallada. Similar criterio debe seguirse en aquellas actuaciones ordenadas detalladamente en las que no es posible por dimensión reservar suelo funcional con destino a uso docente. Ese ha sido el criterio seguido por el Nuevo Plan General y el POD, además de haberse atendido informes previos emitidos por la administración con competencias en la materia. En cualquier caso, y con respecto a la reserva a establecer en estas actuaciones y a otras localizaciones del municipio, se debe manifestar, que se han mantenido reuniones con la administración competente, con posterioridad a la aprobación inicial del documento, con el objeto de coordinar la disposición de estas reservas en el propio documento urbanístico. El resultado y las conclusiones de dichas reuniones será incluido y tenido en cuenta en la siguiente fase del documento, en la que se procederá a incluir en aquellas fichas urbanísticas en las que se acuerde (con carácter general se incluirán en los sectores de suelo urbanizable de uso residencial no afectados por servidumbres aeronáuticas/acústicas) la reserva docente oportuna. Se estima, en el sentido manifestado en el informe, la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23156

Síntesis
El alegante pone de manifiesto varias cuestiones: a.) que no se establecen cuantías sobre las indemnizaciones en la desclasificación de los urbanizables, b) que no se acredita sociedad de tasación homologada o perito en la elaboración de los estudios económicos, c.) No se recoge en el PGOU programación de las actuaciones de cada transformación urbanística proyectada en el Plan, d.) No aparece en el Estudio económico memoria de viabilidad alguna, ni balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

Análisis.
En cuanto a las indemnizaciones sobre el suelo urbanizable, se comprueba que en el apartado 3.2 de la Memoria Económica del Plan General (página 125), se valoran los cambios de clasificación del suelo en la Revisión respecto al Planeamiento Vigente.

Es precisos aclarar que la indemnización, es aplicable en primer lugar en el caso de expropiación, que es el único supuesto en el que los propietarios pierden la facultad de participar y en consecuencia es esta perdida la que debe ser indemnizada. (artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 28 de Reglamento de valoraciones.). En segundo lugar, también puede haber derecho indemnizatorio vinculado a supuestos de responsabilidad patrimonial por gastos que devengan inútiles por alteraciones de condiciones en actuaciones ya ejecutadas o en proceso de ejecución conforme a los plazos que establece el planeamiento (artículo 39 TRLSRU 2015 en relación con el artículo 48.a) de este mismo texto legal)

En primer lugar, en los suelos que la Revisión desclasifica total o parcialmente como es el caso del SUNP 18-01 Génova, SUP 7-10 Son Garcia Vell, SUP1-Son Garcia y Son Pardo, no existe ningún impedimento legal, al no contar con ordenación detallada ni haber iniciado la transformación urbanística no son indemnizables.

De otra parte, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a del TRLSRU 2015, en la medida que no se han alcanzado a establecer una ordenación detallada que posibilitara el inicio de la actividad de ejecución, por lo que esta actividad de ejecución no se ha suspendido o imposibilitado por el nuevo Plan General porque nunca ha empezado ni se contaba con los presupuestos para su autorización. En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.
Igualmente, tampoco generará derechos indemnizatorios la desclasificación del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) y del SUP 87-1 Puntiró, al haberse incumplido los plazos de urbanización y la no materialización de aprovechamiento. En efecto, artículo 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconocimiento de responsabilidad patrimonial en procesos de alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, a que esta alteración se produzca antes de transcurrir los plazos de ejecución, y en los casos de estos dos sectores con Planes Parciales aprobados definitivamente desde hace más de 40 años (el Plan Parcial de Son Gual de 1975 y el Plan Parcial de Puntiró de 1979) los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos.
Por tanto, la alteración de la clasificación de suelo acontece 40 años después de aprobarse el Plan Parcial que habilitó la actuación en cada uno de estos dos sectores, actuación que no está ejecutada. Por tanto, transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

RGLOUSIM, por lo que no se considera que esa una modificación anticipada que pueda generar indemnización.

Igualmente, los terrenos están en situación básica de suelo rural. Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derecho indemnizatorios alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015)

En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística.

En consecuencia, queda suficientemente justificado, los motivos que ha llevado al Plan General a no contemplar la indemnización de los suelos urbanizables del Plan Vigente que han sido desclasificados en la Revisión. Cuestión diferente es la devolución municipal de las parcelas edificables que recibió en concepto de recuperación de plusvalías o de la compensación económica sustitutoria, a los efectos de evitar un enriquecimiento injusto de la Administración como consecuencia de la desaparición de la actuación de transformación que justificaba esta cesión o compensación económica sustitutiva. No obstante, esta devolución de parcelas será una disminución del Patrimonio Municipal de Suelo.

En relación sobre la acreditación de la empresa tasadora homologada o de perito tasador, es preciso aclarar que los Estudios Económicos del planeamiento, tanto del Plan General (PG) como del Plan de Ordenación Detallada (POD), pueden ser elaborados bien por un perito tasador experto o una sociedad de tasación homologada. Es decir, la LUIB habilita la posibilidad de abordar la redacción de la evaluación económica del planeamiento a través de una sociedad de tasación o de un perito tasador, siendo alguna de las dos opciones igual de válidas y cuya decisión no se encuentra condicionada. En efecto, el apartado 4 del artículo 47 de la LUIB establece lo siguiente:

> *"4. En las evaluaciones económicas que se realizarán,* ***un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente*** *acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes.".*

Se constata que tanto en la Memoria de los Estudios Económicos del Plan General (TOMO V), como en la del POD (TOMO V), en el apartado correspondiente a Créditos, se incorporan una relación de técnicos encargados de la elaboración de los estudios económicos. Cabe destacar la solvencia técnica del primero de ellos (Postgrado por la Universidad Politécnica de Cataluña en Valoraciones Urbanísticas, Activos Inmobiliarios, Peritaje y Tasaciones). Su perfil técnico, responde al Perito tasador experto que exige la LUIB. Cabe destacar que a este sólo se le exige "competencia reconocida" y ésta se encuentra avalada por la Universidad de Cataluña, según se puede comprobar en su titulación, además de su amplio bagaje en valoraciones urbanísticas en el municipio de Palma durante su profusa trayectoria profesional (acreditada en el curriculum vitae que se presentó en el concurso de adjudicación del Plan General). Asimismo, a su perfil técnico, se suman el de otros miembros del equipo redactor (arquitectos y economista) con constatada experiencia en valoraciones de activos inmobiliarios. Pues bien, en contra de la observación del alegante, el Plan General de Palma acredita que entre los miembros del equipo redactor existen perfiles técnicos (de tasadores expertos), que dan cumplimiento a las exigencias de la LUIB para la elaboración de los estudios económicos.

En cuanto a la programación de las actuaciones, se comprueba que tanto en la Memoria del Estudio Económico del Plan General (TOMO V, capítulo 1.4., paginas 66-78) como en el Plan de Ordenación Detallada (TOMO V, capítulo 1.4., paginas 14-16), se establecen la programación de todas las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan.

De otra parte, en el anexo de fichas de cada una de la actuaciones urbanísticas Plan General (TOMO IV-II) así como en el Plan de Ordenación Detallada (TOMO VIII-II), se establece la programación detallada de cada una de las actuaciones , en base a un orden de prioridad, en el epígrafe correspondiente a la Gestión, Programación y Planeamiento. Así mismo, se contempla la posibilidad de actualización de la programación (capítulo 1.7, pag 77-78), del Plan General, en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cumplimiento del artículo 38.2 de la LUIB. Por tanto, no se considera justificada la observación que en este apartado hace la alegación.
De otra parte, es necesario aclarar que la programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad lo que pretende es "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano "el orden de los factores altera el producto". Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan General además de verificar la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante.

Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal (que en cada momento dirija la ciudad), legítimamente, adapte y concrete la programación de las actuaciones a la política urbanística que pretenda impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a criterios propios y nuevos requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar de satisfacer las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.

En este sentido, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme alprocedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB."

En relación con la memoria de viabilidad y el balance comparativo de la rentabilidad, se comprueba que los Estudios Económicos del Plan General y del Plan Ordenación Detallada contemplan la Memoria de Viabilidad de las actuaciones de transformación urbanística que establece el apartado 3 del artículo 47 de la LUIB. Es cierto que la viabilidad se ha realizado en términos de beneficios y no de rentabilidad económica como establece la Legislación Estatal (TRLSRU/2015), a pesar de que el Plan contempla la rentabilidad como una cuestión a abordar en la memoria de viabilidad (página 105 del Plan General y página 23 del POU), sin embargo, en el documento de aprobación inicial se derivó al proyecto de reparcelación (artículo 80 de la LUIB) con la finalidad de ser más preciso. No obstante, en la siguiente fase se completará las memorias de viabilidad de las actuaciones urbanísticas en términos de rentabilidad económica, (sin perjuicio de que será en fase de ejecución y de reparcelación en la que debe realizarse el estudio detallado para la correcta distribución de beneficios y cargas).
En base a lo expuesto se propone desestima las tres primeras cuestiones y se propone estimar la cuarta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23162

Síntesis.
La alegación solicita subsanar deficiencias en materia de movilidad estructurando su contenido en: (a) revisión del crecimiento demográfico previsto dado su impacto en la movilidad generada, (b) volver a definir las hipótesis que han servido de base para elaborar el Estudio de Movilidad, (c) actuaciones en el sistema general viario, el transporte público y en aparcamientos disuasorios, y (d) problemas detectados en la implantación de supermanzanas.

Análisis.
1º) Sobre el crecimiento previsto en el Plan General
Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales de crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes; es decir, el 14,82%. En este sentido, hay que hacer constar que el crecimiento absoluto de población que resulta de incremento interanual contemplado (0,66%) coincide sustancialmente con el estimado por el INE (el 14,9%) para el conjunto de las Islas Baleares en el periodo 2018-2035.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040, partiendo de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

2º) Sobre el Estudio de Movilidad

La alegación considera erróneos los datos del crecimiento demográfico empleados por el Plan General". Sin embargo, como ha quedado sobradamente justificado, tanto estos datos como la estimación de las demandas de vivienda y el establecimiento de la oferta contemplada por el Plan General son correctos e idóneos.

El Estudio de Movilidad se apoya en estos datos para realizar el análisis de la movilidad generada por las diferentes actuaciones de transformación urbanística contempladas por el Plan General y su incidencia, en término de volumen suplementario de tráfico, implementado en las redes supramunicipales.

En relación con esta cuestión se realizan las siguientes consideraciones:

1. Efectivamente, existe un error en el párrafo inicial del apartado 5.2.1 "escenario de trabajo" del Estudio de movilidad ya que, como ha quedado expuesto anteriormente, la población de referencia al año 2040 para la ciudad de Palma es de 518.435 habitantes. Se subsanará esta deficiencia.

2. En el Estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público que, incluyen, obviamente, el volumen de tráfico canalizado por las vías supramunicipales.

3. La cuantificación de la nueva movilidad generada por las diferentes actividades y usos del suelo previstos en PGOU se han calculado tomando como referencia las ratios mínimas de viajes/día que se indican al anejo I del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada de la Generalitat de Catalunya (ante la ausencia de norma autonómica propia).

4. A continuación, se han realizado unas hipótesis de reparto modal en base a los datos disponibles, la ubicación de los nuevos desarrollos urbanísticos y el análisis de los sistemas de transporte actuales. Se plantea un escenario que considera una importante reducción de los desplazamientos en vehículo privado, pasando del 51,8% al 43,1% de promedio para la ciudad de Palma. El transporte público incrementa significativamente su cuota pasando de 14,5% a 21,0% y los modos no motorizados se incrementan del 33,8% actual al 35,9% propuesto.

5. Y finalmente, se realiza un análisis del impacto de la nueva movilidad generada sobre las diversas redes de transporte elaborando una matriz de vehículo privado asignada sobre la red viaria prevista y el resultado obtenido se compara con el tráfico en el escenario actual. Para poder analizar el impacto del tráfico sobre la red viaria se construye un mapa de variación sobre la situación actual identificando las ganancias y las pérdidas que se producen respecto al volumen actual del tráfico, concluyendo que los incrementos son asumibles por las diversas vías afectadas.

Cabe concluir, por consiguiente, que el Estudio de Movilidad da sobrado cumplimiento al nivel de resolución exigible a un Plan General en esta materia utilizando, para ello, los datos disponibles antes reseñados y la metodología de cálculo aportada por el Decreto 344/2006 de la Generalitat catalana, ante la ausencia de una regulación específica en la Comunidad Balear.

En este sentido, destacar que la LUIB, en su artículo 3, define las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, y entre ellas se encuentra *atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la movilidad sostenible en general, mediante la reducción de necesidades de movilidad,*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

favoreciendo la movilidad eléctrica y no motorizada, así como la implantación de sistemas de transporte público colectivo. Al tiempo, el desarrollo de esta finalidad, a escala del Plan General viene explicitada en el artículo 37 de la LUIB donde, entre las determinaciones exigibles a este instrumento de planificación, se encuentra la *definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones, y los criterios que garanticen una movilidad urbana sostenible.* Y, finalmente, según regula el artículo 39 de la LUIB, en materia de movilidad sostenible el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable.*

De todo ello, cabe concluir que el Estudio de Movilidad integrante de la Documentación Complementaria del Plan General, ha ayudado decisivamente a adoptar las medidas de ordenación adecuadas para garantizar una movilidad sostenible, visualizando las nuevas actuaciones que han de producirse en la red viaria supramunicipal (compleción de la Ma-30 y aumento de capacidad de la Ma-1040) que resultan ser congruentes con las previstas en el PDS. Pero, al tiempo, ha certificado la validez y factibilidad de las operaciones de integración urbana de la Vía de Cintura y los "nudos del cambio" que, con carácter orientativo y con la finalidad de conducir a soluciones concertadas con el Consell, forman parte de los Proyectos Estratégicos del Plan General.

3º) Sobre las actuaciones en el Sistema General Viario, Transporte Público y Aparcamientos Disuasorios.

En relación a la primera cuestión, relativa a la materia de viarios supramunicipales:

1. En primer lugar, hay que advertir que el Plan General recoge las actuaciones viarias previstas en el PDS de carreteras tal y como puede comprobarse en los Planos de Información I.11 donde aparecen grafiadas

2. Entre ellas, hay que destacar la duplicación de calzada de la carretera de Puigpunyent y la compleción del arco norte de la Ma30. Estas actuaciones no están siendo ignoradas u obviadas por el Plan. Sólo se está expresando, a través de ensayos proyectuales indicativos, la posibilidad de adoptar unos criterios de diseño congruentes con el modelo de ciudad confeccionado, que sólo cabe entender, dada la competencia ejercida por el Consell en este tipo de vías supramunicipales, con carácter orientativo. Así:
   A. El desdoblamiento en una vía tipo bulevar de la carretera de Puigpunyent atiende, por un lado, a la necesidad de su ampliación – contemplada en el PDS y ratificada en el Estudio de Movilidad del Plan- ante el incremento estimado de desplazamientos motorizados. Por otro lado, la propuesta realizada con carácter orientativo tiene cono única finalidad visualizar un objetivo de ordenación urbanística clave: garantizar una correcta integración urbana de este viario supramunicipal evitando, con ello, que se adopten otro tipo de soluciones desconectadas del nuevo contexto urbano vinculado al Ensanche de Poniente. Hay que advertir que, contra la opinión de que la ordenación del Plan General no debe incidir en el viario supramunicipal, es absolutamente necesario que lo haga con la finalidad de explicitar sus objetivos de ordenación en esta materia, dirigidos a impulsar la compatibilidad, integración y armonía urbana de estas infraestructuras. La reconfiguración planteada adopta una solución tipo bulevar de fuerte carácter urbano: una suerte de "vía-parque" llamada a convertirse en un elemento referencial en este sector de la ciudad. Además, se incorpora la ejecución de una nueva rotonda de conexión -planteada por el Consell- con la trama del Polígono de Can Valero. Esta propuesta se entiende perfectamente compatible con el "desdoblamiento de la calzada" previsto en el PDS para la Ma-1041 y debe actuar como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

argumento de debate con el Consell de Mallorca para alcanzar una solución dialogada y consensuada.
Además, la solución que aporta el Plan General permite la consecución gratuita de los terrenos necesarios para la intervención de mejora viaria.

B. En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General contempla escrupulosamente la reserva viaria del trazado previsto en el PDS. Otra cuestión diferente es el diseño de la vía futura. El Plan lo que hace es, en su Memoria de Ordenación, realizar una valoración propia, que evidentemente no tiene carácter normativo, sino con el carácter de recomendación. Así, -atendiendo a cuestiones urbanísticas y de ordenación territorial- entiende posible adoptar un formato de carretera convencional de 1+1 carriles. A tal efecto, el ejercicio de simulación macro realizado en el Estudio de Movilidad confirma que esta solución podría canalizar una intensidad de tráfico de 16.700 vehículos/día descargando la Vía de Cintura en su tramo más congestionado en casi 10.000 vehículos/día. Pese a que el Informe del Consell afirma que no se han tenido en cuenta, a la hora de valorar esta alternativa, los desplazamientos supramunicipales, ello no es así tal y como aparece reflejado en el Estudio de Movilidad. No obstante, la reserva de suelo contemplada en la documentación gráfica de ordenación del Plan General se ajusta al formato de autovía inicialmente contemplado en el PDS. Por tanto, en nada impide que se desarrolle el diseño de autovía previsto en el PDSC vigente o si así se confirma en la revisión del PDSC.

Entre la cuestiones de ordenación territorial esgrimidas en la Memoria del Plan General para plantear la necesidad de que el Consell valore una solución más sencilla (de carretera convencional) destaca la necesidad de evitar una excesiva fragmentación en el suelo rural adoptando, para las nuevas infraestructuras como la compleción de la Ma-30, soluciones compatibles con el mantenimiento de los procesos ecológicos y la conectividad de la matriz biofísica; se trata, en definitiva de apostar, siempre que sea posible, por elementos viarios más capilares que diversifiquen la canalización de tráficos sin causar perturbaciones paisajísticas y ambientales de carácter irreversible en el territorio. Además, no hay que obviar que la existencia de numerosas viviendas consolidadas en el sector territorial por el que tiene que discurrir el arco de compleción de la Ma-30, aconseja minimizar el impacto a causar por una sección con formato de autovía.

En todo caso, se entiende que, en cumplimiento de la legislación vigente y la normativa del PDS, la decisión sobre la solución final le corresponde a la Administración Supramunicipal -en este caso el Consell de Mallorca- la cual, no obstante, debería valorar la posibilidad de atender los requerimientos efectuados desde el gobierno municipal de Palma a través de la solución orientativa contemplada en el Plan General.

Igualmente, en el proceso de revisión del PDS de Carreteras, debe el Consell valorar como otra alternativa, la opción 0, de no realizar la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa. En este sentido, el Informe de la Dirección General de Movilidad y Transporte de la Consejería de Territorio, Energía y Movilidad, de 15.02.2022, manifiesta en relación a la propuesta de cerramiento de la Ma-30 que “no se considera adecuado que se valore la realización de una infraestructura de esta importancia e impacto para el territorio como “necesaria” para reducir el tránsito rodado en Palma: “el modelo de ampliación de red viaria para resolver los problemas de movilidad en vehículo privado habría de estar superado y no entra de ninguna manera en la filosofía del PDSMIB”

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3. Otro bloque de propuestas incide en elementos existentes de la red arterial supramunicipal para las que el PDS no propone acciones concretas. Nos referimos a la reconfiguración de la Vía de Cintura y los denominados "nudos del cambio". No obstante, antes de profundizar en la justificación de la ordenación planteada por el Plan General en ellas, procede reiterar el carácter orientativo y no finalista de las soluciones aportadas. Quieren significarse, por tanto, como "argumentos para el debate, el acuerdo y el consenso" y no como determinaciones vinculantes o exigencias al Consell de Mallorca que será, como administración competente, el que determine, insoslayablemente, la solución definitiva. Además, hay que reseñar que el proceso de revisión del modelo de ciudad subyacente a la formulación de todo Plan General, es el momento procedimental idóneo para plantear estas cuestiones con la finalidad de trasladar a las administraciones gestoras del viario supramunicipal la problemática detectada advirtiendo, con ello, la necesidad de su reparación en desarrollo de objetivos de ordenación urbana sostenibles. Máxime cuando, al tiempo, esta revisión está coincidiendo con la del PDS vigente. Por ello, cabe concluir que no hay otro momento mejor para concretar soluciones concertadas.

El proceso de revisión de un Plan General es, en definitiva, un tiempo abierto a la participación y a la concertación interadministrativa del que deberían poder concluirse las mejores soluciones posibles. No deben esgrimirse, pues, actitudes dirigidas a neutralizar la integralidad de la ordenación urbano-territorial a desarrollar por el Plan General. Nadie duda de las competencias conferidas por la legislación al Consell en esta materia, pero ello no es óbice para impedir que, legítimamente, el Plan General explicite sus directrices y objetivos de ordenación en relación con el viario supramunicipal, máxime cuando éstos no resultan contradictorios con la planificación sectorial de carreteras.

En la búsqueda de la deseada coordinación interadministrativa, hay que destacar que todo cambio de escala en la planificación modifica la percepción de la realidad objeto de ordenación y, por tanto, afecta al carácter de los fenómenos territoriales analizados. Por ello, la escala de reflexión y ordenación del Plan General ha permitido que afloren disfunciones en materia de integración urbana en determinados puntos de la red arterial, que difícilmente pueden ser visualizados en un instrumento de planificación de carácter sectorial y alcance insular. Es decir, en estos aspectos el Plan General más que contradecir, está complementando al PDS impulsando la transformación de algunos tramos y nodos de red supramunicipal existente para, sin alterar su función canalizadora de flujos motorizados, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

A. En relación con la propuesta de la integración urbana de la Vía de Cintura, conviene destacar que el PTIM, tras su modificación N.º 2, delimitó en el municipio de Palma el ART-11.3 "Vía de Cintura de Palma" con una superficie aproximadamente 97 hectáreas. En la Ficha específica del ART 11.3 se dispone como objetivos específicos:
   - Mejorar la imagen de la ciudad.
   - Mejorar la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura.
   - Delimitar los usos y establecer las incompatibles.
   - Demoler edificios obsoletos
   - Dar a la Vía de Cintura un carácter más urbano.

   No puede olvidarse que estas determinaciones del PTIM deben ser adoptadas por la Revisión del PDS de Carreteras del Consell. En este sentido el artículo 11.1 de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

LOTIB establece que los planes directores sectoriales se adaptarán a las previsiones de las directrices de ordenación territorial y a las de los planes territoriales insulares.
Pues bien, la actuación de integración urbana propuesta por el Plan General en el tramo oriental de la Vía de Cintura resulta, indudablemente congruente con estos objetivos de ordenación y comporta, por consiguiente, el desarrollo de las determinaciones del PTIM. Además, tal y como consta en la Memoria Justificativa y en el Estudio de Movilidad integrante de la documentación complementaria del Plan General, la actuación propuesta parte de una premisa inicial incuestionable: ha de ser compatible con el mantenimiento de la capacidad de tráfico canalizada por la Ma-20 manteniendo, para ello, su carácter segregado. Existen numerosos ejemplos en nuestro entorno cultural -nacional y europeo- que han emprendido operaciones de integración urbana de grandes infraestructuras viarias. Tan es así que, en palabras del catedrático Javier Monclús, *muchos de los proyectos urbanos recientes más destacados están relacionados con la integración de las infraestructuras.* Proyectos que, en definitiva, tratan de transformar autovías contemplando, al tiempo, la potencial renovación del conjunto de tejidos que atraviesan.
Como se ha comentado, ejemplos no faltan: la Ronda de Dalt o la más reciente operación de transformación de la Gran Vía hasta el río Llobregat -denominada "Puerta Europa"-, todas ellas desarrolladas en la ciudad de Barcelona, pueden servir de muestra de las pretensiones del Plan General de Palma en la actuación de la Vía de Cintura.

B. En relación con los "nudos del cambio", la intención del Plan General es impulsar un rediseño de los mismos con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbanas adyacentes y evitar el "efecto barrera" causado en su configuración actual. Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación). Pero, además, el Plan General ha pretendido constatar que esta estrategia de ordenación es factible, creíble y verosímil y, a tal efecto, en el Estudio de Movilidad que forma parte de sus Estudios Complementarios se incorpora:

   a. En su apartado 4.6 una evaluación del impacto de los proyectos clave de la ciudad entre los que se encuentran los nudos del cambio. Estas propuestas se han analizado desde el punto de vista del funcionamiento del tráfico proponiendo medidas para mejorar las soluciones ensayadas por el Plan, si fuese necesario. Para ello, se ha llevado a cabo una "simulación" en la que se han tenido en cuenta todos los movimientos actuales que se dan en cada nudo. Entre los objetivos principales de estos ejercicios de simulación -realizados individualizadamente en cada uno de los proyectos orientativos- es certificar que la finalidad de mejorar la integración urbana de estos elementos no comporta la pérdida de funcionalidad de los viarios supramunicipales concernidos.

   b. Además, en dicho apartado se realiza un "modelo macro de simulación" en el que se diagnostican las ganancias y pérdidas de tráfico en cada una de las vías y la redistribución del tráfico por la ciudad respecto del estado actual. Para dicho estudio se han empleado datos provenientes de tres fuentes principales: el Avance de 2014, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2014 y los datos actualizados aportados por el servicio municipal gestor del tráfico y del transporte público. Para el caso concreto de los Nudos del Cambio -actuaciones que buscan hacer desaparecer las barreras físicas y perceptivas de estas vías- se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

concluye que las “soluciones orientativas” contempladas en el Plan General funcionarían correctamente con ligeras modificaciones (número de carriles de algún ramal, incorporaciones directas, etc.).

En cualquier caso, en el documento de la siguiente fase del Plan General quedará claro que las propuestas que se realizan sobre “los nudos del cambio” tienen el carácter de recomendación a los efectos de que puedan ser evaluadas por el Consell y ser incorporadas en la revisión del PDS de Carreteras que ahora se inicia. Las propuestas del nudo del cambio quedarán expresadas en la Memoria del PG con ese carácter indicativo o de recomendación; y en los planos de ordenación se expresarán los trazados actuales viarios y las zonas de reservas establecidas en el PDS actual.

c. Según se desprende del “modelo macro de simulación” incorporado en el Estudio de movilidad, en el Paseo Marítimo, la reforma prevista, que prevé la reducción de carril de circulación, no reducirá significativamente el tráfico que circula, pero la capacidad que queda seguirá siendo suficiente para absorber el tráfico que se prevé. Además, la futura transformación del nudo de Son Bordoy, que ha de permitir redireccionar la actual entrada a la ciudad, la implantación del tranvía, la transformación del paseo marítimo en la zona de poniente y la conexión de la calle Joan Maragall con Avenida de Méjico han de posibilitar una reducción sustancial del tráfico en primera línea, dedicando no más de un sentido de circulación con dos carriles. Esta transformación puede permitir ocupar parte de la antigua autopista con la finalidad de que todo el conjunto se configure como una gran Parque-Playa desde Can Pere Antoni hasta el Parque del Mar.

En materia de viarios del primer nivel urbano:

1. En relación con el trazado del tranvía y la Ronda del Molinar, el Plan General, tal y como explicita en su Memoria Justificativa, ha entendido necesario plantear una alternativa de trazado desplazándolo hacia la nueva Ronda en lugar de mantenerlo por la calle Llucmajor, cuya reducida sección puede ser causa de conflictos que pueden ser evitados. La justificación de esta alternativa se encuentra analizada en el Estudio de Movilidad. En todo caso, en el Plano de Ordenación O.02 aparecen reflejados tanto el trazado actualmente previsto como la alternativa planteada. La referencia al nudo del cambio de Son Bordoy ha quedado analizada anteriormente. La sección contemplada se reduce a un carril por sentido de circulación, una franja de aparcamiento en cordón y una acera y carril bici que actúen de límite con el suelo rústico. Los objetivos del nuevo trazado propuesto son: (a) perfilar la fachada urbana de estos núcleos de población garantizando la preservación del suelo rústico que se extiende hasta la Autovía de Levante, y (b) implementar una de las reivindicaciones vecinales de la Asociación de Vecinos de Coll d´en Rabassa que consiste en reducir a un único sentido de circulación la calle Cardenal Rosell -desde Jacob Sureda- permitiendo ampliar su capacidad peatonal.
2. El nuevo acceso a Son Sardina se ha planteado con la mínima sección que se necesita para garantizar una mejor distribución de tráficos mecanizados, tanto en automóvil privado como en transporte público. No se ha considerado necesario ampliar esta sección con plataformas no motorizadas. El desplazamiento peatonal y/o en bicicleta debería discurrir por la caminería rural que se desarrolla en el entorno del núcleo de población. La imbricada e histórica relación de Son Sardina con el espacio rural adyacente constituye uno de sus activos más característicos representativo, en cierta manera, de sus señas de identidad.
3. La propuesta de diversificación de los accesos a Establiments activando la caminería rural existente propuesta inicialmente, después de un estudio más detallado, tampoco se considera viable. Igualmente se descarta la opción de una ronda viaria que actuase de bypass de la carretera de Esporles causaría un impacto paisajístico de gran agresividad, además de inducir dinámicas de ocupación del suelo que atentarían con el objetivo de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

mantener sustantivamente las características morfológicas, espaciales y paisajísticas de Establiments. Ello, además, colisiona frontalmente con las demandas y necesidades manifestadas por el vecindario en las alegaciones presentadas.

4. El objetivo de la Nueva Ronda de Can Pastilla que discurre entre los enlaces este y oeste de la Ma 19 con este núcleo de población es optimizar los accesos a la actuación del suelo urbanizable de Torre Redona (SUB 79-01) donde se va a implantar una oferta terciaria de cierta escala, complementaria a las funciones turísticas del ámbito de Playa de Palma. Con ello, complementariamente, se evita intensificar los flujos de tráfico rodado en el eje urbano del Camí de Can Pastilla-Carrer Octavi August-Carrer de la Tramuntana. La oferta de aparcamientos vinculada con este desarrollo urbanístico es preferible que se desarrolle en contenedores edificatorios o bien en el viario local resultante de su ordenación detallada. La presencia de aparcamientos anexos en viario urbanos de este rango no está recomendada por su incidencia en la disfuncionalización de su misión principal que es optimizar la canalización de flujos motorizados.
5. El Plan General no propone explícitamente el soterramiento del tramo de la carretera de Soller a su paso por el núcleo de Son Sardina. Simplemente apunta la compatibilidad de esta actuación con la ordenación propuesta para este núcleo la cual, en su caso, deberá quedar prevista en la revisión del PDS en proceso de formulación. No obstante, en la siguiente fase se procederá a eliminar esta referencia en la Memoria.

En segundo lugar, en relación con la implantación de supermanzanas:

La implantación de supermanzanas es uno de los grandes, e irrenunciables objetivos del Plan General en materia de movilidad sostenible, ya que permitirá reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red existente. Se trata de limitar el tráfico de paso a determinados elementos viarios, adoptando esta nueva célula organizativa de la movilidad que actúe como argumento catalizador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano. Las supermanzanas son espacios en los que el tráfico interior se restringe al demandado por el residente por lo que, además de disminuir sustantivamente la intensidad de los flujos, la velocidad del desplazamiento motorizado se acomoda a la del peatón. Su adopción coadyuvará a disponer más del 70% del espacio de las calles para uso no motorizado, preferentemente peatonal, y facultará, complementariamente, la incorporación de mejoras en los parámetros de urbanización del espacio público que inviertan sus actuales tasas de impermeabilización, así como mejorando el grado de arborización, contribuyendo de forma sustancial al reducir el efecto de isla de calor urbano.

No obstante, tal y como se afirma en la página 139 de la Memoria Justificativa del Plan General, la definición de la red básica de supermanzanas incluida en el esquema gráfico incluido en el Plan General tiene un carácter meramente indicativo, no finalista, toda vez que su desarrollo e identificación precisa y explícita debe formar parte de las finalidades a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado. En la revisión del PMUS se debe analizar aquellas zonas urbanas en las que implantación de la supermanzana se debe aplicar con carácter prioritario, asegurando el consenso suscitando, para ello, la participación ciudadana. En todo caso, el Nuevo Plan General reconoce los primeros espacios susceptibles a desarrollar a modo de supermanzanas, como es el caso de los núcleos tradicionales, Son Busquets, la Antigua Prisión, así como los entornos de centros escolares de barrio. Igualmente, el diseño de las soluciones de implantación de la supermanzana en los núcleos tradicionales y en los entornos de centros escolares se deberá someter a la previa participación ciudadana. Entre los aspectos a concretar en el PMUS se encuentra, ineludiblemente, dar solución a la localización preferencialmente perimetral de los aparcamientos destinados al tráfico proveniente de otras zonas de la ciudad, toda vez que el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

tráfico de residentes es compatible, al menos transitoriamente, con el formato de coexistencia a adoptar en las calles interiores de la supermanzana.

En tercer lugar, en relación con la prolongación del metro desde Son Castelló al Hospital de Son Espases:

La conexión tranviaria con el Hospital de Son Espases está prevista en el Plan General. Es más, se propone su ampliación por el Camí del Reis para, a través de la calle de la Dragonera-La Industria, penetrar hacia la zona central de la ciudad continuando por las Avenidas hasta la Estación Central. El objetivo es que esta propuesta pueda ser asumida por la administración supramunicipal competente para su materialización a medio-largo plazo.

En cuarto lugar, en relación a los aparcamientos disuasorios:

Tal y como queda refrendado en el Estudio de Movilidad, la propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS. En Son Sardina (186 plazas); en el enlace entre la carretera de Puigpunyent y el Camí del Reis (mínimo de 1.000 plazas más las existentes en Son Moix); en el área de Sa Teulera (mínimo 500 plazas); en la entrada desde la Autovía de Inca (900 plazas); en el nudo de Porto Pi (350 plazas); en el nudo de Son Bordoy (1.500 plazas, realizando un ajuste de la posición del propuesto en el PMUS en El Molinar); en la entrada de la carretera de Manacor vinculada al Hospital Universitario de Son Llatzer (500 plazas) y al norte del polígono Son Castelló vinculado a la compleción de la Ma-30 (900 plazas). Como puede observarse, la localización de estos puntos de intercambio modal es congruente con la propuesta de mejoras de accesos contemplada en el PDMIB en relación con la Vía Cintura. En el proceso de revisión del PMUS, la cantidad de plazas para cada reserva podrá ser ajustada. A éstas, el Plan General incorpora dos nuevas ubicaciones en la Antigua Cárcel (200 plazas) y en Son Güells (500 plazas), vinculadas a las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas en ambos espacios. El nuevo Plan General está habilitado para proponer esta ampliación: debe tenerse presente que el PMUS vigente (2014) tiene un plazo de vigencia de 8 años y, de otra parte, el nuevo Plan General realiza previsiones para los próximos 20 años.

Toda esta oferta, salvo el SGC/AP-P 52-11-P, se encuentra vinculada al desarrollo de actuaciones de transformación urbanística, mayoritariamente de nueva urbanización. Será, por consiguiente, la ordenación detallada a establecer por los preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo la que concrete la ubicación expresa de estos aparcamientos disuasorios, en desarrollo de las reservas de suelo y determinaciones de ordenación establecidas en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. En relación con el SGC/AP-P 52-11-P se valorará la posibilidad de localizarlo en una posición más próxima a la estación de metro identificada en la alegación.

Finalmente, se atenderá la petición de incorporar los aparcamientos disuasorios en el plano de ordenación O.010.

Conclusión.
En base a lo expuesto, se desestima la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23172

Síntesis.
Respecto al avance de 2014, el plan aprobado inicialmente el 28 de octubre de 2014 tiene muchas modificaciones que generan la obligación jurídica de una nueva información pública. Estas modificaciones vienen exigidas por los cambios legislativos y necesidad de adaptarse a nuevos instrumentos de planificación territorial sectorial. Y además, hay modificaciones sustanciales por alteración de criterios respecto del Avance de 2014. Que para estas alteraciones se carece de un Documento Inicial Estratégico.
Que la entidad alegante advierte que los artículos 130 y 132-3-b) del Reglamento de Planeamiento estatal disponen que será obligatorio un nuevo trámite de información pública cuando las modificaciones introducidas en la aprobación provisional signifiquen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado.

Análisis.
Es necesario indicar con carácter previo que todas las sentencias que se acompañan en el apartado tercero de la alegación se refieren a alteraciones incorporadas bien en el trámite de aprobación definitiva o, bien, en el trámite de la aprobación provisional del Plan (en relación a los cambios de la aprobación inicial).
En igual sentido, en la primera alegación los preceptos que se citan en apoyo de reclamar la obligatoriedad de nuevo trámite de información pública se corresponden con los artículos 130 y 132-3-b) del Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio) y ambos artículos se refieren a los cambios incorporados en el acto de aprobación provisional. En efecto, el artículo 130 de dicho Reglamento establece que: "El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia (…) y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en /os criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y audiencia a las Corporaciones por /os mismos plazos.".
Por tanto, los preceptos citados y la jurisprudencia aportada en la alegación no tienen por objeto el acto de aprobación inicial, sino el de aprobación provisional o definitiva. El acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Palma respecto del PG y POD es el de aprobación inicial y la legislación autonómica tampoco exige ninguna repetición del trámite de sugerencias por el hecho de que el documento de aprobación inicial incorporase alteraciones sustanciales respecto del documento de Avance.
En efecto, 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.

3. *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.*
4. *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"*

588

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Conclusiones. 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/es/2023/71/1137905

23186

Síntesis.
Considera la entidad alegante que en el proceso de formulación del nuevo Plan General desde 2015 (fase información pública del Avance de 2014), no se ha realizado, hasta octubre de 2020, ninguna exposición pública de las incorporaciones, cambios y actualizaciones, del documento de avance de 2014, por lo que se produce un quebrantamiento de participación que hace que suponga una quiebra de las previsiones de la LUIB 2017. Que suponen cambios sustanciales realizados sin asegurar la participación.

Análisis.
Con posterioridad al año 2015, se ha producido un intenso programa de participación ciutadana que se describe en el apartado 4 de la Memoria de Participación (Nuevas iniciativas de participación previas a la elaboración del documento de aprobación inicial de la revisión).
Entre otras, se exponen: Jornadas modelo ciudad en diciembre de 2015; jornada de paisaje. Pla de San Jordi en primavera 2016; jornadas de paisaje Parc agrari, en octubre de 2016; Trabajo participativo con varias áreas municipales sobre formación y Urbanismo con perspectiva de género (octubre 2016); Participación con 211 niños de conocimiento del barrio a tres zonas con potencial de transformación de Palma. Programa denominado Jane's Walk Ciutat Escola (otoño 2016) y Jornadas de vivienda en el COAIB organizadas por la Gerencia (mayo 2017)

Además, desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir en el máximo posible de colectivos de la ciudad al proceso que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras por nuestra ciudad.

El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública al salón de actos de Palma Activa llamada "Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los proyectos estratégicos de modelo de ciudad" con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso como se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas.

Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas que fuero agrupadas en 7 estrategias globales que se describen de forma detallada en el citado apartado 4 de la Memoria de Participación del Plan General.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

Pues bien, en el apartado 5 de la Memoria de Participación se analizan las consultas formuladas en el trámite ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, el principio de participación ciudadana se ha seguido satisfaciendo con posterioridad a la fase de Avance.

En cualquier caso es necesario aclarar que el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Palma el 27 de octubre de 2021 respecto del PG y POD es el de aprobación inicial y la legislación no exige ninguna repetición del trámite de sugerencias por el hecho de que el documento de aprobación inicial incorporase alteraciones sustanciales respecto del documento de Avance.
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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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, como se indica en la respuesta a la alegación **23172 (que se da por reproducida).**

Conclusión.
Se propone desestimar la alegación, por las razones expuestas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23214

Síntesis.

La alegación de Podemos Palma plantea modificar la ordenación de la actuación de Ses Fontanelles en los siguientes aspectos:

1. Eliminar el uso turístico.
2. Introducir un porcentaje del 50% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida.
3. Asegurar y ampliar, en la medida de los posible, el perímetro de la zona húmeda y crear en la zona de transición un camino perimetral señalizado de carácter peatonal

Análisis

El nuevo Plan General en tramitación ha analizado las diversas alternativas teóricas de solución para lo que en el PGOU de 1998 ya era un sector de suelo urbanizable. Una de las alternativas analizadas ha sido la posibilidad de recuperar la clasificación de suelo rústico para el conjunto de terrenos del sector. Pues bien, esta solución se ha descartado por diversos motivos.

En primer lugar, no puede desconocer el nuevo Plan General que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento. No obstante, existe una sola excepción a la regla general de irreversibilidad de la clasificación de suelo urbano, al disponer este apartado 2, la posibilidad de recuperación del primitivo estado de suelo rural ("retorno al estado natural") en terrenos de suelo urbano (por estar urbanizados) cuando se formule una propuesta de transformación inversa para su "retorno al estado natural"; es decir, volver a una clasificación de suelo rural. El ejercicio de esta potestad, al ser una decisión excepcional, debe estar convenientemente justificada en razones de interés general vinculadas a la preservación del medio natural. En el presente caso la decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). Estos terrenos no han sido urbanizados.

Por tanto, la viabilidad urbanística de revertir la clasificación de suelo urbano del artículo 19.2 de la LUIB es una excepción, y como tal, debe aplicarse de forma restrictiva y de manera ponderada: sólo en la medida necesaria. Y ello, porque la regla general, derivado del carácter reglado del suelo urbano, es que unos terrenos ya urbanizados en ejecución del planeamiento vigente deben ser reconocidos como suelo urbano.

En segundo lugar, también se ha descartado la alternativa de desclasificación absoluta, porque la desaparición del aprovechamiento ya patrimonializado legítimamente por la entidad promotora de la actuación genera responsabilidad patrimonial por parte de la Administración

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Urbanística, dado que el proceso de gestión y de urbanización ha culminado, ejecutándose las previsiones realizadas en el planeamiento vigente aprobado y que han sido financiadas por la entidad promotora. Esta responsabilidad patrimonial sería de tal alcance que el Ayuntamiento no puede asumirla, excepto que renuncie a realizar importantes inversiones de interés general en los próximos años. Por tanto, la desclasificación absoluta que tiene el problema de esta solicitud es que los aprovechamientos urbanísticos se encuentran correctamente patrimonializados por la entidad promotora de la actuación. Y, por tanto, su eliminación tendría efectos indemnizatorios, de cuya satisfacción es responsable el Ayuntamiento de Palma, que han sido evaluados en decenas de millones de euros. Ello significa que impedir la materialización de los aprovechamientos ya patrimonializados e impulsar la desurbanización del ámbito comprometería, sin duda alguna, la Sostenibilidad Económica del Plan General.

En tercer lugar, se ha descartado la hipótesis de desclasificación absoluta, porque existe otra solución que permite destinar la zona húmeda a sistema general de espacios libres públicos en suelo protegido, mantener el aprovechamiento urbanístico patrimonializado derivado del Plan Parcial aprobado y ejecutado (evitando así la responsabilidad patrimonial), que este aprovechamiento se materialice en áreas aptas para ello fuera de la zona húmeda y, al tiempo, realizar las acciones de ajustes para la renaturalización y mejora de la integración urbana y ambiental, sin necesidad de aumentar la edificabilidad, al posibilitar una alteración de usos, para que estos sean más diversificados.

En efecto, el ámbito de Ses Fontanelles ha sido desarrollado conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente -ratificadas por el PRI de Playa de Palma- y se encuentra ya urbanizado en sus elementos básicos en desarrollo de las especificaciones técnicas de su Proyecto de Urbanización (aprobado el 11-05-2007), excepto en lo que respecta a la zona húmeda merecedora de protección para la que se propone su reclasificación como suelo rústico protegido. Y esta situación urbanística constituye un hecho irrefutable que, por más rechazo que cause, no puede ser desconocido porque condiciona cualquier acción que se proponga en este sector.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada por ser necesario adaptar la distribución de la edificabilidad a las limitaciones derivadas del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, aprobado por el Consejo Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019). Además, se promueve la reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo (posibilitando para ello, una mayor altura) para mejorar la relación con la zona del parque-humedal con la zona de playa.

En conclusión, este Plan General respecto al sector 79-03 Ses Fontanelles establece las siguientes decisiones:

Atribuye la clasificación de suelo rústico protegido al ámbito del humedal Ses Fontanelles con la calificación de sistema general de espacios libres.
Reconoce como suelo urbano (en proceso de ejecución) al resto del sector que se encuentra con su urbanización ejecutada en sus elementos básicos, pendiente de recepcionar.
Se promoverá la desurbanización del viario perimetral ya urbanizado para mejorar la transición de la actuación hacia la zona húmeda.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Garantizar la conexión de la zona húmeda con la ciudad (calle Manuela de Los Herreros) mediante el sistema general de espacios libres SGEL/PJ-P 79-23-P
Establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con anterioridad, respetando la edificabilidad atribuida por el PRI con las siguientes finalidades:

- La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del PECMa.
- La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo.
- Incorporar usos de actividades económicas diversificadas que favorezca la integración urbana y sean conformes con el criterio de movilidad sostenible. El uso comercial se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación. Igualmente se habilita que la reforma de la ordenación detallada pueda incorporar el uso residencial, sin llegar a ser dominante.

La propuesta que formula la alegación de paseo peatonal alrededor se considera de interés y puede ser integrada en la ficha de la actuación.

Las plazas turísticas propuestas no suponen incremento en la densidad máxima turística establecida por el PIAT a Playa de Palma, se mantiene el total existente en la actualidad. No obstante, en la siguiente fase del Plan General quedará suprimido este uso pormenorizado, con lo que la edificabilidad liberada deberá repartirse entre el resto de usos admitidos. La posibilidad de incrementar la edificabilidad residencial estará, en todo caso, limitada a la imposibilidad de que este uso pueda adquirir el rango de dominante.

La actuación de reordenación de Ses Fontanelles tiene el carácter de reforma interior en suelo ya urbanizado. La introducción de vivienda protegida no ha sido contemplada ya que puede acarrear un pronunciado descenso en los aprovechamientos que se encuentran ya patrimonializados por la propiedad de los terrenos, ocasionando la inviabilidad económica de la actuación lo cual, por tanto, invalidaría la estrategia de mejora para Playa de Palma planteada en la reordenación. En cualquier caso, hay que tener presente que el uso residencial, en ningún caso, va a resultar el uso dominante de la actuación por lo que no resulta exigible la reserva de vivienda protegida según regula el artículo 37 i) de la LUIB.

En la atribución de la edificabilidad, se respeta la establecida por el planeamiento anterior para el sector, dado el cumplimiento de deberes. Y, en consecuencia, se mantiene la condición del dominio público municipal de la zona húmeda derivada de la cesión que se realizó en ejecución del planeamiento anterior que la calificó de sistema de espacios libres.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23265

Síntesis.
0. En el trámite de información pública del PG y POD de Palma, ha entrado en vigor el Decreto Ley 312022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y circularidad del turismo en las Islas Baleares, que, en su disposición adicional primera, acuerda la suspensión de la adquisición de plazas turísticas en las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera.
De acuerdo a dicha disposición, se suspende temporalmente la posibilidad de adquirir plazas turísticas y también el intercambio entre particulares para el inicio de la actividad turística o para la ampliación de ésta tanto por establecimientos de alojamiento turístico como por viviendas objeto de comercialización turística.
En el caso del municipio de Palma sorprende extraordinariamente esta medida pues, precisamente, esta reevaluación que pretende justificar la moratoria se está haciendo en estos momentos por medio de la revisión del PG y mediante la formulación del POD. Es necesario pues que el municipio de Palma considere que la tramitación de su PGOU y POD ya cumple con este objetivo de reevaluación que, por tanto, la aprobación del PGOU y del POD en sus términos ya debe suponer que se levante esta moratoria en el municipio de Palma.
De no ser así, el PGOU y el POD no se podrían aprobar tal y como están, por resultar contrarios a una norma con rango de Ley y establecer unas posibilidades de crecimiento distintas sin haberse modificado el PIAT o supondría la necesidad de incluir cambios sustanciales (tal y como reconoce el propio decreto Ley) y, por tanto, la necesidad de someter nuevamente el texto a aprobación inicial.

1. Modelo de Ciudad. En relación a los grandes proyectos, tales como el Paseo Marítimo, el Tranvía, la mejora de la zona de Joan Miró, de Cala Mayor etc, se echa de menos una regulación más concreta y cuidadosa.

2. Artículo 1.4.3. Definiciones sobre edificaciones. Se propone una nueva definición de patio, a los efectos de habilitar en los mismos para la consumición de bebidas o alimentos.

3. Regulación de usos.

    a. Artículo 2.1.4. Usos detallados turísticos. Se propone una modificación de la definición del Uso de Establecimiento de Alojamiento Hotelero. Para relacionar expresamente los usos complementarios con los permitidos por la normativa turística.
    b. Artículo 2.2.2. Situaciones de los usos. Se considera que el uso turístico no se tendría que limitar solo a edificios en situación 4, dado que la realidad es que muchos establecimientos turísticos destinan la planta baja a otros usos (comerciales, de restauración, recreativos, etc.). Se solicita se posible también en situación 3, es decir, en plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública.
    c. Artículo 2.2.3. Alcance de la regulación del cuadro de usos y situaciones en las zonas de ordenación del suelo urbano. Se considera que no está justificada la limitación de densidad de usos de establecimientos públicos.

4. Sobre tipos de edificación y normas comunes.

    a. Artículo 3.1.4. Cumplimiento de los parámetros edificatorios. Se propone que se evite que formen parte de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano personas que no ostenten la condición de funcionario o de personal laboral de la Corporación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

b. Artículo 3.1.7. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora. Se solicita que las piscinas para los establecimientos de alojamiento turístico tengan un tratamiento diferenciado en los edificios de uso residencial, permitiendo que se puedan elevar como máximo un metro sobre la altura de la cubierta.
c. Artículo 3.1.11. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público. Se propone añadir un punto sexto para establecer la obligatoriedad de adaptarse a lo establecido en el artículo para el caso de reformas en el edificio o de mejora de la fachada.
d. Artículo 3.1.13. Protección del árbol. Considera desproporcionada la normativa, en general.

5. Adaptación al PIAT. Ordenación del uso turístico.

a. Densidad de usos turístico y la necesidad de reconocer los derechos consolidados. Se solicita se incluya una norma que estipule que se podrán autorizar actuaciones relativas en derechos consolidados o que se pudieran reconocer en vía judicial, aunque la densidad turística se encontrara agotada.
b. Artículo 2.3.1. Especialidades sobre la implantación de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV). Considera que se debería incluir el uso turístico en ETV de ETV en los cuadros de usos correspondiente del artículo 2.2.3.
c. Artículo 2.3.2. Delimitación subzonas y determinaciones de ordenación del uso turístico en la Zona de Palma Capital. Se considera que es totalmente imprescindible que conste que la densidad turística que se considera vacante no incluye ni los procedimientos en tramitación, ni los procedimientos que estén judicializados,
d. Artículo 2.3.5. Inmuebles de establecimientos turísticos bajo régimen excepcional. Se considera una regulación insuficiente, proponiéndose una redacción alternativa.
e. Artículo 3.1.15. Régimen específico de parcelas con el atributo de Volumetría de Mantenimiento “VM”. Se pretende que los establecimientos de alojamiento turístico se consideren también en situación de VM, y que, por lo tanto, ninguno se considere en situación de inadecuación urbanística.
f. Artículo 3.1.16. Régimen específico de parcelas con el atributo de Volumetría Concreta. Se propone que todos los solares vacantes de uso turístico se incluyan dentro de este régimen de Volumetría Concreta.

6. Artículo 5.1.1. Definición de solar. Considera que no se ajusta a la legalidad que el planeamiento urbanístico establezca requisitos adicionales en los previstos a la Ley para que un suelo tenga la consideración de solar.

7. Artículo 5.1.4. Alcance del deber de compleción en las actuaciones edificatorias del suelo
Urbano. Se considera que contiene previsiones contrarias a la Constitución Española, que, en su artículo 31 apartado tercero establece que solo por ley se podrán establecer prestaciones personales o patrimoniales de carácter público.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Análisis.

0. La cuestión del Decreto Ley 3/2022 y su incidencia en el planeamiento urbanístico en elaboración.

En materia de turismo, el PG y el POD se adaptan al Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020. Este PIAT en gran medida avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero. Por ello, no queda invalidado el contenido del PG y del POD aprobado inicialmente por los motivos que se exponen a continuación.

En efecto, la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear, después del acuerdo de Pleno de la aprobación inicial del Plan General y del POD no tiene un efecto sustantivo sobre las determinaciones de los documentos urbanísticos, por los siguientes motivos:

a) La principal medida que incorpora el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, (además de requisitos internos de funcionamiento en los establecimientos turísticos para adoptar el criterio de circularidad), es la establecida en la Disposición adicional primera que suspende la adquisición de plazas turísticas en la isla de Mallorca (también en Ibiza y Formentera) para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los Establecimientos de alojamiento turístico y las Viviendas objeto de comercialización turística.

   Esta es una medida cautelar con plazo máximo de duración de 4 años; por ello, no tiene incidencia directa en las propuestas de ordenación del PG y POD aprobado inicialmente que tienen un horizonte de hasta 20 años.

b) La medida de suspensión puede finalizar antes (de los 4 años) si se procede a reevaluar el PIAT aprobado, para reducir el número total de plazas turísticas actualmente inscritas en los registros turísticos.

c) La adaptación del PG y al POD al contenido Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, se puede conseguir de un modo simple y directo, sin alteración de determinaciones sustantivas: declarar suspendido los plazos de edificación en solares con destino a plazas en establecimientos de alojamiento turísticos o en viviendas objeto de comercialización turística hasta el 11 de febrero de 2026. No obstante, esta medida puede entenderse desproporcionada porque lo que está suspendido en la actualidad en la isla de Mallorca es la adquisición de plazas, no el inicio de nuevas actividades turísticas (o la ampliación) con plazas ya previamente adquiridas.

Ha de significarse que, por contar la isla de Mallorca con un Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que establece la necesidad de disponer de densidades máximas turísticas en las diferentes zonas, el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero no ha incluido a la isla de Mallorca en el ámbito territorial de aplicación de la Disposición adicional segunda (que se aplica a la isla Menorca) y que suspende el inicio de nuevas actividades turísticas de establecimiento de alojamiento hotelero, apartamentos turísticos, establecimientos de alojamientos de turismo rural y albergues, refugios y hospederías así como viviendas residenciales objeto de comercialización turística o viviendas turísticas de vacaciones, como también la ampliación de plazas de los establecimientos que están actualmente en funcionamiento.

Como se ha adelantado, el PIAT de la isla de Mallorca, como avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, podrá hacer una reevaluación de manera simplificada mediante una Modificación puntual del mismo para asegurar que no se incrementan las plazas turísticas actualmente inscritas.

600

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ahora bien, lo que no puede hacer el Plan General y el POD es realizar directamente la reevaluación, pues esta función corresponde en exclusividad al PIAT de la isla de Mallorca; otra cuestión es que se declare que el PG y el POD no sólo se han adaptado al PIAT vigente, sino que (además) han adoptado decisiones que no agotan las densidades turísticas previstas como máximas en el PIAT para las diferentes zonas del municipio. A este respecto debe tenerse presente que la densidad que establece el planeamiento es la correspondiente al máximo número de plazas turísticas que admite (y, por tanto, pueden estar en funcionamiento) en cada zona del municipio; y que se localizan tanto en parcelas con calificación específica de uso turístico como en parcelas calificadas con otros usos en los que la actividad turística es compatible.
En cualquier caso, en el siguiente documento del Plan General y POD se tendrá presente la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero para reducir las previsiones de legalización de plazas en viviendas objeto de comercialización turística (ETH).
En cualquier caso, si después de la aprobación del PG y el POD se produce la reevaluación del PIAT, la adaptación de los instrumentos urbanísticos a las nuevas decisiones del PIAT modificado, no supondrá cambios sustanciales, pudiendo realizarse también con una simple modificación. Debe recordarse que ambos instrumentos, por regla general, no establecen nuevas calificaciones de usos turísticos de forma directa. Igualmente, se facilitará la adaptación futura, porque la previsión de plazas turísticas en los ámbitos del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) en la siguiente fase del PG y el POD quedarán eliminadas (excepto en el caso de sector de suelo urbanizable con usos turísticos ya previstos en el PRI Platja de Palma, que, en todo caso, se reducirán).
1. El Plan General no es el documento adecuado para realizar el diseño y, menos aún, los proyectos de obras de las actuaciones estratégicas. No obstante, se ha pretendido desarrollar un capítulo específico sobre estos proyectos con la finalidad que establezcan los criterios.
En cualquier caso, la remodelación del paseo marítimo es un proyecto consensuado con la Autoridad Portuaria.

La renaturalización de Playa de Palma se identifica como uno de los grandes Proyectos Estratégicos del Nuevo Plan General. Hoy día, existe un debate abierto sobre la necesidad de reconstruir los frentes marítimos urbanos generando nuevas infraestructuras verdes que protejan los entornos del cambio climático. Se trata de revertir estos espacios mediante soluciones basadas en la naturaleza: restaurar los ecosistemas, mejorar sus interconexiones y facilitar la permeabilidad de la primera línea de costa. No se trata de destruir el paseo marítimo de Playa de Palma sino de repensarlo en claves de renaturalización adoptando nuevos sistemas de urbanización blandos que permitan un mejor acoplamiento con el ecosistema costero.

La definitiva configuración de la Avda. Joan Miró dependerá de la solución definitiva que tenga el Proyecto de Nudo de Puerto Pí, que se encuentra en proceso de concertación con el Consell y la Autoridad Portuaria. En la Memoria del PG se establece como recomendación la solución propuesta por el Ayuntamiento.

Igualmente, no corresponde al Plan General establecer el trazado definitivo ni el diseño del tranvía. En consecuencia, no puede preverse el trazado del tranvía por el paseo marítimo ya que el estudio informativo del trazado está aprobado por el Govern.

2. Se puede mejorar la definición de patio del artículo 1,4,3 en el sentido de incluir como usos de los patios, en algunos casos, los de estancia y reposo: “Patio: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio, y en algunos casos, cuando se dan las dimensiones y circunstancias adecuadas, a estancia y reposo”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3. Regulación de usos.

a) Se considera una mejor redacción de los usos turísticos detallados del artículo 2.1.4 con la adición que se propone respecto a los usos complementarios (los permitidos por la normativa turística). Por ello, se acepta.

b) La limitación a la situación 4 (edificio exclusivo) proviene de la regulación del PIAT. No obstante, nada impide se puedan implantar en planta baja actividades comerciales o de restauración funcionalmente vinculadas al uso principal.

En cualquier caso, en el artículo 2.2.2 se clarificará que los establecimientos de alojamiento turísticos legalmente implantados en alguna situación diferente a la 4 (edificio exclusivo), no quedando en régimen de inadecuación.

Por ello, se desestima parcialmente

c) En relación con el artículo 2.2.3, relativo a la densidad máxima de establecimientos públicos.

Ya mediante la Modificación puntual del PGOU de 1998 aprobado 2017 establecía límites a la a la implantación de establecimientos públicos en ejes cívicos y calles peatonales, disponiendo una densidad máxima para evitar la generación de nuevas zonas acústicamente contaminadas, a raíz del fenómeno de proliferación de establecimientos de restauración y bares de músicas que había experimentado diferentes barrios de Palma en los años anteriores.

En esta modificación ya establece; en primer lugar, una distancia mínima entre establecimientos de usos recreativo de 200 metros (para evitar las potenciales aglomeraciones excesivas de afluencia de público con el objetivo de prevenir molestias acústicas a los vecinos); y en segundo lugar, establece una densidad máxima de tres establecimientos públicos en un círculo de radio de 50 metros (equivalente a 3,82 establecimientos públicos por hectárea) en la zona C para adoptar un equilibrio y alcanzar una mixticidad de usos y evitar la concentración excesiva de establecimientos públicos a lo largo del eje cívico.

Esta regulación ya vigente es asumida por el POD y, al tiempo, es ampliada al resto de zonas residenciales. Y ello porque la generación de ruidos que provoca la concentración de personas por la implantación acumulada de bares y terrazas es objetiva y no se vincula a determinados lugares (como ocurre ahora en los ejes cívicos y calles peatonales. El objetivo de prevención de molestias acústica debe ser exigible en todas las zonas residenciales; igualmente, la búsqueda del equilibrio y mixticidad de usos no puede ser exclusivo de los ejes cívicos y calles peatonales; sino que una vez constatada la bondad de ambas medidas, deben ser extrapolada al conjunto de zonas residenciales de la ciudad. La experiencia demuestra una paradoja: allí donde se han implantado medidas de tranquilización del tráfico y en el que se han adoptado medidas de peatonalización (medidas destinadas a reducir la contaminación atmosférica y acústica del tránsito de vehículos) han proliferado los establecimientos públicos, en especial, los de uso recreativo, que han generado molestias vecinales por incremento de la contaminación acústica por ruidos (de personas y música) y, al tiempo, han impedido que usos comerciales y de oficinas puedan implantarse en estos ejes cívicos o peatonales. Por ello, ahora que el POD asume el objetivo de implantación del modelo de supermanzana como medida de recuperación del espacio público, es presumible que se genere el mismo fenómeno de proliferación de establecimientos públicos generadores de ruidos y que impiden la mixticidad de usos y, por ello, es conveniente generalizar las dos medidas al conjunto de zonas residenciales de la ciudad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

4. Sobre tipos de edificación y normas comunes.

a) Respecto al artículo 3.1.4, el Plan no tiene porqué limitar la capacidad de autoorganización del Ayuntamiento, en este caso, lo importante debe ser que el personal de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano tenga experiencia en la materia.

b) En relación al artículo 3.1.7 no se considera que las piscinas para los establecimientos de alojamiento turístico tengan un tratamiento diferenciado en los edificios de uso residencial (para poder elevar como máximo un metro sobre la altura de la cubierta); igualmente, en la alegación sobre las placas. Se propone desestimar.
c) La propuesta de incorporar nuevo apartado en el artículo 3.1.11 (Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público) para establecer la obligatoriedad de adaptarse a lo establecido en el artículo para el caso de reformas en el edificio o de mejora de la fachada, es muy interesante. No obstante, en edificios en régimen de propiedad horizontal establecer esta obligatoriedad significaría imposibilitar cualquier obra de reforma en el edificio.

d) En el artículo 3.1.13 del POD se regula la protección del árbol y establece 4 árboles por cada árbol retirado. No se considera desproporcionado en la medida que, por regla general, el árbol plantado es de mayor tamaño que los nuevos que lo sustituyen. Es una medida, propuesta por el nuevo Plan para minimizar la huella de carbono y dar cumplimiento a la ley de cambio climático, por ello se propone desestimar este apartado de la alegación. No obstante, se analizará la posibilidad de mejorar esta regulación para contemplar supuestos excepcionales, siempre asegurando la finalidad que persigue la norma.

5. Adaptación al PIAT. Ordenación del uso turístico.

a) No se considera necesario, establecer una regulación específica para las situaciones de derechos consolidados que se reconozcan judicialmente, pues en estas situaciones el propio juzgado tiene la función de verificar el cumplimiento de la sentencia.

b) El nuevo Plan General ha descartado reconocer en el artículo 2.14 del POD como un uso urbanístico detallado turístico el uso de estancia turística en viviendas (ETH) porque no viene reconocido como tal en la legislación urbanística y tampoco lo exige la legislación turística.

El uso de ETH se desarrolla en una vivienda que es la que tiene la calificación de uso residencial. La actividad de ETV está regulada en la legislación de turismo.

En el PIAT se define el concepto de Estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETH) del siguiente modo: “estancias turísticas que se llevan a cabo en viviendas de uso residencial, con las características determinadas en el LTIB y en las disposiciones que la desarrollan.”

Por tanto, para el PIAT tampoco la ETH es un uso turístico sino una actividad que se desarrolla en una vivienda de uso residencial.

Esta cuestión es importante, porque de reconocerse como uso detallado diferenciado la ETH, ello supondría perder un importante stock de viviendas para el uso residencial. Por tanto, la ETH es una comercialización de vivienda para fines turísticos de manera temporal y sin perder su carácter de vivienda.

Así se reconoce expresamente en el apartado 6 del artículo 14 del PIAT: “La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene carácter de actividad excepcional dentro de la ordenación del uso residencial del suelo.”

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, es una actividad y, además de carácter excepcional en la ordenación del uso residencial.

No obstante, se incorporará una definición de la ETH (similar a la del PIAT) en el artículo 2.3.1 del POD (que es el que regula esta materia). Por ello, se desestima (parcialmente) esta alegación.

c) En la normativa del POD se establece cuál es la densidad total de la Zona de Palma Capital y es en la Memoria donde justifica la densidad adoptada teniendo presente la densidad actual. La densidad actual resulta de la información actualizada suministrada por la Consejería de Turismo. Por ello, no es necesario en una norma establecer cuál es la relación de plazas turísticas actuales.

d) En relación con la regulación del artículo 2.3.5 del POD (Inmuebles de establecimientos turísticos bajo régimen excepcional), Se considera una regulación insuficiente, porque debe referirse también al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre y, además, a otras disposiciones futuras. De otra parte, considera genérica la regulación del artículo 2.3.5 del POD y considera que expresamente debe adicionarse un párrafo con la siguiente redacción:
"Els edificis referits a l'apartat anterior quedaran legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, d'acord a la volumetria especifica resultant de les obres executats i s'inclouran al catàleg d'establiments d'allotjament turístic en règim excepcional incorporant una fitxa de planejament que reculli els paràmetres de l'edifici amb indicació del seu caràcter d'edifici adequat i reconeixement exprés del seu ús turístic".
En relación con la primera cuestión, es evidente que debe incorporar la referencia al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre. No obstante, no puede hacer referencia a futura legislación que establezca otro régimen excepcional porque se desconoce el alcance de este.

En relación con la segunda cuestión hay que decir que no es necesario que en el POD se disponga de una ficha por cada una de los establecimientos turísticos con construcción en régimen excepcional autorizado. Sino que basta con la identificación en la leyenda de los planos; ello, hace que automáticamente las condiciones particulares de edificación (número de plantas, volumen edificable, ocupación, etc) sean las derivadas de la licencia de obras autorizada con el informe favorable de la Administración turística. No obstante, se propone mejorar la redacción del artículo 2.3.5 en el sentido expresado. La redacción resultante que se propone para el artículo 2.3.5 del POD es la siguiente:

"El presente Plan de Ordenación Detallada recoge las calificaciones y volumetrías específicas en los concretos inmuebles de establecimientos turísticos ejecutados conforme licencias obtenidas conforme al régimen excepcional establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears o, en su caso en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2017, de 31 de julio o, bien, en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre.

Las parcelas en que se implantan estos edificios se le adiciona a la calificación ordinaria la letra ("H"), que es la leyenda correspondiente a "Establiment d'allotjament turístic acollit a règim excepcional de LTIB"

Los edificios referidos en el apartado anterior quedan legalmente incorporados en este plan como edificios adecuados de acuerdo con la volumetría específica resultante de las obras ejecutadas conforme a las licencias concedidas bajo el régimen excepcional habilitado por la Disposición adicional 4.ª de la Ley 8/2012 o la 3.ª de la Ley 6/2017. Igualmente, sin perjuicio de la calificación específica de la parcela, se reconoce expresamente el uso turístico al establecimiento turístico autorizado conforme a este régimen. Asimismo, el índice de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

intensidad turística aplicable será el correspondiente al número máximo de plazas autorizadas.

Igualmente se aplicará la regulación de los dos párrafos anteriores a las autorizaciones de modernización de establecimientos turísticos (con reconocimiento de excepciones en la aplicación de los parámetros ordinarios) que se hayan otorgado por la Administración urbanística (con informe favorable de la Administración turística) en aplicación del artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa."

e) En relación con las propuestas que pretenden extender el régimen del artículo 3.1.15 del POD (régimen específico de parcelas con el atributo de Volumetría de Mantenimiento "VM") debe descartarse.

Los establecimientos hoteleros tienen sus condiciones de ordenación urbanística que deben respetar, sólo pueden separarse de ellas mediante el régimen excepcional habilitado por la legislación turística. No se puede pretender que estos establecimientos cuenten con un régimen de volumetría de mantenimiento que se dispone para edificios construidos legalmente conforme un planeamiento de desarrollo muy específico que el POD pretende respetar. Son situaciones diferentes unas de otras.

En el POD la regulación de la legislación turística el régimen excepcional de reconocimiento del uso turístico se vincula a la permanencia del establecimiento hotelero, sin que habilite la regulación de las diversas disposiciones adicionales a alterar la calificación ordinaria reconocida por el Plan a la parcela.

f) Tampoco se considera justificado que por el simple hecho de contar con una calificación de uso turístico deban las parcelas no edificadas contar con la aplicación del régimen de Volumetría Concreta del artículo 3.1.16 del POD; este se aplica cuando se presentan dificultades de asimilación a las Zonas de Ordenanzas ordinarias las concretas condiciones de edificación de una parcela que proviene de un planeamiento de desarrollo (que no se reconoce como API pero que se quiere respetar).

6. Sobre la redacción de solar del artículo 5.1.1 del POD, basta una lectura atenta de la regulación del artículo 25 de la LUIB, para acreditar que las condiciones establecidas en el citado precepto son mínimas y que pueden ser ampliadas (de forma justificada por el planeamiento). De la lectura del apartado b) se constata que la disposición a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos, estos son los fijados por el planeamiento urbanístico. Por tanto, el artículo 25.1.b) de la LUIB delega y faculta que los Planes fijen los servicios urbanísticos que deben disponerse a pié de parcela para que permita verificar uno de los requisitos para merecer la condición de solar. Lo que no puede hacer el Plan es establecer unos requisitos inferiores a los mínimos que se definen como servicios básicos que señala la LUIB en el artículo 22: porque estos servicios básicos son los necesarios para merecer la clasificación de suelo urbano; y una parcela que no cuenta con los mínimos del artículo 22 no puede merecer la condición de solar porque no merece ser suelo urbano. La condición de solar precisa de unos requisitos suplementarios de infraestructuras disponibles que se establecen por el Plan de manera justificada.

En el caso del POD se ha establecido una regulación detallada en el marco que establece el artículo 25.1 de la LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Pero además no puede olvidarse que el reglamento vigente también legitima al planeamiento para concretar las condiciones para que una parcela merezca la condición de solar. En efecto, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se encuentra vigente en todo aquello que no se oponga a la LUIB. Pues bien, el artículo 42 del Reglamento faculta planeamiento en la definición de solar, en primer lugar, para concretar el modo en que debe dar frente la parcela con vía urbana, zona de aparcamiento o espacio libre público; en segundo lugar, cómo deben disponer los servicios de alumbrado, pavimentación, aceras encintadas y servicios; y en tercer lugar, puede ampliar a otros servicios. Y, por ello, el artículo 5.1.1 del POD también se encuentra facultado por el propio reglamento.

Por tanto, se propone desestimar esta alegación.

7. El artículo 40 LUIB establece las funciones del POD entre las que se encuentran de una parte, el establecimiento y el desarrollo de las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la LUIB, y de otra, el establecimiento de las normas urbanísticas y las ordenanzas de edificación detallada. Entre estas determinaciones deben entender que se integran aquellas que permiten la ejecución de las actuaciones edificatorias (que son actuaciones urbanísticas definitivas en el apartado 1 del artículo 23 de la LUIB).

Pues bien, este apartado 1 del artículo 23 de la LUIB establece que son actuaciones edificatorias "las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades: a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico en los términos que establece el artículo 29.2 de la presente ley.". Por tanto, los artículos 5.1.3 y 5.14 del POD responde a esta regulación de la LUIB.

Las obligaciones establecidas en el artículo 5.1.4 son conformes con la regulación del artículo 29.2 de la LUIB, este precepto establece que "*En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.*"

Conclusión.
Por tanto, se propone estimar parcialmente, en los términos expresados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23290

Síntesis
Al ser diversas las alegaciones, la síntesis de cada una se realiza a continuación con ocasión de su análisis particularizado.

Análisis.
Previa. Considera que se ha incumplido el artículo 52 LUIB, sobre la tramitación del Avance, en la medida que se ha aprobado inicialmente un documento con criterios diferentes del Avance de 2014. Además, que no se ha asegura la participación ciudadana. Respecto a esta cuestión es necesario expresar lo siguiente:
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.

5. *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.*
6. *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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

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.

(1. 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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
I,II, III y IV) Las alegaciones en estos apartados son todas sobre un mismo asunto relacionado con las limitaciones al uso recreativo en la categoría de juegos, casinos y similares. La Confederación:

- Considera al Ayuntamiento incompetente en materia de casinos, juegos y apuestas, y éste limita, restringe y prohíbe los establecimientos de juego de forma indirecta a través de la regulación del uso recreativo del suelo en el planeamiento propuesto.
- Existe falta de concreción, derivado en inseguridad jurídica, en los establecimientos permitidos en suelo de uso recreativo. Se establecen, sin respeto a la jerarquía normativa (Ley 8/2014 de 1 de agosto, del juego y las apuestas en les Illes Balears y su Reglamento, Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público), restricciones, limitaciones y prohibiciones a los locales de juegos y apuestas concretamente en el artículo 2.2.3.
- Se considera infringida la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal respecto a las limitaciones al juego presencial y en favor del online.
- Que vulnera los principios de no discriminación, de necesidad y de proporcionalidad consagrados en los artículos 3 y 5 de Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado y en el art. 4 de la Ley 40/2015. Dicha infracción se basa en las supuestas limitaciones derivadas del planeamiento que conllevan en la práctica la imposibilidad de abrir o ampliar locales destinados al juego.

Respecto a esta primera cuestión hay que decir que el Ayuntamiento a través de la facultad de planeamiento tiene competencia para regular los usos y las compatibilidades de actividades en concretas zonas del territorio. De aceptarse la alegación de la Confederación, ello supondría aceptar que el Ayuntamiento no puede en el planeamiento establecer los usos admitidos, los usos condicionados, los usos prohibidos y las condiciones de compatibilidad entre ellos.
Hay que clarificar que el planeamiento urbanístico no ordena la actividad de juegos, casinos etc, sino las condiciones de implantación en la ciudad de los establecimientos que se destinan a esta actividad. Y esta potestad, es una potestad de ordenación urbanística.

Uno de los usos que mayor incidencia tienen en la ciudad es la implantación de establecimiento destinados al uso recreativo. Este uso por la concurrencia de personas que genera, requiere ya unos condicionantes mayores que otros para admitir su compatibilidad; la presencia de estos establecimientos provoca disfunciones en su entorno inmediato: ruido e incremento de tráfico, causando molestias en zonas residenciales, en especial, cuando se produce concentración.

Ya mediante la Modificación puntual del PGOU de 1998 aprobado 2017 establecía límites a la a la implantación de establecimientos públicos en ejes cívicos y calles peatonales, disponiendo una densidad máxima para evitar la generación de nuevas zonas acústicamente contaminadas, a raíz del fenómeno de proliferación de establecimientos de restauración y bares de músicas que había experimentado diferentes barrios de Palma en los años anteriores.

En esta modificación ya establece; en primer lugar, una distancia mínima entre establecimientos de usos recreativo de 200 metros (para evitar las potenciales aglomeraciones excesivas de afluencia de público con el objetivo de prevenir molestias acústicas a los vecinos); y en segundo lugar, establece una densidad máxima de tres establecimientos públicos en un círculo de radio de 50 metros (equivalente a 3,82 establecimientos públicos por hectárea) en la zona C para

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

adoptar un equilibrio y alcanzar una mixticidad de usos y evitar la concentración excesiva de establecimientos públicos a lo largo del eje cívico.

Esta regulación ya vigente es asumida por el POD y, al tiempo, es ampliada al resto de zonas residenciales. Y ello porque la generación de ruidos que provoca la concentración de personas por la implantación acumulada de bares y terrazas es objetiva y no se vincula a determinados lugares (como ocurre ahora en los ejes cívicos y calles peatonales. El objetivo de prevención de molestias acústica debe ser exigible en todas las zonas residenciales; igualmente, la búsqueda del equilibrio y mixticidad de usos no puede ser exclusivo de los ejes cívicos y calles peatonales; sino que una vez constatada la bondad de ambas medidas, deben ser extrapolada al conjunto de zonas residenciales de la ciudad. La experiencia demuestra una paradoja: allí donde se han implantado medidas de tranquilización del tráfico y en el que se han adoptado medidas de peatonalización (medidas destinadas a reducir la contaminación atmosférica y acústica del tránsito de vehículos) han proliferado los establecimientos públicos, en especial, los de uso recreativo, que han generado molestias vecinales por incremento de la contaminación acústica por ruidos (de personas y música) y, al tiempo, han impedido que usos comerciales y de oficinas puedan implantarse en estos ejes cívicos o peatonales. Por ello, ahora que el POD asume el objetivo de implantación del modelo de supermanzana como medida de recuperación del espacio público, es presumible que se genere el mismo fenómeno de proliferación de establecimientos públicos generadores de ruidos y que impiden la mixticidad de usos y, por ello, es conveniente generalizar las dos medidas al conjunto de zonas residenciales de la ciudad.

Además, el uso recreativo específico destinado implantar actividades de juego, casinos y similares, genera otros problemas adicionales relacionados con la salud pública y la protección de menores.

Por ello, el POD, en su documento de aprobación inicial, lo que hace es regular la implantación de estos establecimientos y establecer limitaciones, dado que su implantación de manera concentrada o de forma cercana a determinados usos de interés social (colegios, parques, etc) provoca problemas de compatibilidad, incidiendo negativamente en el desarrollo de usos merecedores de protección. Por ello, se establecen limitaciones a la implantación de actividades generadoras de adicciones en los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población. Se pretende defender el interés general que en este caso se concreta en prevenir los efectos que la actividad de juego puede producir en la salud (ludopatía), en la protección del interés superior de los menores y adolescentes y finalmente, evitar la concentración excesiva por problemas acústicos. Estos intereses generales también vienen concretados en la Ley 13/2011 de 27 de mayo de juego: tutela y protección social de los menores y de los participantes en los juegos. La encuesta EDADES 2017-2018 que elabora el Plan Nacional de Drogas establece la edad media de inicio en jugadores con problemas en la edad de 19 años, pero el 44,8% de las personas que presenta alguna patología relacionada con el juego reconoce haber jugado antes de los 18 años, según este informe. De otra parte, el primer informe (2021) del Observatorio del Juego Online de Baleares (Consejería de Transición Energética y Sectores Productivos) señala que Baleares es donde más ha crecido el número de personas auto-prohibidas del juego, un 56,9%.

El POD aprobado inicialmente establece que no se permitirá la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La medida que se propone en el documento de aprobación inicial del POD no es pionera. Muchos municipios ya la han adoptado: Córdoba, Castellón, Barcelona, Sevilla, Zaragoza, entre otras.

En cualquier caso, nada impide que la normativa que establezca el POD en esta materia tenga el carácter de regulación de aplicación subsidiaria hasta tanto sea redactado una Ordenanza sobre condiciones de implantación

V) Que existen errores lingüísticos en la redacción castellano-catalán.

En un documento técnico y normativo de más 2.000 páginas sin duda existen errores de traducción. En la siguiente fase se subsanarán. No obstante, los errores de traducción también aparecen ordinariamente en las leyes en los que los textos en castellano no coincidan exactamente con el catalán; si la divergencia es grave, aparece el remedio de la corrección de error posterior.
Igualmente, se tiene presente la regulación del Decreto 49/2018, de 21 de diciembre, sobre el uso de las lenguas oficiales en la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

VI) Se discrepa en el cálculo poblacional que sirve de base para las previsiones de crecimiento.

Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como “crecimiento geométrico”. Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

d) En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma. La metodología para determinar la máxima capacidad residencial de las ZOUs se describe en la Memoria: "*para calcular la capacidad máxima de población, se parte del dato de la población existente (por consulta a los datos del Departamento de Población), se aporta el dato del número de viviendas existentes (por consulta a Catastro), y se calcula el número de nuevas viviendas resultantes de actuaciones de transformación, de nuevas viviendas posibles en solares vacantes e incluso la capacidad teórica de nuevas viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente (que previsiblemente puedan sustituir y aprovechar mejor la densidad fijada); estos valores permiten calcular la capacidad de nuevas viviendas; y de este dato, calcular directamente la nueva población teórica que puede alojarse en ellas.*"

e) la oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

f) Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

VI) Considera que las actuaciones de la CCHCPU deben ser limitadas o que se recoja claramente los criterios de evaluación aplicables.
La existencia de la Comisión del Centro Histórico, etc., no constituye una forma de "dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones, además de la de Centro Histórico, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno. En este sentido, se precisa de un órgano de técnico, compuesto de profesionales diversos, que permita concretar en el caso concreto la aplicación de conceptos formulados de forma abierta. En todo caso, las decisiones de estos órganos deben estar fundamentadas en las normas del propio Plan.

VII) La improcedencia de fijación de prioridades en los términos del plan, proponiendo que todo el plan debe tener prioridad alta, con el fin de no retrasar las actuaciones con otras prioridades menores, concretamente las de uso residencial. Al mismo tiempo se critica la duración de los trámites burocráticos necesarios durante los procesos pendientes para la aprobación del Plan, más los hipotéticos trámites posteriores de Plan parciales, licencias de edificación, etc.

La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad alta y media no significa, en absoluto, retrasar los desarrollos urbanísticos. Se trata de "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano "el orden de los factores altera el producto". Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan General además de certificar su eficaz acoplamiento a la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal, legítimamente, adapte y concrete la programación de actuaciones a la política urbanística a impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a los requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar desabastecidas las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.
De otra parte, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece unos criterios de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizarámediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB.

IX) Que la norma 3.1.3 PG es contraria al artículo 129 LUIB, por lo que se solicita su eliminación.
La Norma 3.1.3 del Plan General cumple escrupulosamente lo regulado en el artículo 129.2.a) de la LUIB sobre el régimen de fuera de ordenación. También es un supuesto de fuera de ordenación las edificaciones queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (como las afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección y las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos.

X) Se disiente en la decisión de paralizar dos años las tramitaciones de ARUs, y se solicita la eliminación del requisito temporal.
No existe determinación alguna en el Plan General que obligue a paralizar dos años en la tramitación del ARU.

XI) El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico.

No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Con carácter general se adopta la superficie de 10 hectáreas; para el suelo rústico común; no obstante, se reconoce en una parte de la AIA, la subzona de 4 hectáreas también establecida en el PGOU 1998 para parcelas localizadas en la zona de Levante y otras áreas servidas por la red de acequias (que históricamente han originado explotaciones de menor tamaño).

En cambio, se disponen las 20 hectáreas en suelo rústico protegido para implantar una vivienda porque esta limitación de 20 hectáreas durante la vigencia del PGOU 1998 ha funcionado bien para los ámbitos con valores paisajísticos permitiendo la preservación de los mismos y, por ello, se aplican ahora a las ARIP y ZIP del nuevo planeamiento general.

Con el establecimiento de las superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

En efecto en la adopción de las superficies mínimas para poder edificar que propone el POD se han tenido presente los datos de la Memoria de Información en el que se pone relieve que en poco menos de 20 años, el municipio de Palma, ha perdido unas 275 explotaciones agrarias, quedando sólo 420 explotaciones. La superficie agraria utilizable se distribuye en: 4.997,67 ha son tierras dedicadas a cultivos de secano; 1.033 ha son de regadío; 349,00 ha son cultivos bajo plásticos; 140,07 ha son superficies forestales o improductivas. Estas cifras son similares a las que resulta del tamaño medio por explotación agrícola de Islas Baleares que según el Censo Agrario de 2020 es de 16,91 hectáreas.

En definitiva, las superficies adoptadas responden al objetivo de mantener los valores del soporte territorial y la estructura parcelaria actual, sin incentivar la segregación para fines no agrarios.

De otra parte, se aclara que la limitación superficial establecida en las categorías en que se admite se refiere a la posibilidad de implantar “nuevas viviendas” que deberán vincularse a la explotación agropecuaria. No resulta de aplicación a las viviendas existentes. Y todo ello, sin impedir las segregaciones conforme a las parcelas mínimas establecidas por la legislación agraria.

Finalmente, en relación con la regulación de la altura máxima admisible en viviendas unifamiliares en suelo rústico, se modificará la redacción actual adoptando la regulación del artículo 6.1.5.

XII) Se propone para los núcleos rurales afectados por Áreas de prevención de riesgos que su prohibición sea remitida a la normativa jerárquica superior en lugar de establecerse en el PG. También se propone la eliminación de la superficie mínima de 7000 m^2 para las viviendas en núcleo rural, incluyéndolas en núcleos rurales.

En las zonas de riesgos, el apartado 7 del artículo 6.4.2 del POD obliga a disponer de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos.

De otra parte, hay que aclarar que la Norma 7.3.8 apartado 3.2 del PG aprobado inicialmente, no establece la prohibición genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. Pero ello, no lo hace en una norma innecesaria. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones no permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula. Si la legislación vigente se altera a este respecto, y el Ayuntamiento considera oportuno que en zonas de riesgos y bajo determinadas condiciones se pudiera autorizar determinados usos y construcciones, no sería necesario realizar una revisión del Plan sino una simple modificación del mismo.

En cualquier caso, la tendencia de la legislación urbanística, ambiental y sectorial es de limitar o prohibir la implantación de nuevas edificaciones en zonas de riesgos, en especial en áreas del suelo en situación básica de suelo rural.

Los núcleos rurales son una categoría especial del suelo rústico, pero aun siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Pero la prohibición de la implantación de nuevas viviendas en NR que, al tiempo, se encuentren en APR no es contradictoria con la regulación del apartado 7 del artículo 6.4.1, apartado 7 del POD para los núcleos rurales (“que en las zonas de riesgos, se dispondrá obligatoriamente de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos”), porque lo que se prohíbe es la construcción de nuevas viviendas no de edificaciones auxiliares o destinadas a otros usos admitidos. No obstante, se realizará se perfeccionará la redacción de este apartado 7 para evitar dudas.

Las condiciones de edificación y usos de los asentamientos que provienen de las ZRE del PGOU de 1998, reconocidos ahora como núcleos rurales son las mismas que las indicadas para los otros cuatro núcleos rurales (vinculados a las zonas PL-NR del PGOU 1998).

No puede atribuirse como parcela mínima la parcela tipo de estos asentamientos porque en origen son parcelaciones irregulares; por lo que sancionar la parcela existente (en algunos núcleos es de 400 m2) supondría incentivar las segregaciones y posibilidades de nuevas edificaciones en parcelas propias de un desarrollo de suelo urbano.

En consecuencia, las parcelas existentes sólo podrán ser objeto de edificación siempre que tengan una superficie de al menos 7.000 m2. La adopción de esta parcela mínima permite que los Núcleos rurales que provienen de las Subzonas ZRE mantengan su estado actual de consolidación.

XIII) Que la norma 3.2.10 del POD emplea criterios topográficos desfasados, por lo que se propone regirse por los datos aportados por los promotores para la edificación y para casos dudosos emplear informes topográficos realizados por los técnicos del Ayuntamiento.

Lo solicitado en la alegación se encuentra resuelto en el apartado 3 del artículo 3.2.10 y ratificado en el apartado 5 del artículo 3.3.3. Ambos apartados regulan que *cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación del Plan General anterior, terraplenados o a la*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales. No obstante, la persona interesada podrá aportar levantamiento topográfico suscrito por técnico competente, para su consideración por el Ayuntamiento a los efectos de la determinación de la cota natural.

XIV) Se propone incrementar el aprovechamiento con mayor altura de edificios. Además, considera insuficiente las soluciones para las parcelaciones ilegales y los núcleos rurales, proponiendo se encaminen a la legalización y urbanización de estas zonas.

El incremento del aprovechamiento en el suelo urbano no puede ser, como plantea la alegación, generalizado e indiscriminado ya que debe venir obligatoriamente compensado por mejoras dotacionales proporcionales al mismo. Y este supuesto se corresponde con un tipo de actuación de transformación urbanística en suelo urbano denominada "actuación de dotación". Según se establece en la Exposición de Motivos de la LUIB *las actuaciones de dotación tienen por objeto garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones públicas en la evolución del suelo urbano, con la finalidad de evitar los anteriores crecimientos con déficits dotacionales que, lamentablemente, se venían produciendo en la ciudad consolidada. En este sentido, la técnica comporta que cualquier incremento de aprovechamiento que se atribuya a una o varias parcelas edificables en el suelo urbano en relación con lo establecido por el planeamiento anterior, comportará la previsión de una reserva de suelos dotacionales públicos que satisfagan las demandas sociales derivadas de los nuevos o las nuevas habitantes o personas usuarias generadas por este incremento de aprovechamiento, y quedan vinculadas a la gestión conjunta, tanto de las parcelas edificables como de las dotacionales públicas. Con ello se posibilita la obtención gratuita por la administración de estos suelos dotacionales públicos en la ciudad consolidada, en régimen de equidistribución entre los beneficiados por el incremento de aprovechamiento, y se acaba, de una vez por todas, con las dramáticas expropiaciones, que tanto quebranto vienen ocasionando a las siempre débiles haciendas locales, como única posibilidad de obtener los suelos dotacionales necesarios para satisfacer las demandas de la población en las zonas urbanas consolidadas.*

En relación con las parcelaciones ilegales en suelo rústico hay que hacer constar la imposibilidad de un reconocimiento urbanístico que comporte su regularización. En primer lugar, porque no pueden ser clasificados, en aplicación del artículo 19 de la LUIB, como suelo urbano al no haber sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y no disponer de todos los servicios urbanísticos básicos. En segundo lugar, porque tampoco pueden quedar reconocidos como núcleos rurales, al no encontrarse incluidos en ninguno de los supuestos que habilitan para tal reconocimiento regulados en el artículo 26 de la LUIB. Ello implica que, la única posibilidad de reconocer estas parcelaciones ilegales -para promover su integración en la estructura territorial propuesta por el Plan General- sería su clasificación como suelos urbanizables. No obstante, esta posibilidad queda impedida por resultar contraria a los principios de continuidad, compacidad y complejidad que inspiran el crecimiento urbano previsto. Es decir, su integración en el suelo urbanizable supondría un reconocimiento táctico a una ciudad dispersa y sin vertebración territorial, además de los problemas que causaría para dar cumplimiento al máximo "crecimiento no vinculado" impuesto por el PTIM.

Por último, los núcleos rurales constituyen una categoría especial de suelo rústico que reconoce determinados asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial. Su reconocimiento debe restringirse al perímetro del ámbito ocupado por edificaciones de manera que quede impedido, según dispone el apartado 1 del artículo 26 de la LUIB, cualquier crecimiento periférico futuro. Además, este artículo restringe la posibilidad de reconocer agrupaciones residenciales en suelo rústico como núcleo rural a dos únicos supuestos: (a) núcleos rurales tradicionales entendiendo por tales, aquellos asentamientos que,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en función de sus características morfológicas, la tipología de las edificaciones y otras circunstancias que acrediten la vinculación del asentamiento a las actividades tradicionales desarrolladas en el medio físico donde se ubique, están implantados con anterioridad a la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, y (b) núcleos rurales ordinarios, entendiendo por tales aquellos asentamientos reconocidos y delimitados en los instrumentos de ordenación territorial o, en su defecto, en los de planeamiento urbanístico general, anteriores a la entrada en vigor de la LUIB.

La regulación de los núcleos rurales se encuentra incorporada en el capítulo V del Título VII de las Normas del Plan General. En todo caso, hay que hacer constar que, según regula el artículo 26 de la LUIB, las condiciones de edificación de los núcleos rurales no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso.

Sin embargo, es lo cierto que la disminución de dos plantas a una sola y la reducción de 6 metros a 3 (altura máxima) que se hace en la propuesta de aprobación del POD, provoca la necesidad de ocupar con la edificación mayor superficie de suelo, lo que amplía el suelo transformado y reduce el drenaje natural de las parcelas y, además, de que alguna de las edificaciones existentes construidas con licencia que cuentan con dos plantas queden en situación de inadecuación. Por ello, se considera justificado recuperar con carácter general para los núcleos rurales la regulación de alturas máximas del PGOU 1997: altura máxima de 6 m y dos plantas. A tal fin, se propone ajustar la redacción del artículo 6.4.1 apartado 3 del POD.
La reducción a una sola planta se estableció en la Aprobación inicial porque en los núcleos rurales adyacentes al ANEI de Xorrigo y Son Gual son las que presentan mayor impacto en los valores naturales del ANEI, dado que se trata de una zona forestal y con un relieve natural característico de barrancos.
Ahora se acepta recuperar la posibilidad de implantar la segunda planta porque el volumen edificable permitido se reduce en un 20% y porque las dos plantas de altura permiten una menor ocupación de la parcela. No obstante, deberá justificarse en la solicitud de autorización que la implantación de la segunda planta no supone un impacto paisajístico y que tampoco aumenta los riesgos de incendios. Evidentemente, además, se deberá asegurar el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental que se establecen en el EAE para los núcleos rurales.

XV) Que se abusa del ius variandi al legislar sobre situaciones e instrumentos ya calificados en el PGOU de 1998. Se pone como ejemplo: PERI de Establiments, La Bonanova /C. Vistalegre (ARU/17-03), Son Sardina (ARU/44-05).

No existe abuso alguno del “ius variandi” al que se refiere la alegación. El Plan General y el POD, atendiendo a los nuevos criterios y objetivos de ordenación y los principios axiomáticos adoptados para la definición del nuevo modelo de ciudad ha decidido introducir mejoras en la ordenación de determinadas actuaciones de transformación urbanística previstas en el PGOU del 98 no desarrolladas, entre las que se encuentran las expuestas en la alegación. Los objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas a desarrollar en cada una de ellas aparecen reflejadas en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. En el caso de Establiments las mejoras introducidas en la nueva ordenación son evidentes en materia de dotaciones de proximidad y diversificación de la red viaria. El caso del ARU de Vistalegre, la nueva ordenación evita la inedificabilidad del suelo residencial -previsto en el PGOU del 98- localizado en los márgenes de la Ma-1 resolviendo la posibilidad de materializar los aprovechamientos planteados en congruencia con el mantenimiento de los valores forestales existentes. El caso del ARU de Son Sardina, el objetivo del nuevo Plan General es conformar un área de centralidad local que mejore la monofuncionalidad del sector meridional de este núcleo de población.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No obstante, como resultado del examen realizado a la ordenación urbanística del Plan General y el POD aprobados inicialmente en el proceso de exposición pública, se procederá a introducir correcciones puntuales en algunas de las actuaciones de renovación urbana propuestas, atendiendo a las alegaciones presentadas por las personas y entidades interesadas.

Finalmente, reseñar que la fase de Avance del Plan General no ha sido soslayada. El proceso de revisión del PGOU 1998 se inició, con el acuerdo de la Junta de Gobierno en sesión de 6 de octubre de 2010 y la aprobación por parte de Pleno de 27 de noviembre de 2014, del documento de Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA). El día 13-11-2015 la CMAIB emitió el Documento de Referencia para la elaboración de la ISA y su posterior Memoria Ambiental. No obstante, al producirse -desde el día 8-11-2018- la caducidad de este procedimiento, se procedió a redactar el Documento Borrador del Plan General y el Documento Inicial Estratégico. El citado Borrador suponía una actualización de los contenidos del documento de Avance de 2014. Finalmente, el 20 de septiembre de 2020, fue emitido por la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares el documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico cuyo contenido ha sido recogido en este documento ambiental donde se realiza la Evaluación del Plan General aprobado Inicialmente.

XVI). Se solicita la eliminación de la norma 6.61.19 apartado e) del POD relativo a las limitaciones y tipologías de unifamiliares en suelo rústico.

Como ya se ha comentado en el punto Undécimo, en relación con la regulación de la altura máxima admisible en viviendas unifamiliares en suelo rústico, se modificará la redacción actual adoptando la regulación del artículo 6.1.5 con la finalidad de admitir dos plantas de alturas en las viviendas unifamiliares admisibles en suelo rústico.

XVII) Se considera incumplible la reserva del 60% para uso comerciales de los edificios de uso residencial con más de 4 plantas.

Los “ejes de actividad” supone una innovación del POD en la regulación actual de los usos en las zonas de ordenanzas de uso residencial, con la finalidad de conseguir una ciudad más compleja y de mayor mixticidad, fortaleciendo la actividad económica en zonas residenciales lo que es congruente con el principio de proximidad y diversificación urbana y. en última instancia, es un criterio congruente con el objetivo de la movilidad sostenible.

En efecto, el fortalecimiento del comercio de proximidad es uno de los principales ejes rectores de la ordenación establecida en el suelo urbano por el Plan General con la finalidad de generar una “ciudad de distancias cortas” que, al tiempo, percuta positivamente en la incentivación de los desplazamientos no motorizados y la movilidad activa. Para ello, se ha considerado especialmente conveniente identificar determinados ejes urbanos en cuyos márgenes se desarrollan tipologías plurifamiliares aptas para promover la materialización en sus plantas bajas de usos terciario-comerciales compatibles con la vivienda. Con ello, complementariamente, el Plan General realiza una apuesta decidida por evitar la implantación de nuevos grandes centros de concentración de oferta comercial y de ocio por su contrastado impacto negativo para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible. Este eje rector queda reforzado con la directriz, a desarrollar por el nuevo PMUS, de implantar la supermanzana como fórmula de organización de la movilidad tendente a recuperar el espacio de la calle para la ciudadanía minimizando, con ello, el dominio que, en la actualidad, ejerce el automóvil privado en la mayor parte de las calles de Palma.

La iniciativa de los ejes de actividad se traduce, en el documento aprobado inicialmente del POD, en la obligación de implantar usos de actividades económicas compatibles en el 60% de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

edificabilidad de las plantas bajas en parcelas con calificación de uso residencial plurifamiliar (A, B, D, E, G, H o F0) y, además tenga atribuida por el planeamiento más de cuatro plantas de altura. Por ello, no se aplica a parcelas con calificación de vivienda unifamiliar.
No obstante, resultado del proceso de participación ciudadana, se llega a la conclusión de que la exigencia de destinar el 60% de la edificabilidad de las plantas bajas a usos no residenciales (en parcelas la altura indicada) sólo puede ser aplicada en tipologías plurifamiliares alineadas a vial y no en tipologías aisladas (zona de ordenación de la edificación de regulación de parcelas). Por ello, se propone modificar la redacción del apartado 11 del artículo 2.2.3 del POD en este sentido, eliminando la zona de ordenanzas E.

XVIII) Que se suprima cualquier referencia a una apuesta por la reindustrialización, al mismo tiempo que se propone apostar por diversificar y flexibilizar los usos permitidos.

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 el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y han ocasionado conflictos.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

XIX) Sobre los polígonos industriales.

1. Incrementar las bolsas de aparcamiento en los polígonos, zona perimetrales o soterrados en zonas viarias de suelo urbano. Mejorar los espacios públicos e infraestructuras existentes en los polígonos.

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 Güells, 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.

2. Se solicitan medidas para incentivar la implantación de empresas en los polígonos y la agilización de las licencias municipales.

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

y las determinaciones exigibles a este instrumento del sistema de planeamiento urbanístico diseñado en esta ley.

3. Suprimir los criterios de edificabilidad propuestos por el POD para los polígonos, volviendo a los parámetros de retranqueo y alturas de las zonas M. Eliminar la necesidad de Plan Especial en desarrollos urbanísticos de pequeña entidad. Resolver las adhesiones entre medianeras por acuerdo entre propietarios, eliminando la necesidad de un Estudio de Detalle.

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.

XX) Sobre la regulación de aparcamientos privados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

1. 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, 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.

2. Modificación del artículo 9.1.32 y ss. en lo relativo a zonas de aparcamientos privados, considerando un exceso la obligación de cerrar aparcamientos de planta baja, permitiéndolos al aire libre.

   Resulta imposible dejar al descubierto la dotación de aparcamientos localizada en el ámbito ocupable de la parcela en el que se desarrollarán, además de la planta baja, las plantas superiores admisibles dentro de la altura reguladora máxima establecida. No alcanza a entenderse el sentido de la alegación propuesta. El apartado 2 del artículo 9.1.35 regula la situación admisible del aparcamiento dentro del área ocupable de la parcela que, obviamente, estará techada independientemente de la posición -planta baja, sótano o semisótano- por la que se opte.

3. Se considera insuficiente la normativa sobre el acceso a los aparcamientos (montacargas, aparcamientos robotizados o inteligentes) y sobre la regulación de los accesos por medios mecánicos.

   Las determinaciones de diseño son las establecidas por la vigente ordenanza municipal de aparcamientos privados, aprobada el 26.09.2002 y publicada en el BOIB núm. 138 de 16.11.2002 y sus modificaciones posteriores. Será la posible renovación de este instrumento el que deberá incorporar, en su caso, las solicitudes efectuadas por la alegación en esta materia. Es importante que, para fomentar la "economía expresiva" del Plan General, su regulación se vea complementada por instrumentos, como las Ordenanzas Municipales, de más ágil formulación y, también, modificación y/o revisión.

XXI) Sobre la regulación del Plan General en suelo rústico.
A. En primer lugar, se aborda el análisis de las alegaciones que tiene por objeto las Normas del PG; a continuación, se expresa en el sentido de la alegación e inmediatamente su análisis.
1º) Se expresa que la Norma 7.1.4 apartado 4 del PG clarifique que las segregaciones agrarias vienen definidas por el artículo 107 y 108 LA 2019.

Hay que indicar que la finalidad del apartado 4 de la Norma 7.1.4 del PG no es regular las segregaciones agrarias, dado que esto es materia de la legislación agraria, sino establecer limitaciones a las parcelaciones que pudieran considerarse urbanísticas. No obstante, es necesario aclarar la regulación, por lo que se propone que este apartado 4 de la Norma 7.1.4 quede del siguiente tenor:

"En suelo rústico las segregaciones agrarias se autorizarán siempre que cumplan la normativa agraria y previo informe vinculante de la Consellería de Agricultura.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para autorizar edificaciones en las parcelas rústicas deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el planeamiento de conformidad con la legislación urbanística y agraria."

2º) Que en la Norma 7.2.2 (Matriz de ordenación de actividades) se han establecido limitaciones que van en contra del desarrollo del sector primario, como es condicionar al interés general las actividades agrarias en ARIP o exigir el interés general a las actividades complementarias de la agricultura en todo tipo de suelo no protegido. Propone que, en el caso de los usos del sector primario, se asuman íntegramente la matriz de usos aprobada en el DL 1/2016 y que en el caso de la nueva categoría municipal de AIN se equipare a la categoría de ARIP.

Respecto a esta cuestión, se asume la necesidad de ajustar la matriz de usos en lo concerniente a las actividades del sector primario al Anexo I vigente de la LDOT (que ha sido modificado, entre otros por el DL 1/2016, la LAIB 2019 y la Ley de Cambio Climático de IB). Por tanto, no es exactamente la matriz de uso que aparece en el Anexo del DL 1/2016 la vigente, pues debe tenerse presente la regulación posterior.

En consecuencia, se propone a eliminar de la relación de usos condicionados, la actividad agrícola intensiva en el suelo rústico protegido correspondiente a las categorías de Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal ZIP), Áreas de prevención de riesgos (APR) y Áreas de protección territorial (APT), si bien estas dos últimas deben considerarse que quedarán, en última instancia, sujetas a la legislación sectorial de directa aplicación. En los niveles de protección más altos (AANP, ANEI, ARIP, AIN) la actividad agraria intensiva se considera que debe ser un uso condicionado.

Igualmente, se asume que en los suelos rústicos no protegidos, debe considerarse uso admitido (no condicionado) a las actividades complementarias de conformidad con la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB (los planeamientos cuando regulen las actividades agrarias o complementarias, *"deberán cumplir las directrices y criterios de ordenación que prevé esta ley, en particular, entre otros: a) Establecer, con carácter general, el carácter de uso admitido de los usos agrarios en el suelo rústico, sin perjuicio de las condiciones o limitaciones que, por motivos ambientales u otros debidamente motivados, se prevean para el ejercicio de estos, en especial en lo referente a las construcciones y las actividades complementaria."*

3º) La Confederación considera que en la Norma 7.2.4 apartado 2.c) hay un error en la calificación de venta directa. El PTIM ha quedado desfasado (pues considera la venta directa como actividad complementaria), cuando en la LAIB 2019 considera esta actividad como agraria. Por ello, propone revisar las referencias al PTIM para las condiciones de las actividades complementarias y excluir la venta directa como actividad complementaria.

Respecto a esta cuestión hay que indicar que no la referencia de la alegación a la Norma 7.2.4 apartado 2.c) del PG es inexacta, porque no hay Norma 7.2.4. La referencia correcta es la Norma 7.2.1.

La regulación de venta directa que hace el PG se ha adoptado la correspondiente a la Disposición final primera de la Ley Agraria que tiene por objeto la Modificación de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias. Esta establece como Actividad complementaria, la venta directa de los productos de la propia explotación agraria. Por tanto, se propone rechazar esta alegación

4º) La Confederación considera que la Norma 7.3.4, apartado 3.3.b). relativa a la prohibición de invernaderos en ANEI debe eliminarse, porque el invernadero no es un uso, es una instalación vinculada a una actividad agraria intensiva, que es un uso condicionado; por ello, si se supera el trámite de interés general no hay motivo para su prohibición.

Es cierto que el invernadero no es un uso determinado, sino una instalación vinculada a un uso (la actividad agraria intensiva) que es un uso condicionado. Por ello, se acepta, la apreciación.

5º). La Confederación indica que en la Norma 7.3.5 apartado 3.4 que regula el suelo protegido interés natural AIN-ZB y AIN-AA, se ha de tener en cuenta que muchas de estas zonas eran antiguos campos de cultivo o zonas de pasto y que se tiene que favorecer su recuperación para

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

usos agrarios. También son zonas donde se tiene que facilitar la explotación forestal sostenible de los bosques tal como se regula a la LAIB (artículos 67-92). Propone que en caso de explotaciones agrarias estas puedan desarrollar sus actividades tan extensivas como intensivas, así como todas las complementarias como un uso admitido al igual que está establecido para las calificaciones de ARIP en el DL 1/2016.

Se considera adecuado que se recoja como uso admitido la actividad agraria extensiva; no obstante, las actividades complementarias deben mantenerse como usos condicionados teniendo presente que son terrenos frágiles y con relevantes valores naturales (aunque no esté declarados como espacios naturales por legislación específica). Debe tenerse presente que los usos condicionados no son usos prohibidos y que la regulación de las actividades complementarias en esta categoría de suelo es muy amplia.

Por ello, se propone aceptar parcialmente esta alegación.

6º). La Confederación considera en relación con la Norma 7.3.6 apartado 3.2 Usos agrarios en ARIP, que se debe tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los usos de agricultura intensiva y actividad complementaría de transformación tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Propone adoptar lo establecido en el DL 1/2016 para las actividades referidas, así como también para las de protección y educación ambiental.

En relación con esta alegación hay que reconocer que la regulación propuesta en el documento del PG aprobado inicialmente se fundamentaba en el PTIM, que en este apartado cuenta con una regulación que ya no se adapta al Anexo de la DOTIB vigente. Y si bien, es cierto que la Matriz de este Anexo se debe respetar como límite, pero que se pueden establecer limitaciones más exigentes, también es verdad que siguiendo la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB 2019, no existe obstáculo para establecer como usos admitidos en ARIP tanto la actividad agraria intensiva como aquellos usos complementarios relacionados con la venta directa de productos de explotación y la actividad de protección y educación ambiental; no obstante, el resto de actividades complementarias deben quedar como condicionadas (como también lo están en la Matriz de la DOTIB vigentes). Por ello, se propone aceptar en los términos expresados.

7º). La Confederación considera que la Norma 7.3.7 apartado 3.2 (Usos agrarios en ZIP), debe tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los usos de agricultura intensiva y actividad complementaría de transformación tenían la consideración de admitidos en ARIP. La Confederación considera que esta categoría municipal (ZIP) está por debajo de los valores de las ARIP's, por lo tanto, se tendría que aplicar las mismas condiciones.

Respecto a esta alegación, se hacen las mismas consideraciones que en el apartado anterior. La Matriz vigente del Anexo se debe respetar como límite, pero se pueden establecer limitaciones más exigentes. No obstante, es verdad que siguiendo la directriz del artículo 106 apartado a) de la LAIB, no existe obstáculo para establecer como usos admitidos en Zonas de interés Paisajístico (por planeamiento municipal) tanto la actividad agraria intensiva como aquellos usos complementarios relacionados con la venta directa de productos de explotación y la actividad de protección y educación ambiental; no obstante, el resto de actividades complementarias deben quedar como condicionadas.

8º) La Confederación considera en relación a la Norma 7.4.3 apartado 3.2 (Usos agrarios en áreas de interés agrario-AIA), que el D-L 1/2016 estableció que todas las actividades complementarias tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Por ello, debe adaptarse la Norma a esta regulación.

En relación con esta alegación, teniendo presente la directriz del artículo 106 apartado a) de la LAIB 2019, se admite que los usos complementarios de la actividad agraria se implanten en suelo rústico de interés agrario.

9º) La Confederación considera en relación a la Norma 7.4.5-3.2 (Usos agrarios en Suelo rústico común de régimen general SR6), que el D-L 1/2016 estableció que los todas las actividades complementarías tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Por ello, debe adaptarse la Norma a esta regulación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En relación con esta alegación, teniendo presente la directriz del artículo 106 apartado a) de la LAIB 2019, se admite que los usos complementarios de la actividad agraria se implanten en suelo rústico de interés agrario.

10º). Respecto del Parque Agrario, la Confederación considera que debe mejorarse la regulación de la Norma 7.6.2- apartado 2 (objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario. Manifiesta que gran parte futuro parque agrario se encuentra incluida dentro de las zonas de regadío con aguas depuradas. En estos casos difícilmente las explotaciones podrán adquirir la condición de ecológicas puesto que los reglamentos ponen graves trabas a la utilización de estas aguas. Por ello, proponen sustituir "agroecológicas" por "de agricultura sostenible con especial atención a los sistemas de agricultura ecológica allá donde sea viable" . Además, en el apartado j), se ha considerar no sólo los tractores sino las cosechadoras y otra maquinaria de grandes dimensiones.

Respecto a estas mejoras en la redacción de los objetivos, se propone aceptarlas.

De otra parte, indicar que respecto a las actividades complementarias a la actividad agraria, debe entenderse incluidas entre los objetivos del apartado f) del Plan Especial, en la medida que también son usos agrarios.

B. En segundo lugar, el análisis de las observaciones a las normas del POD del Título VI sobre condiciones de edificación en el suelo rústico es el siguiente:

11º) En relación con el apartado 1 del artículo 6.1.12 (relativo a la exigencia de proyectos de integración paisajística), considera la Confederación que esta exigencia proviene del DL 9/2020, pero en este quedan expresamente excluidas de su cumplimiento las vinculada a explotación agrarias que se regulan por su normativa propia.

Efectivamente el artículo 6 del DL 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de les Illes Balears, excluye de la exigencia de proyecto de integración paisajística a las actividades vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica. Por ello, se propone ajustar la redacción del artículo 6.1.12 de la normativa del POD en el sentido indicado.

12º) En relación con el artículo 6.1.4 (condiciones estéticas y composición de las edificaciones), considera la Confederación que las edificaciones agrarias en muchos casos tienen técnicas constructivas sencillas y baratas. Si bien es cierto que algún tipo de explotación podrán demandar la exoneración del cumplimiento (las preferentes), muchas otras no, que se verán perjudicadas. Que se tenga en cuenta la publicidad o señalización que las explotaciones agrarias realizan de la venta de productos.

Respecto a esta cuestión, es cierto que la redacción del artículo 6.1.4 del POD establece unas condiciones estéticas y de composición de las edificaciones de carácter general y que, en ocasiones, el cumplimiento para las instalaciones de la actividad agropecuaria puede encontrar dificultades por los requerimientos propios que aseguren su funcionalidad. De otra parte, es cierto que el artículo 114 de la LAIB permite la exoneración de las condiciones estéticas y constructivas que establezca el planeamiento para las explotaciones agrarias. Sin embargo, es preferible que ya en el propio Plan se tengan presente estas particularidades de las construcciones agrarias. Por ello, se propone incorporar un apartado final en este artículo 6.1.4 del POD con la siguiente redacción: "*Las condiciones estéticas y de composición de las instalaciones y construcciones propias de las explotaciones agrarias serán proporcionales a sus necesidades y adecuadas para asegurar su funcionalidad. Con carácter general se ajustarán a las soluciones constructivas tradicionales, salvo que por exigencias técnicas justificadas requieran soluciones diferenciadas que no causen impactos en elementos relevantes del paisaje protegido*".

De otra parte, no se considera necesario establece una singularidad de las dimensiones máximas de las señalizaciones admitidas para el caso de publicidad de venta de productos de la explotación.

13º) En relación con el artículo 6.1. 5. (Volúmenes, plantas y cubiertas) considera la Confederación que debe aclararse que el mismo no se tiene que aplicar a las edificaciones

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

agrarias de forma general por el mismo motivo que el descrito en el punto anterior. Valga de ejemplo que en muchos de casos la construcción agraria es un porche en su totalidad puesto que su función es la de guarecer forrajes, por ejemplo. Tanto en este punto como en el 2, entran en contradicción con el artículo 6.1 .8. que es lo referido explícitamente a construcciones agrarias.

En relación, con esta alegación, es cierto que para seguridad jurídica debe clarificarse que no son aplicables las condiciones de volumen, planta y cubiertas del artículo 6.1.5 a las construcciones e instalaciones de la explotación agraria que se regulan específicamente por el artículo 6.1.8.

14º) Igualmente, la Confederación considera que el artículo 6.1.6, que regula las condiciones de fachada y cubierta no se han de aplicar a las edificaciones agrarias de forma general por los motivos expuestos.

Se propone aceptar la alegación, por las particularidades de las edificaciones agrarias que no pueden contar como criterio general con las condiciones de fachada y cubierta reguladas en el artículo 6.1.6.

15º) En relación con el artículo 6.1.8 (construcciones que tienen relación con la naturaleza y el destino de la finca), la Confederación indica que se comete un error conceptual en el momento que se habla de finca. La finca es un espacio físico que puede coincidir con una explotación agraria totalmente o formar parte de una explotación agraria junto con otras fincas. Las construcciones agrarias tienen un sentido en relación con la naturaleza de la explotación agraria en su conjunto y así es como se considera a la LAIB 2019.

Respecto a esta parte de la alegación, se acepta la precisión y así se expresará en el artículo.

En el mismo artículo la Confederación manifiesta que se reduce significativamente y edificabilidad y la ocupación. El PTM prevé una ocupación del 4% y una edificabilidad del 3% en SRG y un 3% y 2% en el resto de suelo rústico. En la propuesta de PGOU se reduce a un 0,8% tanto en ocupación como en edificabilidad; ello implica que únicamente las explotaciones agrarias preferentes podrán optar vía la exoneración de parámetros y que para explotaciones de 14.000 m2 son dimensiones ineficaces; lo que no favorece a los pequeños agricultores. igualmente se reduce la altura máxima que permite el PTM de 8m a solo 6m (una cosechadora de cereal no podrá entrar) En su punto 2.2. de este artículo se limita la altura de los invernaderos a 3,5m. Ello impide la implantación de instalaciones modernas adaptadas a los cultivos intensivos y con alta eficiencia energética que mejoran la productividad y calidad de los cultivos La altura bajo canal de estas infraestructuras tiene que ser como mínimo de 7m. La Confederación propone mantener los parámetros edificatorios que recoge el PTM de forma general para las construcciones agrarias.

Respecto a esta parte de la alegación, es necesario clarificar que los parámetros que propone el POD aprobado inicialmente en el artículo 6.1.8 (construcciones que tienen relación con la naturaleza y el destino de la finca) no suponen ninguna modificación respecto a la regulación del PGOU 1998, vigente, que establece dichos parámetros y que se han aplicado sin presentarse disfunciones que hayan requerido su alteración.

Igualmente es significativo que en este apartado de la alegación se reclame la aplicación de los parámetros del PTIM, cuando de forma generalizado se ha criticado su inadecuación a la LAIB. Y, además, debe tenerse presente que el PTIM establece una normativa que en este caso tiene el carácter de máximo; es decir, que no admite que el planeamiento pueda superar los porcentajes máximos de edificabilidad y ocupación establece, pero sí admite que establezca el Plan otros inferiores.

De otra parte, debe recordarse que en los casos puntuales en que la aplicación de estos parámetros pueda representar la imposibilidad de ejecución de instalaciones necesarias para la explotación agraria, el artículo 114.3.a) permite la exoneración de las condiciones de edificación e instalación: la superficie construible, la ocupación, la altura, el volumen y las características tipológicas, estéticas y constructivas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No obstante, con la finalidad de ajustar la regulación para las pequeñas explotaciones (que pueden tener dificultad de acceder a la condición de preferente) se propone incorporar un ajuste de detalle en la regulación las siguientes precisiones:

- Coeficiente de edificabilidad: en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En los terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una edificabilidad máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una edificabilidad máxima de hasta el 2,0% .
- Altura máxima: 6 m. No obstante, las naves para guarda de cosechadoras podrá alcanzar hasta 8 metros.
- Ocupación máxima de parcela en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una ocupación máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una ocupación máxima de hasta el 2,0%.

Por ello, se acepta parcialmente en los términos expresados esta alegación.

15º) En relación con el artículo 6.1.9 (relativo a aguas residuales y recogida de aguas pluviales) considera la Confederación que las obligaciones de disponer de sistemas de tratamiento de aguas o aprovechamiento de aguas grises, solo se tiene que aplicar si hay una generación de aguas residuales. La mayoría de construcciones agrarias no generan aguas residuales. En el caso de aguas pluviales, por su reutilización, en el caso de almacenes agrícolas no hay una posibilidad de reutilización en la mayoría de casos o los volúmenes recogidos su insignificantes respecto al total de consumo de una explotación agraria. Por otra parte, la obligación legal de establecer estos sistemas de recogida de aguas viene impuestas por el DL 9/2O2O, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las lB que lo regula en su artículo 7. No obstante el en DL quedan expresamente excluidas de su cumplimiento las vinculadas a explotaciones agrarias que se regularán por la su propia normativa.

En relación con esta alegación, es cierto que el artículo 7 del DL 9/2020, de mayo, establece la excepción de las explotaciones agrarias que quedan sujeta a su legislación específica. Se propone aceptar esta alegación.

16º) En relación con el artículo 6.1.10 del POD, considera la Confederación que los movimientos de tierras para mejorar las condiciones de cultivo de las parcelas agrícola, siempre que no perjudiquen la circulación de las aguas de escorrentía, se tienen que poder permitir con los informes pertinentes de la autoridad agraria y ambiental.

Se procede a clarificar la admisibilidad para fines de mejora agrícola y sin que suponga impacto ambiental o paisajístico.

17º) Relativo al artículo 6.1.11 del POD que regula los elementos constructivos diferentes de la edificación, indica la Confederación que en las explotaciones agrarias puede haber elementos no constructivos de dimensiones superiores a 1,5m (depósitos de agua, silos, torres de regadío) que se tienen que exonerar de la aplicación de este artículo.

Este precepto se encuentra redactado igual que en el PGOU de 1998. No obstante, se procede a aclarar que en las instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, de forma justificada por razones de funcionalidad y exigencias técnicas ineludibles, podrán quedar exoneradas de esta exigencia.

18º) En relación con la exigencia establecida en el artículo 6.1 .15 de que en los caminos rurales se utilicen exclusivamente materiales permeables, considera la Confederación que los caminos rurales en algunos casos soporten un fuerte tránsito de maquinaria agrícola y por motivos de seguridad y mantenimiento tienen que ser pavimentados. Otros tienen tramos con pendientes superiores al 5% que favorece la erosión y degradación del camino. La limitación a la utilización exclusiva de materiales permeables y la prohibición exprés de hormigón y asfalto va en contra d ele utilización de estos caminos por maquinaría agraria, Solicitan que en caso de caminos rurales

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

que den servicio a explotaciones agrarias sí se puedan pavimentar con materiales resistentes que aguanten el paso de tractores, remolques y otra maquinaría agraria.
En relación con esta cuestión, hay que indicar que la medida que se establece es para la apertura de nuevos caminos o bien, para aquellos que no están asfaltado en la actualidad. Ello significa que los caminos asfaltados existentes se respetan. De otra parte, el hecho de que los caminos rurales destinados a explotaciones agrícolas que en la actualidad no se encuentran asfaltados expresa que no ha sido necesario el mismo. En cualquier caso, en la actualidad existen pavimentos filtrantes que resisten el paso de tractores. Por ello, se propone desestimar esta alegación.
19º). Respecto al artículo 6.2.2 que regula las condiciones edificatorias en AANP, la Confederación alega que se establece unas condiciones para las explotaciones agrarias idénticas que para otros usos y que el agrario sólo se puede desarrollar en edificaciones existentes; de otra parte, considera que no se puede establecer superficie de parcela a efectos agrarios.

Hay que indicar las AANP son las áreas naturales con el nivel de protección más alto. El POD remite en primer lugar a lo que disponga el PORN y el PRUG de cada espacio natural, de no existir previsión específica dispone una normativa de preservación. No obstante, se propone corregirla, disponiendo como superficie mínima la establecida en la legislación agraria y se procede a ajustar las condiciones de edificación, si bien asegurando la preservación de los terrenos.
20º). En relación a los artículos 6.2.3. y 6.2.4, condiciones ANEI y AIN Se impone una parcela mínima de 50.000m2 y una edificabilidad del 0,5% y ocupación máxima del 0,45% por todo tipo de construcción. Se trata igual a las edificaciones agrarias que tienen una consideración de permitidas y no condicionadas. En las zonas ANEI se puede desarrollar actividad ganadera y forestal que necesita de las infraestructuras propias. En esta propuesta se reduce todavía más el que se ha estipulado en el artículo 6.1.8 perjudicando gravemente el desarrollo de las actividades del sector primario. La parcela mínima establecida por la LAIB en todo tipo de suelo es de 14.000 m2 a la que se añade la justificación de 0,5 Unidades de trabajo agrícola a la explotación agraria.

A la vista de estas alegaciones se propone ajustar la regulación de ambos artículos, estableciendo como superficie mínima, la exigida por la legislación agraria, y se ajusta las edificabilidades y ocupaciones; no obstante, se establece una graduación de los volúmenes edificables en función de los valores existentes en cada categoría de suelo, además de admitir la rehabilitación de edificaciones para destinarlas a usos vinculados a la explotación. De otra parte, ha de significarse que la mayor parte de los terrenos categorizados como ANEI o AIN son parcelas de grandes dimensiones por ser terrenos forestales; otra buena parte, son terrenos de dominio público natural (torrentes, el Parc Bellver) y zonas húmedas en las que la actividad de explotación agraria es inexistente. Por ello, se propone una aceptación parcial de esta alegación.

21º). En relación a los artículos 6.2.5 (Condiciones ARIP) y 6.2.6 (Condiciones Zonas de interés Paisajístico) la Confederación reitera que las condiciones de las construcciones e instalaciones agrarias no se tienen que reducir respecto a lo determinado por la legislación general definida en la LAIB y el PTM.

Es necesario indicar que el artículo 5 del DL 5/2020 de 25 de mayo no autoriza una edificabilidad máxima de 1% y una ocupación máxima de 1,5% en ARIP. Pues bien, se propone ajustar la regulación del POD para que las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria tengan una edificabilidad máxima de 0,8% y una ocupación máxima de 1,00%. En los otros usos de posible implantación admitido, se establece una edificabilidad máxima de 0,2% y ocupación máxima de 0,4%. La ocupación máxima en el conjunto de la parcela con edificaciones e

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

instalaciones correspondientes a los usos permitidos o condicionados no será superior al 1,10%.

Para las ZIP se propone que las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación agraria tengan una edificabilidad máxima de 0,9% y una ocupación máxima de 1,10%. La ocupación máxima en el conjunto de la parcela con edificaciones e instalaciones correspondientes a los usos permitidos o condicionados no será superior al 1,30% .

22º). En relación a los artículo 6.3.2 (condiciones AIA), 6.3.3 (SRG) y 6.3.5 (cuadro resumen), la Confederación reitera que las condiciones de las construcciones e instalaciones agrarias no se tienen que reducir respecto a lo determinado por la legislación general definida en la LA y el PTM (parcela mínima de 14.000m2, edificabilidad del 3% y Ocupación máxima del 4%.

En primer lugar, es necesario recordar que el artículo 5 del DL 9/2020 ha reducido las superficies edificables y ocupaciones para el suelo rústico; en la categoría de rústico común, la edificabilidad no puede superar el 1,5% y la ocupación el 2%. Estos parámetros son máximos, pudiendo el planeamiento establecer menos sin perjuicio de la posibilidad de exoneración que permite la ley agraria.

Igualmente, se recuerda que la superficie mínima que se establece en los preceptos mencionados, no son para edificar construcciones de la explotación agraria sino viviendas. Se establece parámetros altos de parcela mínima, para evitar que las superficies cultivables de AIA y el SRG sean detraídas para disponer de vivienda. Además, en la actualidad la crono-distancia del suelo urbano a cualquier parcela del suelo rústico del municipio no es superior a 30 minutos, por lo que ya no existe la necesidad.

Por ello, se propone realizar un ajuste de estos artículos, pero no con los máximos solicitados en la alegación, sino teniendo presente la regulación vigente.

23º) La Confederación manifiesta la necesidad de “Desarrollo de las normas para la actividad agraria de ocio y autoconsumo. La LA en su artículo 5.1.b. define la actividad agraria de ocio y autoconsumo como aquel conjunto de trabajos hechos en suelo rústico que se destinan principalmente al consumo del titular o para el mantenimiento del paisaje agrario exclusivamente como actividad de ocio. Se trata de una actividad agraria permitida en suelo rústico que favorece la integración de las personas en el mundo rural sin optar por la profesionalidad, que permite a familias a desarrollar huertos de autoconsumo y a mantener pequeñas parcelas agrarias que no tienen una productividad ni rentabilidad para campesinos que enfocan su actividad al mercado. “

En efecto, la LAIB 2019 en su artículo 106 determina que los planeamientos municipales tienen que "fijar las condiciones de las edificaciones, las construcciones y las instalaciones vinculadas a una actividad agraria de ocio y de autoconsumo, atendiendo a criterios de adecuación de las características de la construcción a la finalidad a la que se destine, de proporcionalidad con relación a la producción previsible y de prioridad en la reutilización de edificaciones ya existentes.”

Efectivamente, en el PGOU 1998 no se regulaban estas condiciones específicas, sino que las casetas de aperos se consideraban como instalaciones vinculadas. Este esquema seguía el documento del POD aprobado inicialmente. No obstante, se acepta la alegación de la necesidad de realizar una regulación específica para las casetas de aperos vinculadas a la actividad agraria de ocio y autoconsumo. Y ello porque esa actividad de ocio y autoconsumo siendo una actividad agraria, no es una actividad de explotación agraria, y, por ello, requiere una regulación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

específica, pues en otro caso, quedaría como uso prohibido. Por ello, se propone incluir un nuevo artículo (6.1.20) con este objeto específico.

C. En relación al Parque Agrario, señala la alegación que es una buena idea la propuesta de Parque Agrario que hay desarrollar y que la Confederación se ha comprometido a firmar el documento de protocolo General de Actuación para el impulso del Parque Agrario. No obstante, consideran que el documento de partida, que hace referencia en el Parque Agrario (Documento V documento ambiental fase previa. Anexo 3 parque agrario) no es documento válido para comenzar el trabajo, porque cuenta con datos no actualizados de 2009.

En relación con esta cuestión es necesario decir que el documento al que se refiere la Confederación no es un documento obligatorio del planeamiento general. Se elaboró en la fase de estudios previos como un primer abordaje del significado de parque agrario.

En cualquier caso, es en la Memoria de Información y la Memoria de Ordenación del PG en el que se hace el análisis pormenorizado del suelo rústico y de la actividad agraria. Para la Memoria de Información los datos principales que se han utilizado son los que provienen del "Diagnosis del sector agrario del municipio de Palma y propuestas de dinamización agroecológica", elaborado en junio de 2016 (Asociación de la Producción Agraria Ecológica de Mallorca - APAEMA-) y que han sido actualizado. De otra parte, en las Normas Urbanísticas se ha desarrollado el objeto y finalidad del Plan Especial del Parque Agrario de conformidad con la Memoria de Ordenación y en la definición de objetivos la Confederación alegante no ha manifestado disconformidad alguna, excepto en la precisión de uno de los objetivos.

Por tanto, el contenido del Anexo del Parque Agrario elaborado en la fase previa al que alude la alegación no es un documento necesario y se decidirá en la siguiente fase sobre su desaparición como anexo.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23346

Síntesis.
La alegación realiza las siguientes argumentaciones: a.) que no ha sido notificada fehacientemente de las razones de denegación de la aprobación del Plan Parcial; b) que ha realizado fuertes inversiones la Junta de Compensación para la ejecución del Sector (SUP 52-02. Son Pardo) del Plan General del 1998, que han llegado a ser inútiles, entre otros la adquisición del 10% del aprovechamiento y terrenos del Ayuntamiento en el interior del sector. La propuesta del nuevo Plan General supone la extinción parcial del Sector y un fuerte recorte de la riqueza del mismo. Es una elevada desclasificación de suelo, que "dejará a muchos propietarios de terrenos sin la oportunidad de poder participar en la operación urbanística, con la consecuencia lógica de perdida de patrimonialización de aprovechamientos urbanísticos". Una elevada reducción de la edificabilidad y del aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que aun mantendría la clasificación de suelo urbanizable. El acuerdo denegatorio de aprobación del plan parcial provoca un derecho a la indemnización. Y c.) repensar una nueva ordenación para el sector, manteniendo el sector conforme a la delimitación dada por el PGOU del 1998.

Análisis

1. Como cuestión previa es necesario clarificar que no corresponde analizar en este trámite de información pública (del nuevo Plan General aprobado inicialmente) si la Junta de Compensación ha sido notificada correctamente del acuerdo adoptado el 29-07-2021 por el Pleno del Ayuntamiento de denegar la aprobación del Plan Parcial.

2. También debe clarificarse que los efectos de la denegación del Plan Parcial del Sector del SUP 52-02 del PGOU 1998 que se derivan del acuerdo del Ayuntamiento de 29-07-2021, en lo concerniente a la posible generación de derecho de indemnización (artículo 48 TRLSRU 2015) por alteración anticipada de las condiciones de ordenación o/ y el derecho a la indemnización por extinción de la facultad de incorporación del proceso urbanizador (artículo 38 TRLSRU 2015), no pueden ser atribuidos a la resolución futura de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

   Por tanto, si el acuerdo de 2021 de denegación de la tramitación del Plan Parcial (aprobado inicialmente el 6 de junio de 2012) genera derecho a indemnización o no debe verificarse en un procedimiento específico y vinculado a esa denegación (sea en recurso contra este acuerdo sea mediante acción de responsabilidad patrimonial presentada en plazo).

   En cualquier caso, debe tenerse presente que el citado acuerdo no declara extinguido la facultad de incorporarse al proceso urbanizador, sino simplemente que la ordenación incorporada en el Plan Parcial de 2012 ha contado con informe negativo de la Dirección General de Recursos Hídricos y el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial presentado.

3. Debe recordarse que para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización deben darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación "*y se den los requisitos exigidos para iniciarla".*
   Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Plan Parcial.

634

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (Cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014 planteada en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015. Pues bien, la STC 218/2015 declara: "Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."

Por tanto, al no tener el Plan Parcial aprobado, no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador.

Y esta conclusión es válida tanto para los efectos de la denegación de la aprobación del Plan Parcial (acuerdo plenario de 29-07-2021), como para los efectos que pudieran derivarse por la alteración de las condiciones de ordenación estructural del sector (sea por exclusión de la clasificación de suelo urbanizable o/y por reducción de edificabilidad) en este proceso de revisión del planeamiento general.

4. Igualmente se rechaza que como consecuencia de la decisión del Nuevo Plan General de alterar las determinaciones estructurales de los terrenos concurran los presupuestos del artículo 48.a) TRLSRU 2015 para que se genere el derecho a la indemnización (por alteración de la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística). Y es que uno de los requisitos es que ese cambio se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

En este caso, el Plan Parcial de Son Pardo debió formularse y aprobarse antes del transcurso de los dos cuatrienios del PGOU 1998. La denegación del Plan Parcial ha acontecido en 2021. De otra parte, tampoco existe patrimonialización de los aprovechamientos.

En efecto, no puede olvidarse que el PGOU de Palma que establece la delimitación se aprueba definitivamente en 1998 y que el Plan Parcial del Sector delimitado de Son Pardo inicia su tramitación después del transcurso de los dos cuatrienios y después de la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Ello hace que la tramitación del Plan Parcial (al no contar el PGOU 1998 con evaluación ambiental estratégica) haya tenido que incorporar el trámite ambiental estratégico. Y ha sido este trámite el que ha denegado la ordenación detallada del Plan Parcial porque la mayor parte de los terrenos del Sector se incluyen en Zona de Flujo Preferente, con riesgos de inundabilidad, lo que hace que sea imposible que los terrenos así afectados puedan destinarse a usos industriales o comerciales (menos aún a usos residenciales).

Pues bien, según la STS nº 241/2018 de 19/02/2018 (Recurso de casación 2427/2016) la doctrina de responsabilidad patrimonial por cambios de ordenación que se encuentra establecida con claridad en la STS de 15 de diciembre de 2010 y que se invoca en otras

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

posteriores de 5 de octubre de 2015, 28 de junio de 2016 y 2 de julio de 2013, es la siguiente: "la jurisprudencia sobre la responsabilidad patrimonial en el ámbito urbanístico, enjuiciando supuestos en que una norma posterior, ya sea de rango legal o fruto de la revisión o modificación del planeamiento, o en que la protección debida de determinados bienes, u otras causas, impiden el desarrollo urbanizador antes previsto, descansa en una idea de partida que en síntesis puede ser expresada de este modo: el contenido económico del derecho de propiedad del suelo es el que corresponde a su valor inicial, es decir, al de un terreno no urbanizable, que sólo tiene el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal propio de su naturaleza. Por ende, las facultades o contenidos urbanísticos artificiales, que no son inherentes a esa naturaleza, sino producto de la concreta ordenación urbanística, como adiciones o añadidos que derivan de la clasificación y calificación prevista en una norma o plan de ordenación, no pasan de ser meras expectativas, que sólo se adquieren, consolidan e ingresan en el patrimonio del propietario mediante la participación de éste en el proceso urbanizador a través del gradual cumplimiento de los deberes urbanísticos que son su contrapartida. Es entonces cuando nace el derecho a su indemnización y a la de los gastos ocasionados para ese cumplimiento que hayan devenido inútiles".

Por tanto, la aplicación de tal doctrina, tiene como presupuesto, en cada caso la existencia de un derecho urbanístico patrimonializado, pues solo en tal circunstancia la frustración del mismo resulta indemnizable en concepto de responsabilidad patrimonial, por no existir el deber jurídico de soportarlo.

Pero en este caso, del Sector Son Pardo, no existe derecho urbanístico patrimonializado por que la ordenación detallada no se culminó y menos aún han culminado las obras de urbanización, porque la sencilla razón que ni siquiera han empezado.

5. Cuestión diferente es el derecho a la devolución de cantidades que pierdan el título que las legitima. Pero esta es no es una cuestión de responsabilidad patrimonial de la Administración, sino una cuestión relacionada con la prohibición del enriquecimiento sin título o sin causa (que de lo contrario, se convierte en un enriquecimiento injusto).

En este sentido no se pone en cuestión que la Junta de Compensación ha dedicado tiempo, dinero y esfuerzo en elaborar y tramitar el citado Plan Parcial, si bien, con una gestión singular.

Así, resulta sorprendente que se adopten acuerdos de ejecución y transmisión de aprovechamientos en 2004 sobre un terreno que en esa fecha sólo contaba con una clasificación de suelo urbanizable y no contaba con la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Según, la legislación urbanística vigente en noviembre de 2004 para la constitución de la Junta de Compensación se precisaba contar con la aprobación definitiva del Plan Parcial. En efecto, el artículo 31 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que la ejecución de las actuaciones en suelo urbanizable programado requiere la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente. Por tanto, sin Plan Parcial no puede iniciarse la actividad de ejecución y, por ello, no podía constituirse la Junta.

En cualquier caso, es lo cierto que la Junta de Compensación del sector de Son Pardo, se constituyó en 2004.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Y que además (según manifiesta la alegación) para agilizar la gestión del sector del Plan General del 1998, se suscribe convenio en 2004 con la Administración actuante por el que abonó la cantidad 5.342.207,71 euros a favor del Ayuntamiento, como valoración económica por la transmisión del 10% aprovechamiento y por el aprovechamiento correspondiente a terrenos municipales en el ámbito.

Debe considerarse que la transmisión de aprovechamientos estaba sometida a una serie de condiciones (relacionados con la efectiva consolidación como aprovechamientos de lo que en aquel momento eran simples previsiones de edificabilidad del PGOU 1998) que no han llegado a cumplimentarse.

Por tanto, si se constata (por los servicios técnicos económicos del Ayuntamiento) que la Junta de Compensación ha satisfecho la referida cantidad al Ayuntamiento, una vez que se reconozca la imposibilidad de cumplimentar el convenio de 2004, también deberá reconocerse por el Ayuntamiento que procede la devolución a la Junta de Compensación de la cantidad recibida por unas prestaciones que son de imposible cumplimiento; la devolución es exigencia del principio que prohíbe el enriquecimiento injusto o sin causa.

6. En consecuencia, en el caso de que el nuevo Plan General se apruebe definitivamente con una delimitación diferente y con unas nuevas condiciones de ordenación, para el ámbito de Son Pardo (SUS 58-02), se habrá confirmado la imposibilidad de mantener las bases que habían sustentado el convenio de 2004.

   Ahora bien, igual que la Administración Municipal deberá proceder a la devolución a la Junta de Compensación del Sector SUP 52-02. Son Pardo de las cantidades previamente recibidas por la transmisión de aprovechamientos vinculados al PGOU 1998 (siempre que se confirme fehacientemente el ingreso), también, igualmente, el Ayuntamiento recuperará íntegramente el derecho a obtener (en el momento de la aprobación futura del proyecto de reparcelación) la cesión de parcelas edificables correspondiente al 15% del aprovechamiento así como los derechos urbanísticos que generen los terrenos de su titularidad que en su caso queden integrados en la nueva delimitación del Sector vinculada al proceso de revisión del planeamiento general.

7. El nuevo Plan General (en el documento de Aprobación Inicial) propone nuevas determinaciones estructurales en los terrenos del SUP 58-02 del PGOU 1998; dejando parte de ellos en suelo rústico y otros en suelo urbanizable.

   Esta decisión no es arbitraria y queda suficientemente justificada en el Capítulo 10 de la Memoria de Ordenación del Plan General aprobado inicialmente; incluso la propia alegación recoge parte de la justificación que se incluye en la Memoria en relación con las diversas alternativas consideradas.

   En realidad, no es realmente un cambio de criterio de ordenación propiamente dicho, sino que ha procedido a una correcta valoración ambiental de unas condiciones naturales de los terrenos que no fueron tomadas en consideración por el PGOU de 1998 porque en ese momento no se contaba con la información adecuada (entre otras razones, por una deficiente legislación en materia hidráulico, urbanística y ambiental, que no requería el análisis de riesgos). Y que ahora, después de contar con una información actualizada se ha puesto de relieve: que el sector delimitado en 1998 se encuentra mayoritariamente de la zona de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de inundación, quedando un 56,7% del área del sector dentro de Zona de Flujo preferente; en concreto 22 ha del total 38,8 ha.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Igualmente, esta circunstancia objetiva, es el motivo del acuerdo de denegación de julio de 2021 que se fundamenta en el informe negativo de la Dirección General de Recursos Hídricos y el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial de 2012.

8. El nuevo Plan General realiza una nueva delimitación del sector, incorporando aquellos terrenos que están fuera de la zona de flujo preferente y que son susceptibles de generar parcelas edificables urbanizadas (lucrativas y con destinos a usos públicos). E igualmente, parte de los terrenos de la Zona de Flujo Preferente, que se encuentran en buena posición para ser destinados al sistema general de espacios se propone su adscripción al sector, quedando integrados (nuevo sector redelimitado y sistema general exterior) en una misma área de reparto; no obstante, esta adscripción se hace en una superficie proporcional al aprovechamiento que puede materializarse en el ámbito.

   En efecto, como se ha expuesto, resulta imposible mantener la superficie integra del sector delimitado en el PGOU del 1998, puesto que una parte importante del mismo, se encuentra, en la actualidad, afectada por la Zona de Flujo Preferente (22 has). Por ello, en el Documento aprobado Inicialmente, los referidos terrenos fueron excluido de la delimitación del sector originario. Sin embargo, no todos los suelos sustraídos de la delimitación del ámbito original pudieron (en el documento aprobado inicialmente) calificarse de sistema general de espacios libres y adscribirse al sector de suelo urbanizable (SUB 52-02 Son Pardo) de cara a su obtención, porque ello provocaba un desplome del aprovechamiento medio establecido en la ficha urbanística del sector. De otra parte, los costes de urbanización de un parque con esas dimensiones inviabilizan la nueva actuación propuesta.

   Por ello, En el Documento aprobado Inicialmente, el sector SUB 52-02 Son Pardo junto con el Sistema General de espacios libres adscrito (SGEL /PJ- 52-08-P. Parque Lineal Torrent de Na Bárbara) constituyen el Área de Reparto en el suelo urbanizable (AR-SUB-08). (Página 190 de la Memoria del Plan de ordenación Detallada).

9. El aumento del aprovechamiento urbanístico del sector que propone la alegación no puede considerarse una solución viable desde el punto de vista técnico, desde el punto de vista ambiental y desde el económico. El aumento de la edificabilidad se encuentra condicionada por la capacidad de puesta en carga del suelo neto resultante de la ordenación, así como por la oferta de usos pormenorizados a implantar, que en el caso del sector de Son Pardo, se corresponden (en el Documento aprobado Inicialmente) con los relacionados con el uso global terciario. Es decir, por los condicionantes ambientales, la posibilidad de ampliar el suelo para las parcelas lucrativas se encuentra bastante limitada. Por ello, la opción de un aumento significativo de la edificabilidad con la finalidad de incorporar la mayor superficie suelo con destino a sistema general de espacios libres adscrito al área de reparto, supone la imposibilidad de materializar toda la nueva edificabilidad precisada para que todos los titulares del antiguo sector vuelvan a contar con idénticas superficies incorporadas al proceso urbanizado y con edificabilidades similares a las del PGOU 1998. Estas cuestiones ya se explicaron en la memoria Justificativa del Plan General (pag 500-502), con la finalidad de seleccionar la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad , así como de la viabilidad urbanística para el desarrollo de la actuación. Concluyéndose que no se podía adscribir más suelo bajo la amenaza o el riesgo de inviabilizar la actuación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

10. No obstante, en la siguiente fase de Documento del Plan General se propone realizar determinados ajustes en la actuación del Sector de Son Pardo con la finalidad de mejorar la viabilidad de la actuación con respecto al Documento aprobado Inicialmente y facilitar la gestión. Entre las modificaciones que se proponen sobre la ficha del sector, cabe destacar las siguientes:
    - Excluir de la delimitación del sector de Urbanizable el Huerto del Convento (SGEC/DE 52-04-E), cuya incorporación hacía dificultar la gestión del sector. Los referidos suelos se incluirán en la parcela del Convento catalogado de las Salesas con la calificación de equipamiento privado.
    - Excluir de la delimitación del sector de Urbanizable los terrenos correspondientes al trazado del Tren de Sóller (SGC/RV-P 52-01). Considerándolo como Sistema General en Suelo Urbanizable Obtenido. Ello también supone facilitar la gestión del sector.
    - Adscribir al sector de Son Pardo la superficie de suelo de forma triangular delimitada por el trazado del tren de Sóller, el Hipódromo de Son Pardo y la calle San Francisco de Sales. Se propone que los referidos terrenos tengan la consideración de Sistema General Adscrito al sector (SGEC/DE-P 52-14-P). Preferentemente Administrativo / Institucional.
    - Se propone confirmar como uso global (Terciario); los usos detallados predominantes son los de oficinas y administrativos. Igualmente, se propone destinar un máximo de 20% de la edificabilidad con destino a usos residenciales para fortalecer la iniciativa de implantación de la Ciudad de la Justicia en el ámbito.
    - La delimitación de la superficie del sector es de aproximadamente 7,3 hectáreas. El coeficiente de edificabilidad bruta se propone fijar en aproximadamente 0,85 m2/m2.
    - La adscripción de sistemas generales de espacios libres al sector de los terrenos (que estando originariamente en el SUP 50-02 del PGOU) de la Zona de Flujo Preferente, se fijará en función de su localización (válida para cumplir el destino) y hasta el límite en que se asegure la viabilidad del sector en función del aprovechamiento atribuido.

Conclusión.
En base a lo expuesto, se propone desestimar pretensión principal de la alegación (incorporar la totalidad de la superficie del sector original) sin perjuicio de incorporar los ajustes anunciados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23387

Síntesis.
Se plantea en la alegación un total de 20 cuestiones, valorándose, en la exposición previa, muy positivamente las intenciones del modelo territorial. Las indicaciones reflejadas se centran principalmente en el estudio del documento ambiental, además de realizar aportaciones para la protección de la naturaleza entre otras materias transversales al Plan. En el propio análisis se aborda una explicación de cada uno de los aspectos de la alegación.

Análisis.
1. El equipo redactor del documento ambiental

Se indica que debe diferenciarse el Promotor del Plan, de los redactores del documento urbanístico y de los redactores de los documentos ambientales.

En relación con esta cuestión se debe indicar que el equipo técnico redactor del Plan (General y Ordenación Detallada) y de estudios ambientales fueron seleccionados mediante concurso público por la administración local, al ser la propuesta más adecuada y ajustada, en función de los perfiles profesionales especializados en cada materia.

La normativa básica (artículo 16.1 de la Ley de Evaluación Ambiental) establece la necesidad de identificar a las personas con capacidad técnica suficiente, redactores de los documentos concernientes de la evaluación ambiental estratégica, al menos identificando el autor y su titulación:

> *1. "El promotor garantizará que el documento inicial estratégico, el estudio ambiental estratégico y el documento ambiental estratégico, en el caso de la evaluación ambiental estratégica, y el documento inicial, el estudio de impacto ambiental y el documento ambiental, en el caso de la evaluación de impacto ambiental, han sido realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y tendrán la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias de esta ley. Para ello, los estudios y documentos ambientales mencionados deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor."*

La exigencia de ostentar la capacidad técnica suficiente para la redacción de los documentos resultantes del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General y del Plan de Ordenación Detallada permite mantener un adecuado nivel de calidad técnica, según la Exposición de Motivos de la misma referencia normativa.

Los documentos de evaluación ambiental estratégica están firmados por los autores responsables de su redacción (personal técnico ambientalista), sin que ello suponga la ausencia de otros perfiles académicos y profesionales indicado en los créditos generales de la elaboración del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada. No puede olvidarse que el Documento Ambiental Estratégico no es un Estudio de Impacto Ambiental, sino que las consideraciones ambientales se integran desde el primer momento en el propio documento de planeamiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En todo caso, en el estudio ambiental estratégico se identifican el personal técnico ambientalista que lo ha elaborado y, en la siguiente fase, quedará diferenciado del personal técnico de planeamiento. Sin perjuicio de que también se considere que el personal técnico ambientalista (al integrarse las consideraciones ambientales en el propio plan) ha participado en la elaboración del documento de planeamiento.

2. Sobre la identificación de la Alternativa 0

La Asociación solicita concretar una alternativa cero técnicamente viable sin que haya variables de este escenario como consecuencia de la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020.

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

La decisión de mantener expresamente la alternativa 0.1 es porque se corresponde con la alternativa 0 del documento Borrador y DIE formulado en 2020 y respecto del cual se emitió el Documento de Alcance: por ello, se consideró necesario contextualizarla en el proceso de tramitación.

Otro objetivo pretendido en la propuesta de duplicidad de la alternativa cero, es establecer un marco comparativo, no solo con el resto de alternativas, sino por la incidencia y repercusión ambiental, económica, social y urbanística en el modelo territorial y urbano actual. No obstante, es necesario admitir, por una parte, que la situación de partida es en cada momento -en la práctica urbanística-, la resultante de la aplicación de la normativa vigente y, por tanto, se debe concretar en una sola alternativa 0; y por otra, es también intención con la reformulación de la alternativa, aportar mayor nitidez para su mejor comprensión en el conjunto de los escenarios propuestos.

Atendiendo la solicitud planteada sobre la unificación de la alternativa cero, debe estimarse ajustándose el Estudio Ambiental Estratégico a tal fin. Por tanto, la Alternativa 0.0 del documento de Aprobación Inicial, pasará a ser la Alternativa 0.

3. Objetivos e indicadores

El alegante indica el exceso de objetivos del documento y que se debe elegir un marco de referencia, o bien la Agenda Urbana Española o la Carta de Urbanismo Ecosistémico. Seguidamente se alude al concepto de desarrollo sostenible para atribuirle una interpretación bajo un marco de referencia con objetivos, acciones e indicadores de seguimiento. Se aporta un modelo denominado SMART, sobre cómo deben ser los objetivos del Plan.

Los objetivos del Plan se han extraído de los objetivos de la Agenda Urbana Española, así como de la Carta de Urbanismo Ecosistémico que son documentos de referencia contrastados y congruentes entre ellos. Además, estos objetivos son conformes con los fines de la ordenación urbanística de la LUIB y la legislación de protección ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El análisis de los objetivos en el marco del Plan de Palma es una aportación fundamental en las metas que deben alcanzarse para la consecución del modelo urbano-territorial consensuado. Si bien es cierto la cantidad de hitos alcanzables, se debe trasladar la necesidad de indicar con el mayor detalle posible las perspectivas que la planificación tiene sobre otras materias o sectores.

La mencionada transversalidad del Plan hace de los objetivos expuestos una lectura coherente de aspiraciones alcanzables en cualquier momento de desarrollo del Plan, aunque debe reconocerse la amplitud dentro de la propuesta. No obstante, los marcos de referencia señalados son complementarios, bien por la escala de aplicación o bien por la tipología de objetivo alcanzable por el Plan; en ningún caso deben entenderse excluyentes.

Atendiendo a la propuesta planteada, debe desestimarse por los motivos señalados.

4. Reformulación, para la adecuada evaluación de impactos, del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General.

En este punto se traslada la necesidad de equilibrar los capítulos del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) en función de la cantidad de páginas dedicadas a cada uno de estos. En particular, se alude a que se ha dedicado mucha extensión a describir la situación actual y menos a la evaluación de impactos. Seguidamente, se insta a la relación directa que deben tener los efectos catalogados significativos sobre el medio ambiente, con el desarrollo de una medida correctora, preventiva o paliativa concreta. Además, se afirma que la relación de medidas expuestas en el EsAE es una recopilación de normativa que no ayudan a minimizar los posibles impactos. Finalmente, se solicita unificar las tres matrices de impactos para llevar a cabo una lectura sencilla y mejor comprensión.

A este respecto hay que decir que no debe entenderse la cantidad de páginas ocupadas por cada capítulo un aspecto comparativo para deducir su calidad técnica o importancia en el documento de EsAE; simplemente en observar las imágenes y gráficos incluidos en el apartado de análisis y diagnóstico de la situación actual, es suficiente para dudar sobre esta cuestión. Además, hay que poner de manifiesto la esquematización que se realiza en el apartado de impactos, resultando, fichas de evaluación con información compilatoria.

En relación a la reciprocidad directa que debe existir entre cada impacto identificado y catalogado, hay que recordar que existen efectos significativos que en aplicación de la normativa sectorial o ambiental es posible su corrección y no por ello el EsAE debe obviar indicarlo.

Las matrices definen las interacciones entre las acciones del Plan y los elementos o factores ambientales. Éstas serán ajustadas para su mejor comprensión, si no supone obviar información relevante para el Estudio Ambiental Estratégico.

5. Incorporación de condicionantes ambientales en las fichas de planeamiento.

Se requiere incluir condicionantes ambientales en las fichas de planeamiento.

Los condicionantes ambientales, si son el resultado de la evaluación ambiental, deben reflejarse en las medidas ya establecidas en el apartado correspondiente, bien como medidas correctoras

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

o bien integradas al plan de vigilancia. Y, además, son vinculantes (sin necesidad de estar presentes en la ficha) fruto de la aplicación del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica. El Documento del Estudio Ambiental (al igual, que la posterior Declaración Ambiental) forma parte del documento de planeamiento, por lo que éste no tiene porqué reflejar todas las medidas incorporadas en el mismo. Para ello, se hace remisión en la Ficha al Estudio Ambiental. No obstante, se procurará mejorar la Ficha de Planeamiento en este aspecto.

6. Estudio de suficiencia hídrica.

El Estudio de suficiencia de recursos hídricos se completará con los requerimientos de subsanación que hace la Dirección General de Recursos Hídricos. El Plan General incluirá entre las necesidades de recursos hídricos las viviendas vacías registradas en Palma, considerando que se van a ocupar en su totalidad durante los próximos 20 años, pero de forma lineal y progresiva.

El Plan General formula su estrategia de recursos hídricos adicionales completando el déficit con el aumento de agua desalada, para equilibrar las nuevas demandas de agua con los recursos disponibles.

El estudio de suficiencia hídrica recogerá los datos aportados sobre la disponibilidad de agua desalinizada para la isla de Mallorca: 30,5hm3 en 2021 (artículo 48 del PHIB 2019), y 36,94hm3/año para el año 2027.

Desde el Plan General se recomienda activar la renovación del convenio de EMAYA (en representación del Ayuntamiento de Palma) con ABAQUA para acordar los términos del suministro garantizado de agua desalinizada, teniendo en cuenta el contenido del informe de suficiencia hídrica para la revisión del PG.

La evaluación de la desaladora de Puerto Pí se integrará en el próximo documento en el nivel que corresponde a un planeamiento general; pues la evaluación específica debe realizarse una vez se realice el proyecto específico.

7. Incorporación de variables ambientales en la ficha de Sistemas Generales y Locales de espacios libres.

Se requiere por parte del alegante incluir condicionantes ambientales en las fichas de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres.

Los condicionantes ambientales, si son el resultado de la evaluación ambiental, deben reflejarse en las medidas ya establecidas en su apartado correspondiente, bien como medida correctora o correspondiente al plan de vigilancia. Es también necesario indicar que las medidas serán de aplicación (sin necesidad de estar presentes en la ficha) fruto del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

8. Programa económico de restauración ambiental.

Se solicita, de acuerdo con el plano de zonas a restaurar, elaborar un programa económico vinculado a algunas de las actuaciones urbanísticas lucrativas. Es decir, una partida en la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Memoria Económica para llevar a cabo las medidas ambientales propuestas, fundamentalmente para las áreas degradadas.

Efectivamente, las actuaciones de las Zonas a Restaurar (definidas en la Norma 4.4.2 del Plan General, e identificadas en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico), no han sido valoradas y tampoco se han incluido en los estudios económicos del Plan General aprobado inicialmente, por ser actuaciones no programadas durante la vigencia del Plan General. No obstante, debe tenerse presente que el primer obligado a la restauración es el promotor de la explotación extractiva. Por ello, corresponderá al Consell y a la Comisión de Medio Ambiente verificar el grado de cumplimiento de los Planes de Restauración de cada explotación.

No obstante, en el Plan se incorporará la adquisición de aquellas canteras ya abandonadas que tengan capacidad de integración en los sistemas generales de espacios libres y, por tanto, su adecuación ambiental. En base a lo expuesto se propone estimar parcialmente este apartado de la alegación

9. Medidas de fiscalidad verde en los estudios económicos.

En este apartado se apuesta por incorporar el concepto de economía ambiental, esto es la parte económica que adquiere cualquier bien al albergar o emplazarse sobre variables ambientales que ponderan su valoración. La valoración de inmuebles se establece en su conjunto, sin menospreciar las posibles virtudes ambientales que pudieran incrementar su valor.

Esta cuestión ha sido contemplada en la determinación de los valores de repercusión del suelo en determinadas actuaciones de transformación urbanística. En efecto, para determinar el valor en venta de un inmueble se ha empleado un coeficiente que reconoce la calidad ambiental de la edificación, (CA) y que pondera la mayor o menor calidad ambiental de las muestras empleadas para determinar el valor en venta del inmueble objeto de la valoración (página 2 de los Estudios Complementarios). En todo caso, en la siguiente fase del documento se detallarán las variables ambientales que serán objeto de ponderación. Así mismo, se tendrá en cuenta la nueva ley de residuos y suelos contaminados. En base a lo expuesto, se propone estimar parcialmente este apartado de la alegación.

10. Condicionantes en la ejecución de zonas urbanizables.

Propone desclasificar cinco sectores por tener impactos severos o críticos: 14-01 SON TOELLS, 44-0'1 SON SARDINA, 43-01 PARQUE BIT, 82-01 VISTA ALEGRE, 24-01 SON PUIGDORFILA. Y condicionar la ejecución de los sectores 32-01 CAN FONTET, 81-Ol ACCESO P MARAVILLAS, 82-01 VISTAALEGRE.

El desarrollo de Son Sardina y también Sa Bomba eran ámbitos de suelo urbanizable no programado del PGOU de 1998 que, ahora, han quedado en una posición de gran integración urbana al contar con acceso a los modos de transportes públicos que favorecen la movilidad sostenible. Por lo que, en una lógica de aplicación de los principios axiomáticos y criterios generales de ordenación adoptados en la revisión del planeamiento general (de continuidad urbana y accesibilidad a los modos de movilidad sostenible), la clasificación de ambos sectores está justificada y es oportuna porque, además, contribuyen a reforzar la integración del ParcBit y de la Universidad con la ciudad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

No obstante, en relación el sector de Sa Bomba en la siguiente fase se procederá a ajustar la densidad y alturas máximas para adaptarlas al entorno. El sector de Son Sardina, después del proceso de participación, se ha considerado innecesaria la previsión de este desarrollo.

El sector de Son Toells es un pequeño ámbito de suelo urbanizable destinado a actividades económicas que es necesario mantener antes las disminuciones de suelo productivo y de actividades económicas que se proponen en la revisión. En cualquier caso, se disminuye la edificabilidad prevista en este ámbito por el PGOU 1998 y se asegura una mayor integración con la previsión del uso residencial (con carácter no dominante); este ámbito permite mejorar el nivel dotacional del área de San Agustí.

Otros desarrollos aludidos son necesarios n el modelo urbano dejaría sin resolver la condición "inconclusa" de determinados bordes urbanos inacabados y desarticulados, impidiendo completar la forma de la ciudad de una manera racional (casos de Sa Bomba. Son Pardo, Son Cladera Norte y Sur, Son Ametller, Ses Calafates y, el mismo, Son Toells). Los nuevos criterios y objetivos de ordenación adoptados para este sector son totalmente divergentes con los establecidos en el Plan General vigente. La estrategia de concentración de la edificabilidad en un edificio singular de usos terciarios en el frente a la Ma1 tiene su correlato en una importante minimización de la obra urbanizadora favoreciendo, con ello, la preservación de la zona forestal que ha quedado integrada en el Sistema General y Local de Espacios Libres.

Se dispondrán medidas correctoras para la preservación de los valores ambientales, sin que signifique su exclusión del modelo urbano.

La actuación urbanizadora de los terrenos de Parc-Bit tiene su origen en la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica que tuvo por finalidad crear "un parque industrial de alta tecnología". El Parc-Bit se ha desarrollado mediante unas NNSSCC (que le reconoce la clasificación de apto para urbanizar) y un Plan Especial de Desarrollo. El régimen singular que dio origen al Parc-Bit ha sido recuperado mediante el Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo que deroga el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la LUIB. También este Decreto Ley establece en su Disposición Adicional Tercera que la ordenación urbanística de los terrenos resultantes de la aplicación de la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del ParcBit, se realice mediante las normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears, las cuales vinculan los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana. Finalmente, esta regulación del DL 8/2020 se consagra en la Ley 2/2020, de 15 de octubre (BOIB 20-10-2020) con una disposición idéntica.

El Plan General reconoce que los terrenos del Parc-Bit, en lo concerniente a su Fase I (por aplicación del criterio establecido en el artículo 19.1.a LUIB) merecen la clasificación de suelo urbano; dado que han sido legalmente sometidos al proceso de urbanización previsto en el régimen jurídico que legitimó la actuación y en la actualidad cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos exigidos en el artículo 22 de la LUIB. La segunda fase del Parc-Bit no se ha desarrollado y, en el contexto de la revisión del planeamiento general, se reconoce la clasificación de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) y la ordenación detallada ya establecida en su Plan Especial de Desarrollo vigente (texto refundido aprobado por el Consell de Govern el 22 de enero de 2010) que ordena tanto la Fase I como la II.

No obstante, es razonable prever que el Plan Especial vigente deba ser objeto de modificación para su adaptación a los usos pormenorizados establecidos en el Decreto Ley 2/2020, de 31 de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

enero, de medidas urgentes para el impulso y estímulo del Parque Balear de Innovación Tecnológica (ParcBit).

En el nuevo documento del Plan se propone recomendar que esta posible modificación del Plan Especial (que corresponde formular y aprobar al gobierno autonómico) incorpore, igualmente, medidas para la preservación de la llanura de inundación del torrente de Na Barbarà y del bosque de ribera y propuestas para lograr una mayor relación funcional con la Universidad (UIB). También se considera conveniente que la modificación incorpore medidas de eficiencia energética para reducir la huella de carbono, incentivar el uso del transporte público y actuaciones de mejora de la urbanización desde la perspectiva de género.

En la alegación se pone de manifiesto la necesidad de desclasificación del sector Vista Alegre e incorporar medidas en el sector Meravelles.

A este respecto hay que recordar que el PRI de Playa de Palma delimitaba un sector cuyo perímetro y superficie es coincidente con el establecido en el Documento de Revisión Aprobado Inicialmente. El PRI para el Sector Vista Alegre establecía una edificabilidad máxima de 48.941,6 metros cuadrados de edificabilidad, que podía distribuirse en los siguientes usos pormenorizados: hotelero, servicios terciarios y residencial. De otra parte, determinaba una reserva de suelo público de 13.565 metros cuadrados de suelo entre espacios libres, equipamientos y viales.

El sector alberga una interesante masa forestal al norte quedando el resto de la parcela afectado por ocupaciones de usos urbanos diversos y abandonados. Su emplazamiento previo al cordón de costa le confiere una condición ambiental alta con una capacidad de acogida baja para los usos planteados. Es una pieza ahogada por los usos urbanos e infraestructura al que se le ha asignado un impacto moderado en el conjunto de Palma.

Finalmente, respecto a los sectores SUB 81-01 Accés P.Meravelles y SUB 82-01 Vista Alegre, el Plan General ha entendido conveniente y razonable asumir la herencia del PRI de Playa de Palma de 2015. Además, el SUB 81-01 ha quedado instrumentado como suelo urbanizable ordenado, manteniendo la ordenación detallada establecida para el mismo por el PRI. Este sector cuenta con proyecto de reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palma de 20 de julio de 2020.

El sector denominado SIB-24-01 SON PUIGDORFILA mantiene una Calidad Ambiental muy alta y con una escasa capacidad de acogida para los usos planteados.

En los antecedentes y estado actual de la finca se ponen de relieve los valores intrínsecos de carácter rural, cultural y paisajístico que ostenta, valores que deben ser tenidos presentes en la toma de decisión sobre cuál es la correcta ordenación de estos terrenos, asegurando la preservación de los elementos relevantes. Es de interés la masa forestal más desarrollada, la presencia del torrente San Magí y los bancales dispuestos frente al torrente.

Una vez realizada la lectura cruzada con el modelo propuesto, se admite la importancia de esta pieza en la estructura ambiental del Palma, por lo que se acomete, en respuesta a este punto de la alegación, dos respuestas: a) se llevará a cabo la desclasificación parcial de parte del sector en aquellas zonas más sensibles para el desarrollo de la biodiversidad y conectividad natural; b)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

el resto de la parcela que pueda tener mayor interés ambiental, quedará condicionada mediante su adecuada ordenación para mantener libre las áreas con mayor calidad ambiental.

En la lectura del modelo resultaría la eliminación de adscripción al sector de los terrenos de sistemas generales localizados detrás del Torrente San Magí así como eliminar del ámbito del sector SUB 24-01, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales/bancales de interés. El resto de terrenos de interés forestal, ubicados en zona central de la finca, deben tener la condición de sistema general interior del sector a redelimitar, ahora con menor superficie.

Para ambos se dispondrán medidas correctoras que aseguren la preservación de los valores ambientales, sin que signifique su exclusión del modelo urbano. De igual modo se precisarán medidas que favorezcan amparar las virtudes ambientales de los sectores 32-01 CAN FONTET, 81-Ol ACCESO P MARAVILLAS, 82-01 VISTAALEGRE.

En relación a Can Fontet, el nuevo Plan General establece entre sus principios axiomáticos (descritos en la Memoria Justificativa) la conformación de una nueva Palma, como modelo orientado a la sostenibilidad global. Para el entorno objeto de alegación, el Plan General propone en Can Fontet el nuevo ensanche de Poniente junto con otros sectores. Los impactos considerados en estos ámbitos han tenido presente la situación ambiental y urbanística en cumplimiento del paradigma de la sostenibilidad. En este contexto, el Plan General promueve una redefinición completa de los usos globales previstos en el PGOU del 98 para los sectores de Cas Pastor, Can Fontet y Son Ximelis, evitando un desarrollo urbanístico del que hubiese resultado una ampliación banal e insustancial del Polígono de Can Valero, causando una perturbación ambiental irreversible en estos suelos y creando fricciones con los barrios residenciales adyacentes. En su lugar, se promueve el desarrollo de un tejido residencial con una importante carga de edificabilidad complementaria de carácter terciario comercial. Con ello se trata de fortalecer un crecimiento urbano sustentado en un “urbanismo de proximidad”.

Algunas de las determinaciones de ordenación, que certifican la congruencia de su clasificación como suelos urbanizables y su contribución a configurar un modelo de ciudad sostenible, son:

1. Los sectores del Ensanche de Poniente resultan determinantes para configurar el corredor ecológico vinculado a la red de escorrentías que discurre por el área y su conexión con el vinculado al Torrente Sa Riera y la Falca Verde. A ello va a contribuir la red de espacios verdes públicos prevista (Sistemas Generales más Sistemas Locales) que ascenderá como mínimo a 256.869 m2; es decir, el 33,50% de las 76,64 ha que conforman la superficie conjunta de los tres sectores (Cas Pastor, Can Fontet y Son Ximelis).

2. Fomentar la movilidad sostenible a través de la implantación obligatoria de la *supermanzana*. De este modo, si estimamos que la red viaria local tendrá una superficie total aproximada de 190.000 m2, con la adopción de esta fórmula organizativa de la movilidad local se conseguirá que unos 135.000 m2 sean calles de coexistencia concebidas para el predominio de los modos no motorizados. Conviene destacar que la implantación de *supermanzanas* es uno de los grandes e irrenunciables objetivos del Plan General en materia de movilidad sostenible, ya que permitirá reinventar el espacio de la calle al liberar de la tiranía de los desplazamientos motorizados un importante porcentaje de la red.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

3. El *policentrismo*, como expresión territorial de la complejidad funcional, es un complemento imprescindible de la densidad para conformar ciudades compactas. De nada sirve promover estructuras urbanas razonablemente densas sin el acompañamiento de la diversificación funcional que nutre de actividades y servicios complementarios a la vivienda en los barrios residenciales garantizando, además, un nivel idóneo de áreas de centralidad primaria que aporten a la ciudad puntos neurálgicos con alta capacidad de atracción. Esta directriz de ordenación se alinea, sin duda, con la idea de "cronourbanismo" y la "ciudad del cuarto de hora", una de las apuestas más novedosas del debate urbanístico actual.

   Pues bien, el Ensanche de Poniente va a posibilitar la creación de un modelo de ciudad policéntrico basado en los principios del cronourbanismo. Así, de la edificabilidad total propuesta para este Ensanche, el 30% se destinará a funciones terciarias complementarias a la vivienda. En cualquier caso, se incidirá en la preservación de los valores ambientales del sector mediante condicionantes que puedan contribuir a su custodia.

11. Programas para la regeneración de barriadas degradadas.

La alegante solicita concretar los programas de regeneración de barriadas degradadas y dotarlos de presupuesto. Además, propone cargar a las áreas de reparto, las actuaciones de las barriadas degradadas.

La intervención propuesta se centra en la regeneración de barriadas degradadas y se basa principalmente en la reversión de la obsolescencia urbana de determinados barrios, concretamente, en promover actuaciones de rehabilitación edificatoria que requieren obras complementarias de urbanización. Las intervenciones urbanas a promover deben articularse en instrumentos capaces de trabajar en la mejora de la ciudad existente a partir de hilar de manera selectiva pequeños proyectos, en lugar de optar por grandes intervenciones, recurriendo a la experiencia acumulada de actuaciones directas sobre la edificación y, solo si es necesario, a renovaciones selectivas y quirúrgicas. La coordinación de todas estas actuaciones se propone realizar a través de Programas de Mejora y Revitalización de Barrios que serán los responsables de su definición concreta y su programación temporal.

El Programa de Mejora y Revitalización de Barrio tiene por finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirá:

1. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencias energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.

2. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.

3. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

4. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.

5. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.

Se asume por tanto la incorporación en el estudio económico y programación del Plan una partida específica para activar los Programas de Mejora y Revitalización de Barrio.

Por último, no pueden atribuirse a las áreas de reparto del suelo urbanizable las mejoras en los barrios urbanos. La LUIB no lo permite. La razón es simple: las áreas de reparto no pueden contar con terrenos con distinta clasificación de suelo; de otra parte, los deberes que tienen que asumir las actuaciones de nueva urbanizable vienen establecidos en el artículo 30.2 LUIB; en estos se encuentran los costes de la urbanización interior del sector y los de conexión con las redes generales de infraestructuras y las ampliaciones necesarias de éstas para satisfacer a los nuevos usos e intensidades de estas actuaciones; no se integran entre los deberes de las actuaciones de nueva urbanización resolver las déficits de la ciudad existente.

12. Protección efectiva de la zona húmeda de Ses Fontanelles.

La Asociación propone la reversión de la actual situación de la urbanización de Ses Fontanelles para ser desclasificada y pasada a suelo rústico en su totalidad. Se plantea, para evitar cualquier indemnización, trasladar el aprovechamiento urbanístico a otro lugar que no esté ocupado por una zona húmeda. Se recuerda además que ésta es la última zona húmeda de Palma que contiene el hábitat del *Limonium barceloii*, ahora en peligro de extinción.

"*La realidad es la manera en que las cosas son, no la manera en la que nos gustaría que fueran*". Es decir, los hechos son irrefutables y difícilmente pueden ser ignorados. Este aforismo es perfectamente aplicable a la solicitud de supresión de la actuación de transformación urbanística de Ses Fontanelles realizada por el GOB con la finalidad de promover su protección integral restaurando al 100% el hábitat, eliminando aprovechamientos urbanísticos y optando por la desurbanización.

El nuevo Plan General en tramitación ha analizado las diversas alternativas teóricas de solución para lo que en el PGOU de 1998 ya era un sector de suelo urbanizable. Una de las alternativas analizadas ha sido la posibilidad de recuperar la clasificación de suelo rústico para el conjunto de terrenos del sector. Pues bien, esta solución se ha descartado por diversos motivos.

En primer lugar, no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles de 325.937 m2 previsto en el PGOU 1998 cuenta con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento. No obstante, existe una sola excepción a la regla general de irreversibilidad de la clasificación de suelo urbano, al disponer este apartado 2, la posibilidad de recuperación del primitivo estado de suelo rural ("retorno al estado natural") en terrenos de suelo urbano (por estar urbanizados) cuando se formule una propuesta de transformación inversa para su "retorno al estado natural"; es decir, volver a una clasificación de suelo rural. El ejercicio de esta potestad al ser una decisión excepcional, debe estar convenientemente justificada en razones de interés general vinculadas a la preservación del medio natural. En el presente caso la decisión de volver a recuperar la clasificación de suelo rústico se concreta en la parte del Sector identificada como el área biológica crítica de *Limonium barceloi* declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008). Estos terrenos no han sido urbanizados.

Por tanto, la viabilidad urbanística de revertir la clasificación de suelo urbano del artículo 19.2 de la LUIB es una excepción, y como tal, debe aplicarse de forma restrictiva y de manera ponderada: sólo en la medida necesaria. Y ello, porque la regla general, derivado del carácter reglado del suelo urbano, es que unos terrenos ya urbanizados en ejecución del planeamiento vigente deben ser reconocidos como suelo urbano.

En segundo lugar, también se ha descartado la alternativa de desclasificación absoluta, porque la desaparición del aprovechamiento ya patrimonializado legítimamente por la entidad promotora de la actuación genera responsabilidad patrimonial por parte de la Administración Urbanística, dado que el proceso de gestión y de urbanización ha culminado, ejecutándose las previsiones realizadas en el planeamiento vigente aprobado y que han sido financiadas por la entidad promotora. Esta responsabilidad patrimonial sería de tal alcance que el Ayuntamiento no puede asumirla, excepto que renuncie a realizar importantes inversiones de interés general en los próximos años. Por tanto, la desclasificación absoluta que tiene el problema de esta solicitud es que los aprovechamientos urbanísticos que propone eliminar se encuentran correctamente patrimonializados por la entidad promotora de la actuación. Y, por tanto, su eliminación tendría efectos indemnizatorios, de cuya satisfacción es responsable el Ayuntamiento de Palma, que han sido evaluados en decenas de millones de euros. Ello significa que impedir la materialización de los aprovechamientos ya patrimonializados e impulsar la desurbanización del ámbito comprometería, sin duda alguna, la Sostenibilidad Económica del Plan General.

En tercer lugar, se ha descartado la hipótesis de desclasificación absoluta, porque existe otra solución que permite destinar la zona húmeda a sistema general de espacios libres públicos en suelo protegido, mantener el aprovechamiento urbanístico patrimonializado derivado del Plan Parcial aprobado y ejecutado (evitando así la responsabilidad patrimonial), que este aprovechamiento se materialice en áreas aptas para ello fuera de la zona húmeda y, al tiempo, realizar las acciones de ajustes para la renaturalización y mejora de la integración urbana y ambiental, sin necesidad de aumentar la edificabilidad, al posibilitar una alteración con usos más diversificados.

En efecto, el ámbito de Ses Fontanelles ha sido desarrollado conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente -ratificadas por el PRI de Playa de Palma- y se encuentra ya urbanizado en sus elementos básicos en desarrollo de las especificaciones técnicas de su Proyecto de Urbanización (aprobado el 11-05-2007), excepto en lo que respecta a la zona húmeda merecedora de protección para la que se propone su reclasificación como suelo rústico

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

protegido. Y esta situación urbanística constituye un hecho irrefutable que, por más rechazo que cause, no puede ser desconocido porque condiciona cualquier acción que se proponga en este sector.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con la finalidad de facilitar su integración urbana con nuevos usos y mejorar la conectividad ambiental de la zona húmeda con el litoral. Igualmente, la necesidad de proceder a la reforma de la ordenación detallada deriva de la aplicación de las limitaciones del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, BOIB 09.05.2019) a las nuevas solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial, lo que hace que el volumen de uso comercial previsto en el Plan Parcial original del sector sea de imposible materialización.

La reordenación debe integrar medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna, resolviendo la transición con la zona húmeda de Ses Fontanelles y el Área Biológica Critica. La ordenación detallada deberá asegurar la preservación de las zonas potencialmente húmedas que existan en el ámbito de la actuación y cumpliendo con la regulación del PHIB

En conclusión, este Plan General respecto al sector 79-03 Ses Fontanelles establece las siguientes decisiones:

a) atribuye la clasificación de suelo rústico protegido al ámbito del humedal Ses Fontanelles con la calificación de sistema general de espacios libres.

b) reconoce como suelo urbano (en proceso de ejecución) al resto del sector que se encuentra con su urbanización ejecutada en sus elementos básicos, pendiente de recepcionar.

c) establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con anterioridad, respetando la edificabilidad atribuida por el PRI con las siguientes finalidades:

- La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del PECMa.

- La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo.

- Incorporar usos de actividades económicas diversificadas que favorezca la integración urbana y sean conformes con el criterio de movilidad sostenible. El uso comercial se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación. Igualmente se habilita que la reforma de la ordenación detallada pueda incorporar el uso residencial, sin llegar a ser dominante.

En la atribución de la edificabilidad, se respeta la establecida por el planeamiento anterior para el sector, dado el cumplimiento de deberes. Y, en consecuencia, se mantiene la condición del dominio público municipal de la zona húmeda derivada de la cesión que se realizó en ejecución del planeamiento anterior que la calificó de sistema de espacios libres.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

13. Mejorar la red de puntos verdes.

Se solicita rediseñar la ubicación de los puntos verdes y realizarlos en función de la densidad de población. Aumentar el presupuesto de gestión de residuos en los estudios económicos.

En análisis, la relación de sistemas urbanos con destino a la gestión de residuos, en particular, puntos verdes, han sido emplazados de forma estratégica mediante la equidistribución espacial y la necesidad de espacio de los propios sistemas técnicos urbanos. Siendo la densidad de población otra variable a tener en cuenta, que será analizada para cumplir con una mejor función del servicio y acceso a los puntos verdes.

En cualquier caso, en la siguiente fase se mejorará la red de puntos verdes. Se acepta la alegación.

14. Museo de la naturaleza de las IB.

La Asociación propone dotar a la ciudad de un Museo de la Naturaleza de las Illes Balears aprovechando algún edificio histórico de titularidad pública y con suficiente superficie para tener cabida un museo que alberge exposiciones de fauna y flora, un referente, como en otras capitales de comunidad autónoma.

Esta sugerencia se considera positiva, pero no le corresponde al planeamiento general decidir los contenidos específicos de los espacios destinados a museos. El Plan tiene la función de prever suficientes espacios con destino a equipamiento público, tal como hace. Uno de ellos, puede el Ayuntamiento destinarlo a Museo de la Naturaleza de la IB previo acuerdo de colaboración con el Govern.

15. Ubicar un jardín botánico sobre algún espacio libre.

En este punto se solicita ubicar un JARDÍN BOTANICO en algún espacio libre con suficiente superficie (mínimo 10 Ha) para crear un espacio dedicado al estudio, divulgación y conservación de la naturaleza en la ciudad, además de un espacio de gran belleza.

El nuevo Plan General prevé una red de sistema general de espacios libres que el Servicio Municipal de Parques y Jardines podrá adecuarlos para Jardín Botánico, si asume esta propuesta. En el Nuevo Plan General se programa la ejecución de la red de nuevos sistemas generales. No obstante, no corresponde al planeamiento general decidir cuál es el parque público existente o propuesto que mejores condiciones naturales y de posición en la ciudad para constituirse en un Jardín Botánico. Esta propuesta debe ser trasladada al Servicio Municipal para su estudio y decisión, evaluando los costes de implantación y conservación.

16. Ordenanza de verde urbano.

Solicita la formulación de una ordenanza de verde urbano y de gestión del arbolado.

En el POD se establecen las condiciones de urbanización de los parques y jardines, así como del tratamiento del espacio público en la red viaria. Esta nueva normativa del Plan amplía la actual regulación del Plan General de 1998; y nada impide que pueda completarse con una Ordenanza

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

específica de verde urbano y de gestión del arbolado como propone la alegación. En este sentido, existe un borrador de Ordenanzas formulado por el Servicio de Parques y Jardines, que se considera válida y que se asume íntegramente por la asistencia técnica; la aprobación de este borrador de Ordenanza se puede activar en cualquier momento, sin necesidad de esperar a la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

17. Categoría propia de Jardín histórico.

Los jardines históricos declarados de conformidad con la legislación de patrimonio se recogen en el Catálogo.

18. Catálogo de caminos públicos.

En este punto de la alegación se solicita incorporar al catálogo de planos el inventario de caminos públicos de Palma.

A efectos del Plan, se entiende enriquecedor incorporar en el catálogo de planos de información un inventario de caminos según códigos oficiales de la oficina de Catastro, en el que se indica su condición pública o privada (según el impuesto adscrito); por el contrario, esta información carece de precisión geográfica para determinar esta infraestructura como parte de los bienes municipales. No obstante, se completará la información con aquellos caminos públicos de mayor nivel estructurante cuya titularidad el Ayuntamiento tenga constatado.

19. Sección de carriles para bici.

Las secciones propuestas mejoran la propuesta que hace la Norma 2.1.14 (al incorporar una propuesta de zona de vegetación de 1,5 metros); no obstante, la prevista en la Norma del Plan General ofrece una sección mínima y suficiente para garantizar la funcionalidad del carril bici. Asimismo , se analizará la posibilidad de incorporar la solución propuesta en algún tramo concreto de vial de sistema general.

20. Continuación del paseo Calviá.

La idea de dar continuidad al paseo Calviá a través de la Avenida Joan Miró se considera de interés. No obstante, esta decisión debe ser adoptada por la Revisión del PMUS pues el acondicionamiento de la Avenida Joan Miró debe realizarse en el contexto del nuevo plan de movilidad de la ciudad,

Conclusiones:

Por las razones expuestas se propone estimar parcialmente las alegaciones según se recoge en el análisis de cada uno de los puntos indicados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23403

Síntesis.
0. En el trámite de información pública del PG y POD de Palma, ha entrado en vigor el Decreto Ley 312022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y circularidad del turismo en las Islas Baleares, que, en su disposición adicional primera, acuerda la suspensión de la adquisición de plazas turísticas en las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera.
De acuerdo a dicha disposición, se suspende temporalmente la posibilidad de adquirir plazas turísticas y también el intercambio entre particulares para el inicio de la actividad turística o para la ampliación de ésta tanto por establecimientos de alojamiento turístico como por viviendas objeto de comercialización turística.
En el caso del municipio de Palma sorprende extraordinariamente esta medida pues, precisamente, esta reevaluación que pretende justificar la moratoria se está haciendo en estos momentos por medio de la revisión del PG y mediante la formulación del POD. Es necesario pues que el municipio de Palma considere que la tramitación de su PGOU y POD ya cumple con este objetivo de reevaluación que, por tanto, la aprobación del PGOU y del POD en sus términos ya debe suponer que se levante esta moratoria en el municipio de Palma.
De no ser así, el PGOU y el POD no se podrían aprobar tal y como están, por resultar contrarios a una norma con rango de Ley y establecer unas posibilidades de crecimiento distintas sin haberse modificado el PIAT o supondría la necesidad de incluir cambios sustanciales (tal y como reconoce el propio decreto Ley) y, por tanto, la necesidad de someter nuevamente el texto a aprobación inicial.
1. La necesidad de eliminar la circulación de vehículos, incluido el tranvía, por la primera línea de la playa de Palma, solicitando un plan de movilidad específico para la zona. Desacuerdo que se impongan las limitaciones de implantaciones de establecimientos comerciales, de restauración, recreativos y de ocio. Y petición para que se prevea una intervención importante para la renaturalización de la playa.
2. Se considera que la ordenación de los suelos urbanizables que se prevé al POD no se considera debidamente justificada, ni reflejada en el estudio económico-financiero en qué se sustenta la revisión del planeamiento, presentado situaciones evidentemente desiguales de difícil justificación.

3- Regulación de usos

a. Artículo 2.1.4. Usos detallados turísticos. Se propone una modificación de la definición del Uso de Establecimiento de Alojamiento Hotelero. Para relacionar expresamente los usos complementarios con los permitidos por la normativa turística.
b. Artículo 2.2.2. Situaciones de los usos. Se considera que el uso turístico no se tendría que limitar solo a edificios en situación 4, dado que la realidad es que muchos establecimientos turísticos destinan la planta baja a otros usos (comerciales, de restauración, recreativos, etc.). Se solicita se posible también en situación 3, es decir, en plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública.
c. Artículo 2.2.3. Alcance de la regulación del cuadro de usos y situaciones en las zonas de ordenación del suelo urbano. Se considera que no está justificada la limitación de densidad de usos de establecimientos públicos.

4. Condiciones de edificación en Platja de Palma.

4.1.Regulación de la edificación en Playa de Palma (Artículo 4.2.3). Se considera que la determinación de que los edificios de nueva planta y las ampliaciones de los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establecimientos turísticos existentes eviten el efecto de “gran pantalla”, aporta inseguridad jurídica, y se solicita que se elimine.

4.2. Artículo 4.2.5. Zonas de Vivienda Plurifamiliar en edificación abierta. Platja Palma E-Pl. Se propone que se habilite la reconversión de establecimientos turísticos obsoletos al uso residencial en esta zona de ordenación.

4.3. Artículo 4.2.7. Zonas de Viviendas Unifamiliares adosadas en Platja de Palma (VA-Pl). En la regulación de esta zonificación se incluye, en la ficha de parámetros y usos una mención en el espacio libre de parcela con una protección específica del arbolado y con remisión a la regulación que se contiene en el artículo 4.2.3. No hace falta esta distinción dado que el artículo 4.2.3. es de aplicación a toda la ZRE.

4.4. Artículo 4.2.9. Zona Comercial y Servicios en Platja de Palma (S-Pl). Se sugiere incluir en la regulación de esta zonificación la previsión de condiciones estéticas que se tuvieran que cumplir tanto para las nuevas edificaciones como por las reformas de las existentes.

4.5. Artículo 4.2.10. Zona Turística de Platja de Palma (T-Pl). Se propone unificar la terminología que emplea el planeamiento para evitar añadir todavía más complejidad a la cuestión. Así sugeriríamos que la redacción de este apartado se modificara, y que fuera la siguiente: 'Los usos globales turísticos". Aunque el contenido es el mismo evitaría confusión, perqué el uso global turístico se define en el artículo 2.1.4 del POD.

4.6. Artículo 4.2.11. Zona Turística Hotelera de Platja de Palma (TH-Pl). También la referencia al “uso global turístico”, y se propone la modificación de la redacción de forma que se determine que el uso residencial solo será compatible con el turístico en las condiciones establecidas a la normativa turística. E incluir un nuevo apartado en el cual conste que los establecimientos turísticos en régimen excepcional (los referidos en el artículo 2.3.5 del POD) están en la consideración urbanística de edificios adecuados de acuerdo con su volumetría específica y con uso turístico.

4.7. A diferencia de lo que sucede en relación con la ZRE-I, la ZRE de Playa de Palma-Can Pastilla no prevé una regulación específica de los sistemas dotacionales.

5. Adaptación al PIAT. Ordenación del uso turístico.

a. Densidad de usos turístico y la necesidad de reconocer los derechos consolidados. Se solicita se incluya una norma que estipule que se podrán autorizar actuaciones relativas en derechos consolidados o que se pudieran reconocer en vía judicial, aunque la densidad turística se encontrara agotada.

b. Artículo 2.3.1. Especialidades sobre la implantación de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV). Considera que se debería incluir el uso turístico en ETV de ETV en los cuadros de usos correspondiente del artículo 2.2.3.

c. Artículo 2.3.2. Delimitación subzonas y determinaciones de ordenación del uso turístico en la Zona de Palma Capital y Zona Turística de Platja de Palma . Se considera que es totalmente imprescindible que conste que la densidad turística que se considera vacante no incluye ni los procedimientos en tramitación, ni los procedimientos que estén judicializados,

d. Artículo 2.3.5. Inmuebles de establecimientos turísticos bajo régimen excepcional. Se considera una regulación insuficiente, proponiéndose una redacción alternativa.

e. Artículo 3.1.15. Régimen específico de parcelas con el atributo de Volumetría de Mantenimiento “VM”. Se pretende que los establecimientos de alojamiento turístico

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

se consideren también en situación de VM, y que, por lo tanto, ninguno se considere en situación de inadecuación urbanística.

f. Artículo 3.1.16. Régimen específico de parcelas con el atributo de Volumetría Concreta. Se propone que todos los solares vacantes de uso turístico se incluyan dentro de este régimen de Volumetría Concreta.

6. Artículo 5.1.1. Definición de solar. Considera que no se ajusta a la legalidad que el planeamiento urbanístico establezca requisitos adicionales en los previstos a la Ley para que un suelo tenga la consideración de solar.

7. Artículo 5.1.4. Alcance del deber de compleción en las actuaciones edificatorias del suelo Urbano. Se considera que contiene previsiones contrarias a la Constitución Española, que, en su artículo 31 apartado tercero establece que solo por ley se podrán establecer prestaciones personales o patrimoniales de carácter público.

Análisis.

0. La cuestión del Decreto Ley 3/2022 y su incidencia en el planeamiento urbanístico en elaboración.

En materia de turismo, el PG y el POD se adaptan al Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020. Este PIAT en gran medida avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero. Por ello, no queda invalidado el contenido del PG y del POD aprobado inicialmente por los motivos que se exponen a continuación.

En efecto, la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear, después del acuerdo de Pleno de la aprobación inicial del Plan General y del POD no tiene un efecto sustantivo sobre las determinaciones de los documentos urbanísticos, por los siguientes motivos:

a) La principal medida que incorpora el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, (además de requisitos internos de funcionamiento en los establecimientos turísticos para adoptar el criterio de circularidad), es la establecida en la Disposición adicional primera que suspende la adquisición de plazas turísticas en la isla de Mallorca (también en Ibiza y Formentera) para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los Establecimientos de alojamiento turístico y las Viviendas objeto de comercialización turística.

   Esta es una medida cautelar con plazo máximo de duración de 4 años; por ello, no tiene incidencia directa en las propuestas de ordenación del PG y POD aprobado inicialmente que tienen un horizonte de hasta 20 años.

b) La medida de suspensión puede finalizar antes (de los 4 años) si se procede a reevaluar el PIAT aprobado, para reducir el número total de plazas turísticas actualmente inscritas en los registros turísticos.

c) La adaptación del PG y al POD al contenido Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, se puede conseguir de un modo simple y directo, sin alteración de determinaciones sustantivas: declarar suspendido los plazos de edificación en solares con destino a plazas en establecimientos de alojamiento turísticos o en viviendas objeto de comercialización turística hasta el 11 de febrero de 2026. No obstante, esta medida puede entenderse desproporcionada porque lo que está suspendido en la actualidad en la isla de Mallorca

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

es la adquisición de plazas, no el inicio de nuevas actividades turísticas (o la ampliación) con plazas ya previamente adquiridas.

Ha de significarse que, por contar la isla de Mallorca con un Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que establece la necesidad de disponer de densidades máximas turísticas en las diferentes zonas, el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero no ha incluido a la isla de Mallorca en el ámbito territorial de aplicación de la Disposición adicional segunda (que se aplica a la isla Menorca) y que suspende el inicio de nuevas actividades turísticas de establecimiento de alojamiento hotelero, apartamentos turísticos, establecimientos de alojamientos de turismo rural y albergues, refugios y hospederías así como viviendas residenciales objeto de comercialización turística o viviendas turísticas de vacaciones, como también la ampliación de plazas de los establecimientos que están actualmente en funcionamiento.
Como se ha adelantado, el PIAT de la isla de Mallorca, como avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, podrá hacer una reevaluación de manera simplificada mediante una Modificación puntual del mismo para asegurar que no se incrementan las plazas turísticas actualmente inscritas.
Ahora bien, lo que no puede hacer el Plan General y el POD es realizar directamente la reevaluación, pues esta función corresponde en exclusividad al PIAT de la isla de Mallorca; otra cuestión es que se declare que el PG y el POD no sólo se han adaptado al PIAT vigente, sino que (además) han adoptado decisiones que no agotan las densidades turísticas previstas como máximas en el PIAT para las diferentes zonas del municipio. A este respecto debe tenerse presente que la densidad que establece el planeamiento es la correspondiente al máximo número de plazas turísticas que admite (y, por tanto, pueden estar en funcionamiento) en cada zona del municipio; y que se localizan tanto en parcelas con calificación específica de uso turístico como en parcelas calificadas con otros usos en los que la actividad turística es compatible.
En cualquier caso, en el siguiente documento del Plan General y POD se tendrá presente la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero para reducir las previsiones de legalización de plazas en viviendas objeto de comercialización turística (ETH).
En cualquier caso, si después de la aprobación del PG y el POD se produce la reevaluación del PIAT, la adaptación de los instrumentos urbanísticos a las nuevas decisiones del PIAT modificado, no supondrá cambios sustanciales, pudiendo realizarse también con una simple modificación.

Debe recordarse que ambos instrumentos, por regla general, no establecen nuevas calificaciones de usos turísticos de forma directa. Igualmente, se facilitará la adaptación futura, porque la previsión de plazas turísticas en los ámbitos del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) en la siguiente fase del PG y el POD quedarán eliminadas (excepto en el caso de sector de suelo urbanizable con usos turísticos ya previstos en el PRI Platja de Palma, que, en todo caso, se reducirán).

1. La renaturalización de Playa de Palma es uno de los grandes Proyectos Estratégicos del Nuevo Plan General. Hoy día, existe un debate abierto sobre la necesidad de reconstruir los frentes marítimos urbanos generando nuevas infraestructuras verdes que protejan los entornos del cambio climático. Se trata de revertir estos espacios mediante soluciones basadas en la naturaleza: restaurar los ecosistemas, mejorar sus interconexiones y facilitar la permeabilidad de la primera línea de costa. No se trata de destruir el paseo marítimo de Playa de Palma sino de repensarlo en claves de renaturalización adoptando nuevos sistemas de urbanización blandos que permitan un mejor acoplamiento con el ecosistema costero. Esta estrategia es incompatible con la permisividad de tráfico rodado en el frente marítimo por el que tampoco discurre el trazado del tranvía.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por otro lado, según regula el artículo 39 de la LUIB, en materia de movilidad sostenible el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

En todo caso, el nuevo planeamiento general asume en suelo urbano los criterios generales de ordenación del PRI Platja de Palma, sin perjuicio de su derogación formal y alteración concreta de algunas actuaciones de renovación urbana. En la asunción de los contenidos del PRI se incorpora su análisis de movilidad y propuesta de conectores verdes.

2. El cuestionamiento genérico que se realiza no se argumenta en ningún sentido. La propuesta del suelo urbanizable adoptada por el Plan General se encuentra justificada en profundidad en el Capítulo 5 de su Memoria Justificativa, sustentándose en los principios de continuidad, compacidad y diversidad funcional.

3. Regulación de usos.

a) Se considera una mejor redacción de los usos turísticos detallados del artículo 2.1.4 con la adición que se propone respecto a los usos complementarios (los permitidos por la normativa turística). Por ello, se acepta.

b) La limitación a la situación 4 (edificio exclusivo) proviene de la regulación del PIAT. No obstante, nada impide se puedan implantar en planta baja actividades comerciales o de restauración funcionalmente vinculadas al uso principal.

En cualquier caso, en el artículo 2.2.2 se clarificará que los establecimientos de alojamiento turísticos legalmente implantados en alguna situación diferente a la 4 (edificio exclusivo), no quedando en régimen de inadecuación.

Por ello, se desestima parcialmente

c) En relación con el artículo 2.2.3, relativo a la densidad máxima de establecimientos públicos.

El Ayuntamiento a través de la facultad de planeamiento tiene competencia para regular los usos y las compatibilidades de actividades en concretas zonas del territorio. De aceptarse la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

alegación, ello supondría aceptar que el Ayuntamiento no puede en el planeamiento establecer los usos admitidos, los usos condicionados, los usos prohibidos y las condiciones de compatibilidad entre ellos.
Hay que clarificar que el planeamiento urbanístico no ordena la actividad de juegos, casinos etc, sino las condiciones de implantación en la ciudad de los establecimientos que se destinan a esta actividad. Y esta potestad, es una potestad de ordenación urbanística.

Uno de los usos que mayor incidencia tienen en la ciudad es la implantación de establecimiento destinados al uso recreativo. Este uso por la concurrencia de personas que genera, requiere ya unos condicionantes mayores que otros para admitir su compatibilidad; la presencia de estos establecimientos provoca disfunciones en su entorno inmediato: ruido e incremento de tráfico, causando molestias en zonas residenciales, en especial, cuando se produce concentración.

Ya mediante la Modificación puntual del PGOU de 1998 aprobado 2017 establecía límites a la a la implantación de establecimientos públicos en ejes cívicos y calles peatonales, disponiendo una densidad máxima para evitar la generación de nuevas zonas acústicamente contaminadas, a raíz del fenómeno de proliferación de establecimientos de restauración y bares de músicas que había experimentado diferentes barrios de Palma en los años anteriores.

En esta modificación ya establece; en primer lugar, una distancia mínima entre establecimientos de usos recreativo de 200 metros (para evitar las potenciales aglomeraciones excesivas de afluencia de público con el objetivo de prevenir molestias acústicas a los vecinos); y en segundo lugar, establece una densidad máxima de tres establecimientos públicos en un círculo de radio de 50 metros (equivalente a 3,82 establecimientos públicos por hectárea) en la zona C para adoptar un equilibrio y alcanzar una mixticidad de usos y evitar la concentración excesiva de establecimientos públicos a lo largo del eje cívico.

Esta regulación ya vigente es asumida por el POD y, al tiempo, es ampliada al resto de zonas residenciales. Y ello porque la generación de ruidos que provoca la concentración de personas por la implantación acumulada de bares y terrazas es objetiva y no se vincula a determinados lugares (como ocurre ahora en los ejes cívicos y calles peatonales. El objetivo de prevención de molestias acústica debe ser exigible en todas las zonas residenciales; igualmente, la búsqueda del equilibrio y mixticidad de usos no puede ser exclusivo de los ejes cívicos y calles peatonales; sino que una vez constatada la bondad de ambas medidas, deben ser extrapolada al conjunto de zonas residenciales de la ciudad. La experiencia demuestra una paradoja: allí donde se han implantado medidas de tranquilización del tráfico y en el que se han adoptado medidas de peatonalización (medidas destinadas a reducir la contaminación atmosférica y acústica del tránsito de vehículos) han proliferado los establecimientos públicos, en especial, los de uso recreativo, que han generado molestias vecinales por incremento de la contaminación acústica por ruidos (de personas y música) y, al tiempo, han impedido que usos comerciales y de oficinas puedan implantarse en estos ejes cívicos o peatonales. Por ello, ahora que el POD asume el objetivo de implantación del modelo de supermanzana como medida de recuperación del espacio público, es presumible que se genere el mismo fenómeno de proliferación de establecimientos públicos generadores de ruidos y que impiden la mixticidad de usos y, por ello, es conveniente generalizar las dos medidas al conjunto de zonas residenciales de la ciudad.

4. Regulación de condiciones de edificación en Platja de Palma.

4.1. En relación al concepto de “gran pantalla” del artículo 4.2.3, se considera que no puede generar indeterminación ni inseguridad jurídica, ya que en el texto se concreta que se evita la gran pantalla “mediante la ordenación o desagregación en diferentes volúmenes, posición y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

altura, para adaptarse al entorno urbano y mejorar su percepción desde las principales visuales del espacio público".

En relación con el comentario al índice de intensidad residencial aplicable a las propuestas de conversión de establecimiento turísticos en uso residencial en la Zona residencial entre medianeras (artículo 4.2.4) es el índice general para toda la zona; no obstante, este índice se puede reducir en un 17% si se destine a HPO (al igual que en todas las zonas residenciales)
4.2. En relación con el artículo 4.2.5 (Zonas de Vivienda Plurifamiliar en edificación abierta. Platja Palma E-PI), la propuesta que se hace de habilitar la reconversión de establecimientos turísticos obsoletos al uso residencial en esta zona de ordenación, no hay nada que lo impida en la regulación del artículo 4.2.5, por ser el uso propio el residencial.

4.3. En relación con la mejora de redacción del artículo 4.2.7. Zonas de Viviendas Unifamiliares adosadas en Platja de Palma (VA-PI), no se ha apreciado que se incluya en la ficha de parámetros una mención específica al espacio libre de parcela con protección del arbolado.

4.4. Las condiciones estéticas de la Zona Comercial y Servicios en Platja de Palma (S-PI) son las condiciones ordinarias de los Título IX y X. Además, los establecimientos hoteleros deben cumplir las condiciones del PIAT y los comerciales las condiciones estéticas del PECMa.

4.5 Lleva razón el comentario que hace la alegación sobre la denominación del artículo 4.2.10 de Zona Turística de Platja de Palma (T-PI, dado que la terminología que emplea el planeamiento para evitar añadir todavía más complejidad a la cuestión. Pero la propuesta que se formula no se adapta al objeto de regulación. En este precepto se establecen las condiciones particulares de edificación y uso de la Zona de Ordenanza Turística; y el precepto responde a su objeto.
4.6. El simple cambio de una calificación de uso turística en TH a uso residencial no puede admitirse, pues es necesario evaluar la incidencia en materia de dotaciones y valorar si supone un incremento de aprovechamientos.

Se incorporará además en el Título IV del POD que resulta de aplicación el régimen del artículo 2.3.5 del POD en la Zona de regulación especial Platja de Palma. Se admite la alegación en este apartado.

4.7. No resulta necesario, establecer una regulación específica de las dotaciones en la ZRE de Playa de Palma-Can Pastilla. La regulación de los sistemas dotacionales en la Zona de Playa de Palma se regirá por lo dispuesto en los Capítulos VI, VII y VIII del Título III de las ordenanzas del POD. La regulación específica adoptada para la ZRE del Sector Levante-Fachada Marítima asume la establecida en la Modificación del PGOU del 98 aprobada definitivamente el 25-02-2021.

5. Adaptación al PIAT. Ordenación del uso turístico.

a) Las situaciones de derechos consolidados que se reconozcan judicialmente, aunque no esté previstas en la normativa del POD tienen garantías de ejecución por ser función del propio juzgado verificar el cumplimiento de la sentencia. No obstante, se estudiará una redacción para que en la normativa se tenga presente la cuestión planteada.

b) El nuevo Plan General ha descartado reconocer en el artículo 2.14 del POD como un uso urbanístico detallado turístico el uso de estancia turística en viviendas (ETH) porque no viene reconocido como tal en la legislación urbanística y tampoco lo exige la legislación turística.

El uso de ETH se desarrolla en una vivienda que es la que tiene la calificación de uso residencial. La actividad de ETV está regulada en la legislación de turismo.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En el PIAT se define el concepto de Estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETH) del siguiente modo: “estancias turísticas que se llevan a cabo en viviendas de uso residencial, con las características determinadas en el LTIB y en las disposiciones que la desarrollan.”

Por tanto, para el PIAT tampoco la ETH es un uso turístico sino una actividad que se desarrolla en una vivienda de uso residencial.

Esta cuestión es importante, porque de reconocerse como uso detallado diferenciado la ETH, ello supondría perder un importante stock de viviendas para el uso residencial. Por tanto, la ETH es una comercialización de vivienda para fines turísticos de manera temporal y sin perder su carácter de vivienda.

Así se reconoce expresamente en el apartado 6 del artículo 14 del PIAT: “La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene carácter de actividad excepcional dentro de la ordenación del uso residencial del suelo.”

Por tanto, es una actividad y, además de carácter excepcional en la ordenación del uso residencial.

No obstante, se incorporará una definición de la ETH (similar a la del PIAT) en el artículo 2.3.1 del POD (que es el que regula esta materia). Por ello, se desestima (parcialmente) esta alegación.

c) En la normativa del POD se establece cuál es la densidad total de la Zona de Palma Capital y Zona Turística de Platja de Palma y es en la Memoria donde justifica la densidad adoptada teniendo presente la densidad actual. La densidad actual resulta de la información actualizada suministrada por la Consejería de Turismo. Por ello, no es necesario en una norma establecer cuál es la relación de plazas turísticas actuales.

d) En relación con la regulación del artículo 2.3.5 del POD (Inmuebles de establecimientos turísticos bajo régimen excepcional), Se considera una regulación insuficiente, porque debe referirse también al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre y, además, a otras disposiciones futuras. De otra parte, considera genérica la regulación del artículo 2.3.5 del POD y considera que expresamente debe adicionarse un párrafo con la siguiente redacción:
"Els edificis referits a l'apartat anterior quedaran legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, d'acord a la volumetria especifica resultant de les obres executats i s'inclouran al catàleg d'establiments d'allotjament turístic en règim excepcional incorporant una fitxa de planejament que reculli els paràmetres de l'edifici amb indicació del seu caràcter d'edifici adequat i reconeixement exprés del seu ús turístic".
En relación con la primera cuestión, es evidente que debe incorporar la referencia al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre. No obstante, no puede hacer referencia a futura legislación que establezca otro régimen excepcional porque se desconoce el alcance de este.

En relación con la segunda cuestión hay que decir que no es necesario que en el POD se disponga de una ficha por cada una de los establecimientos turísticos con construcción en régimen excepcional autorizado. Sino que basta con la identificación en la leyenda de los planos; ello, hace que automáticamente las condiciones particulares de edificación (número de plantas, volumen edificable, ocupación, etc) sean las derivadas de la licencia de obras autorizada con el informe favorable de la Administración turística. No obstante, se propone mejorar la redacción del artículo 2.3.5 en el sentido expresado. La redacción resultante que se propone para el artículo 2.3.5 del POD es la siguiente:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

"El presente Plan de Ordenación Detallada recoge las calificaciones y volumetrías específicas en los concretos inmuebles de establecimientos turísticos ejecutados conforme licencias obtenidas conforme al régimen excepcional establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears o, en su caso en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2017, de 31 de julio o, bien, en el artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre.

Las parcelas en que se implantan estos edificios se le adiciona a la calificación ordinaria la letra ("H"), que es la leyenda correspondiente a "Establiment d'allotjament turístic acollit a règim excepcional de LTIB"

Los edificios referidos en el apartado anterior quedan legalmente incorporados en este plan como edificios adecuados de acuerdo con la volumetría específica resultante de las obras ejecutadas conforme a las licencias concedidas bajo el régimen excepcional habilitado por la Disposición adicional 4.ª de la Ley 8/2012 o la 3.ª de la Ley 6/2017. Igualmente, sin perjuicio de la calificación específica de la parcela, se reconoce expresamente el uso turístico al establecimiento turístico autorizado conforme a este régimen. Asimismo, el índice de intensidad turística aplicable será el correspondiente al número máximo de plazas autorizadas.

Igualmente se aplicará la regulación de los dos párrafos anteriores a las autorizaciones de modernización de establecimientos turísticos (con reconocimiento de excepciones en la aplicación de los parámetros ordinarios) que se hayan otorgado por la Administración urbanística (con informe favorable de la Administración turística) en aplicación del artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa."

e) En relación con las propuestas que pretenden extender el régimen del artículo 3.1.15 del POD (régimen específico de parcelas con el atributo de Volumetría de Mantenimiento "VM") debe descartarse.

Los establecimientos hoteleros tienen sus condiciones de ordenación urbanística que deben respetar, sólo pueden separarse de ellas mediante el régimen excepcional habilitado por la legislación turística. No se puede pretender que estos establecimientos cuenten con un régimen de volumetría de mantenimiento que se dispone para edificios construidos legalmente conforme un planeamiento de desarrollo muy específico que el POD pretende respetar. Son situaciones diferentes unas de otras.

En el POD la regulación de la legislación turística el régimen excepcional de reconocimiento del uso turístico se vincula a la permanencia del establecimiento hotelero, sin que habilite la regulación de las diversas disposiciones adicionales a alterar la calificación ordinaria reconocida por el Plan a la parcela.

f) Tampoco se considera justificado que por el simple hecho de contar con una calificación de uso turístico deban las parcelas no edificadas contar con la aplicación del régimen de Volumetría Concreta del artículo 3.1.16 del POD; este se aplica cuando se presentan dificultades de asimilación a las Zonas de Ordenanzas ordinarias las concretas condiciones de edificación de una parcela que proviene de un planeamiento de desarrollo (que no se reconoce como API pero que se quiere respetar).

g) En la siguiente fase, se procederá a eliminar las plazas turísticas de Ses Fontanelles.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

6. Sobre la redacción de solar del artículo 5.1.1 del POD, basta una lectura atenta de la regulación del artículo 25 de la LUIB, para acreditar que las condiciones establecidas en el citado precepto son mínimas y que pueden ser ampliadas (de forma justificada por el planeamiento). De la lectura del apartado b) se constata que la disposición a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos, estos son los fijados por el planeamiento urbanístico. Por tanto, el artículo 25.1.b) de la LUIB delega y faculta que los Planes fijen los servicios urbanísticos que deben disponerse a pié de parcela para que permita verificar uno de los requisitos para merecer la condición de solar. Lo que no puede hacer el Plan es establecer unos requisitos inferiores a los mínimos que se definen como servicios básicos que señala la LUIB en el artículo 22: porque estos servicios básicos son los necesarios para merecer la clasificación de suelo urbano; y una parcela que no cuenta con los mínimos del artículo 22 no puede merecer la condición de solar porque no merece ser suelo urbano. La condición de solar precisa de unos requisitos suplementarios de infraestructuras disponibles que se establecen por el Plan de manera justificada.

En el caso del POD se ha establecido una regulación detallada en el marco que establece el artículo 25.1 de la LUIB.

Pero además no puede olvidarse que el reglamento vigente también legitima al planeamiento para concretar las condiciones para que una parcela merezca la condición de solar. En efecto, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se encuentra vigente en todo aquello que no se oponga a la LUIB. Pues bien, el artículo 42 del Reglamento faculta planeamiento en la definición de solar, en primer lugar, para concretar el modo en que debe dar frente la parcela con vía urbana, zona de aparcamiento o espacio libre público; en segundo lugar, cómo deben disponer los servicios de alumbrado, pavimentación, aceras encintadas y servicios; y en tercer lugar, puede ampliar a otros servicios. Y, por ello, el artículo 5.1.1 del POD también se encuentra facultado por el propio reglamento.

Por tanto, se propone desestimar esta alegación.

7. El artículo 40 LUIB establece las funciones del POD entre las que se encuentran de una parte, el establecimiento y el desarrollo de las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la LUIB, y de otra, el establecimiento de las normas urbanísticas y las ordenanzas de edificación detallada. Entre estas determinaciones deben entender que se integran aquellas que permiten la ejecución de las actuaciones edificatorias (que son actuaciones urbanísticas definitivas en el apartado 1 del artículo 23 de la LUIB).

Pues bien, este apartado 1 del artículo 23 de la LUIB establece que son actuaciones edificatorias "las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades: a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico en los términos que establece el artículo 29.2 de la presente ley.". Por tanto, los artículos 5.1.3 y 5.14 del POD responde a esta regulación de la LUIB.

Las obligaciones establecidas en el artículo 5.1.4 son conformes con la regulación del artículo 29.2 de la LUIB, este precepto establece que "*En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.*"

Conclusión.
Por tanto, se propone estimar parcialmente, en los términos expresados en el análisis.

663

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23536

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.

En el presente caso, se procederá en la ficha específica a realizar la remisión al Plan Especial que autorizó la implantación del campo de golf.

De otra parte, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23540

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.

En el presente caso, se procederá en la ficha específica a realizar la remisión al Plan Especial que autorizó la implantación del campo de golf.

De otra parte, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23544

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.

En el presente caso, se procederá en la ficha específica a realizar la remisión al Plan Especial que autorizó la implantación del campo de golf.

De otra parte, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23548

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.

En el presente caso, se procederá en la ficha específica a realizar la remisión al Plan Especial que autorizó la implantación del campo de golf.

De otra parte, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23554

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.

En el presente caso, se procederá en la ficha específica a realizar la remisión al Plan Especial que autorizó la implantación del campo de golf.

De otra parte, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23559

Síntesis:
Solicita que se califique una parcela clasificada como suelo rústico en el planeamiento vigente y en el documento de Plan General sometido a exposición pública, de tal manera que pueda construirse una vivienda en la misma. Argumenta para ello la localización de la misma en el marco de la revisión del PGOU del 98 (Suelo Rústico Común, en colindancia con un Área de Transición de Armonización) así como la posibilidad de construcción en la misma en el momento de su adquisición.

Análisis:
En relación a la clasificación otorgada a los terrenos, la parcela objeto de alegación, no cumple con los requisitos legales exigidos para su consideración como suelo urbano ni urbanizable por lo que solo puede ser clasificado como suelo rústico. El suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia, aunque esta circunstancia no es de aplicación siquiera al caso, al no ser colindante al suelo urbano. Por otro lado, la parcela no cuenta con la concurrencia de requisitos exigidos para ser suelo urbano en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Tampoco puede ser clasificada como suelo urbanizable (esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos, localizándose además en una posición alejada de la malla urbana. Establecida la clasificación de suelo a la parcela, el uso de vivienda solo estará permitido (artículo 6.1.19 del POD) si es un uso permitido por las normas específicas de la subcategoría de suelo rústico en que se localicen los terrenos, y se disponga de la superficie de suelo mínima exigida en cada zona y se encuentre integrada en algunos de los supuestos previstos en la Norma 20 del PTIM. En relación al Suelo Rústico General, dispone el artículo 6.3.4 del POD que deberán estar vinculadas a explotación agraria preferente y tener una parcela mínima de 100.000 m2. En cualquier caso, en relación a los usos a establecer en la parcela objeto de alegación, se informa que el POD regula en su artículo 6.5.1 la ordenación detallada del Parque Agrario Horta de Dalt, en el que queda incluida la parcela objeto de alegación, siendo esta objeto de un Plan Especial de Ordenación a redactar. Habrá ocasión en el marco de redacción de dicho planeamiento especial de definir un uso detallado para esta parcela. Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23575

Síntesis:
Se realizan tres alegaciones:
1.- Solicita incluir en las normas urbanísticas del Nuevo Plan que en solares que eran canteras a efectos de implantación de la edificación la cota natural del terreno se puede considerar la línea imaginaria que una la rasante de las calles limítrofes de la manzana. Se argumenta para ello la especificidad de las parcelas en la unidad de ejecución de Bellavista establecida en el planeamiento vigente.
2.- Solicita la clasificación como suelo urbano del SGEL/PJ-P 82-01-P, en el Arenal. Argumenta que estos suelos ya contaban con esa clasificación en el PGOU del 98 siendo la misma modificada a suelo rústico en el PRI de Platja de Palma.
3.- Solicita el ajuste o concreción de la redacción del artículo 3.1.13 de las normas, en relación a la obligación de restauración de arbolado por la urbanización o edificación. Plantea alternativa de regulación (Ayuntamiento de Calviá) de establecimiento de 2 árboles por cada árbol retirado, en lugar de los cuatro propuestos por la normativa aprobada inicialmente.

Análisis:
1. En relación con los solares que eran canteras en la zona de Bellavista, se considera oportuno incorporar una regulación en el artículo 3.3.3 del POD para la determinación de la rasante en los casos de terrenos de antiguas canteras.
2. El Plan General y el POD han mantenido inalteradas las condiciones heredadas del PRI Playa de Palma, aprobado definitivamente en 2015, para el sistema general SGEL/PJ-P 82-01-P expresado en la alegación. Se recuerda que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar este apartado de la alegación presentada.
3. En el artículo 3.1.13 del POD se regula la protección del árbol y establece 4 árboles por cada árbol retirado, en lugar de 2 como requiere a la alegación. Es una medida, propuesta por el nuevo Plan para minimizar la huella de carbono y dar cumplimiento a la ley de cambio climático, por ello se propone desestimar este apartado de la alegación.

En base a las razones expuestas se propone estimar parcialmente la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23650

Síntesis

Los estudios económicos no contemplan las indemnizaciones sobre la desclasificación del suelo urbanizable y vulnera el artículo 38 de la Ley 12/2019 de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)

Análisis

1. En cuanto a las posibles indemnizaciones sobre el suelo urbanizable, se comprueba que en el apartado 3.2 de la Memoria Económica del Plan General (página 125), se analizan los cambios de clasificación del suelo que la Revisión propone con respecto al Plan Vigente de 1998.

2. Es precisos aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones).

Y ello, porque como se comprobará en todos los casos, la decisión de desclasificación de los suelos urbanizables se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

3. En los casos, de los sectores que se proponen desclasificar totalmente como urbanizable (SUNP 18-01 Génova, SUP 7-10 Son García Vell, SUP1-Son García) o parcialmente (SUB Son Pardo, no procede reconocer la indemnización por pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, porque no cuentan con ordenación detallada establecida y, además, la decisión se adopta una vez transcurrido los plazos previstos para su programación. Igualmente, ocurre con el análisis del derecho de indemnización por alteración de condiciones de ordenación del artículo 48.a), en el que tampoco concurren los supuestos para ese reconocimiento.

4. En cuanto, al SUNP 18-01 Génova, según el artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020 quedan automáticamente clasificados como suelo rústico común los terrenos clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística (PAU) con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB. El SUNP 18-01 Génova no perdió su condición de suelo urbanizable no programado porque a fecha de 25 de mayo de 2020 no habían transcurrido 8 años desde su clasificación como SUNP (2014). No obstante, es un ámbito sin posibilidad de desarrollar su PAU, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

De otra parte, los terrenos de SUNP estaban sometidos al régimen de suelo rústico, por lo que no existe facultad de incorporación urbanizador ni, por tanto, responsabilidad patrimonial por la alteración de la clasificación.

En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

5. El SUP 77-10 Son Garcies Vell es un sector de 18,6 ha (para un uso específico, de aparcamiento de coches de renta-car) producto de una Modificación aprobada en 2015 que cuenta con condición resolutoria de ejecución de viarios de conexión con carreteras que no se han iniciado.

672

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La publicación del acuerdo de AD de la Modificación se hace en el BOIB de 13.10.2015, por lo que ha transcurrido el plazo y no están ejecutadas las obras de vialidad.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22-10-2021 acuerda da por instruido del Decreto AJT 202120076, de 22-10-2021, por el que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria de la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, dejar sin efecto la Modificación del PGOU citada; archivar del expediente de Modificación puntual del PGOU con la referencia PA 04109 y denegar la tramitación del Plan Parcial correspondiente al SUP 77-10, "Son Garcies Vell". En consecuencia, formalmente la clasificación de suelo urbanizable del SUP 77-10 quedó sin efecto, por lo que no procede reconocer derecho indemnizatorio alguno (y menos la revisión, pues la clasificación de suelo urbanizable quedó sin efecto).

6. El SUP 1 Son Garcies es un pequeño sector (3,9 ha). Era SUNP en PGOU 1998 y el PRI Platja Palma lo categorizó como suelo urbanizable programado. El nuevo Plan General propone la clasificación como rústico; su clasificación como urbanizable es innecesaria debido a las dificultades de conciliar en una ordenación racional todos los condicionantes ambientales y sectoriales que presentan los terrenos. Además, ha estado clasificado como suelo urbanizable más de 20 años y no se ha presentado iniciativa alguna para su desarrollo, lo que viene a constatar la dificultad de su transformación. En el marco del nuevo modelo territorial que propone el PG, son terrenos en posición adecuada para asegurar el mantenimiento y funcionamiento del servicio de transporte público del tranvía. La elección de estos terrenos para el destino concreto, se justifica en los estudios realizados por la Dirección General de Transportes. Por tanto, se propone su calificación como sistema general de comunicaciones y transportes con la clasificación de suelo rústico.

En este caso, no se genera derecho a indemnización por la pérdida de la clasificación de suelo urbanizable. Ahora bien, sí se prevé en el Estudio Económico, la valoración de la expropiación de los terrenos por su destino a sistema general de comunicaciones.

7. En relación con el SUP 52-02 Son Pardo del PGOU 1998 recientemente se ha denegado el Plan Parcial por acuerdo del Ayuntamiento de 29-07-2021, porque la ordenación ha sido informada negativamente por la Dirección General de Recursos Hídricos y por el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial presentado. Por tanto, en lo concerniente a la posible generación de derecho de indemnización (artículo 48 TRLSRU 2015) por alteración anticipada de las condiciones de ordenación o/ y el derecho a la indemnización por extinción de la facultad de incorporación del proceso urbanizador (artículo 38 TRLSRU 2015), no pueden ser atribuidos a la resolución futura de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

Debe recordarse que para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización deben darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación "y se den los requisitos exigidos para iniciarla". Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Plan Parcial.

Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (Cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014 planteada en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015. Pues bien, la STC 218/2015 declara: "Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."

Por tanto, al no tener el Plan Parcial aprobado, no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador.

Y esta conclusión es válida tanto para los efectos de la denegación de la aprobación del Plan Parcial (acuerdo plenario de 29-07-2021), como para los efectos que pudieran derivarse por la alteración de las condiciones de ordenación estructural del sector (sea por exclusión de la clasificación de suelo urbanizable o/y por reducción de edificabilidad) en este proceso de revisión del planeamiento general.

Igualmente se rechaza que como consecuencia de la decisión del Nuevo Plan General de alterar las determinaciones estructurales de los terrenos del Sector Son Pardo concurran los presupuestos del artículo 48.a) TRLSRU 2015 para que se genere el derecho a la indemnización (por alteración de la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística). Y es que uno de los requisitos es que ese cambio se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

En este caso, el Plan Parcial de Son Pardo debió formularse y aprobarse antes del transcurso de los dos cuatrienios del PGOU 1998. La denegación del Plan Parcial ha acontecido en 2021. De otra parte, tampoco existe patrimonialización de los aprovechamientos. En efecto, no puede olvidarse que el PGOU de Palma que establece la delimitación se aprueba definitivamente en 1998 y que el Plan Parcial del Sector delimitado de Son Pardo inicia su tramitación después del transcurso de los dos cuatrienios y después de la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Ello hace que la tramitación del Plan Parcial (al no contar el PGOU 1998 con evaluación ambiental estratégica) haya tenido que incorporar el trámite ambiental estratégico. Y ha sido este trámite el que ha denegado la ordenación detallada del Plan Parcial porque la mayor parte de los terrenos del Sector se incluyen en Zona de Flujo Preferente, con riesgos de inundabilidad, lo que hace que sea imposible que los terrenos así afectados puedan destinarse a usos industriales o comerciales (menos aún a usos residenciales).

Pues bien, según la STS nº 241/2018 de 19/02/2018 (Recurso de casación 2427/2016) la doctrina de responsabilidad patrimonial por cambios de ordenación que se encuentra establecida con claridad en la STS de 15 de diciembre de 2010 y que se invoca en otras posteriores de 5 de octubre de 2015, 28 de junio de 2016 y 2 de julio de 2013, es la siguiente: "*la jurisprudencia sobre la responsabilidad patrimonial en el ámbito urbanístico, enjuiciando supuestos en que una norma posterior, ya sea de rango legal o fruto de la revisión o modificación del planeamiento, o en que la protección debida de determinados bienes, u otras causas, impiden el desarrollo urbanizador antes previsto, descansa en una idea de partida que en síntesis puede ser expresada de este modo: el contenido económico del derecho de propiedad del suelo es el que corresponde a su valor inicial, es decir, al de un terreno no urbanizable, que sólo tiene el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal propio de su naturaleza. Por ende, las facultades o contenidos urbanísticos artificiales, que no son inherentes a esa naturaleza, sino producto de la concreta ordenación urbanística, como adiciones o añadidos que derivan de la clasificación y calificación prevista en una norma o plan de ordenación, no pasan de ser meras expectativas, que sólo se adquieren, consolidan e ingresan en el patrimonio del propietario mediante la participación de éste en el proceso urbanizador a través del gradual cumplimiento de los deberes urbanísticos que son su contrapartida. Es entonces cuando nace el derecho a su indemnización y a la de los gastos ocasionados para ese cumplimiento que hayan devenido inútiles*".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por tanto, la aplicación de tal doctrina, tiene como presupuesto, en cada caso la existencia de un derecho urbanístico patrimonializado, pues solo en tal circunstancia la frustración del mismo resulta indemnizable en concepto de responsabilidad patrimonial, por no existir el deber jurídico de soportarlo.

Pero en este caso, del Sector Son Pardo, no existe derecho urbanístico patrimonializado por que la ordenación detallada no se culminó y menos aún han culminado las obras de urbanización, porque la sencilla razón que ni siquiera han empezado.

Cuestión diferente es el derecho a la devolución de cantidades que pierdan el título que las legitima. Pero esta es no es una cuestión de responsabilidad patrimonial de la Administración, sino una cuestión relacionada con la prohibición del enriquecimiento sin título o sin causa (que de lo contrario, se convierte en un enriquecimiento injusto).

En este caso, existe un acuerdo de transmisión de aprovechamientos en 2004 suscrito entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación sobre un terreno que en esa fecha sólo contaba con una clasificación de suelo urbanizable y no contaba con la aprobación definitiva del Plan Parcial. En efecto, para agilizar la gestión del sector del Plan General del 1998, se suscribe convenio en 2004 con la Administración actuante por el que abonó la cantidad 5.342.207,71 euros a favor del Ayuntamiento, como valoración económica por la transmisión del 10% aprovechamiento y por el aprovechamiento correspondiente a terrenos municipales en el ámbito.

Debe considerarse que la transmisión de aprovechamientos estaba sometida a una serie de condiciones (relacionados con la efectiva consolidación como aprovechamientos de lo que en aquel momento eran simples previsiones de edificabilidad del PGOU 1998) que no han llegado a cumplimentarse.

Por tanto, si se constata (por los servicios técnicos económicos del Ayuntamiento) que la Junta de Compensación ha satisfecho la referida cantidad al Ayuntamiento, una vez que se reconozca la imposibilidad de cumplimentar el convenio de 2004, también deberá reconocerse por el Ayuntamiento que procede la devolución a la Junta de Compensación de la cantidad recibida por unas prestaciones que son de imposible cumplimiento; la devolución es exigencia del principio que prohíbe el enriquecimiento injusto o sin causa.

En consecuencia, en el caso de que en la siguiente fase se confirme la alteración de la delimitación del sector y el establecimiento de nuevas condiciones de ordenación para el ámbito de Son Pardo (SUS 58-02), se habrá confirmado la imposibilidad de mantener las bases que habían sustentado el convenio de 2004. Y en este caso, en la siguiente fase debe preverse la devolución de la cantidad.

Ahora bien, igual que la Administración Municipal deberá proceder a la devolución a la Junta de Compensación del Sector SUP 52-02. Son Pardo de las cantidades previamente recibidas por la transmisión de aprovechamientos vinculados al PGOU 1998 (siempre que se confirme fehacientemente el ingreso), también, igualmente, el Ayuntamiento recuperará íntegramente el derecho a obtener (en el momento de la aprobación futura del proyecto de reparcelación) la cesión de parcelas edificables correspondiente al 15% del aprovechamiento así como los derechos urbanísticos que generen los terrenos de su titularidad que en su caso queden integrados en la nueva delimitación del Sector vinculada al proceso de revisión del planeamiento general.

8. La desclasificación del suelo urbanizable del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) es objeto de un expediente específico de Modificación del PGOU de 1998 cuya aprobación inicial ya se ha adoptado y que, lógicamente debe contar con la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General.

En este caso, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a) del TRLSRU 2015, dado el incumplimiento de plazos que para la ejecución de la urbanización se establecieron.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El Plan Parcial de Son Gual es de 1975 y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos. Ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM).

Es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

9. En relación con la desclasificación del suelo urbanizable SUP 87-1 Puntiró, se fundamenta en el incumplimiento de los plazos de urbanización y la no materialización de aprovechamiento.

El artículo 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconocimiento de responsabilidad patrimonial en procesos de alteración de las condiciones de ordenación de estos ámbitos, a que esta alteración se produzca antes de transcurrir los plazos de ejecución. El Plan Parcial de Puntiró se aprobó en 1979; y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos.

Por tanto, la alteración de la clasificación de suelo acontece 40 años después de aprobarse el Plan Parcial que habilitó la actuación, actuación que no está ejecutada. Por tanto, transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM), por lo que no se considera que esa una modificación anticipada pueda generar indemnización.

10. En todos los casos anteriores, los terrenos están en situación básica de suelo rural. Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derecho indemnizatorios alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015) En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística.

11. De otra parte, la Revisión no vulnera el artículo 38 de la LUIB, puesto que éste hace referencia a la Documentación de los Planes generales y no a las indemnizaciones derivadas de la desclasificación de un suelo. En efecto, se puede comprobar en el Documento aprobado inicialmente contempla los estudios económicos tanto del Plan General (PG) como del Plan de ordenación detallada (POD), de conformidad con el establecido en el artículo 35 de la LUIB.

Conclusión.

En consecuencia, queda suficientemente justificado, los motivos que ha llevado al Plan General a no contemplar la indemnización de los suelos urbanizables del Plan Vigente que han sido desclasificados en la Revisión. Cuestión diferente es la devolución municipal de las parcelas edificables que recibió en concepto de recuperación de plusvalías o de la compensación económica sustitutoria, a los efectos de evitar un enriquecimiento injusto de la Administración como consecuencia de la desaparición de la actuación de transformación que justificaba esta cesión o compensación económica sustitutiva. No obstante, esta devolución de parcelas será una disminución del Patrimonio Municipal de Suelo actual.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23654

Síntesis.
1. Incorporar a la revisión una previsión de un área de crecimiento de la unidad Alimentaria MERCAPALMA, cuando menos de unos 125.000 m' para los próximos 10 años, para satisfacer las necesidades del servicio que la entidad debe prestar en el futuro. Se adjunta plano.
2. Unificar para toda la superficie de MERCAPALMA las condiciones de ordenación establecidas para la zona S2e y que actualmente solo se aplican a la superficie destinada a la ZAC lll y a la ZAC lV (primera y segunda ampliación), de tal forma que la zona S2c (zona originaria) quede eliminada en la zona en que hasta ahora se viene aplicando.

Análisis.
1) El nuevo Plan (en tramitación) elimina la consideración de sistema general comercial establecida en el PGOU 1998 y atribuye a las instalaciones actuales de MercaPalma la calificación de Sistema General de Servicios Urbanos-Centro de Abastecimiento General Alimentario (MA). Esta calificación se ajusta mejor al servicio público al que se destinan los terrenos.
Además, el nuevo Plan homogeneiza la clasificación de los terrenos, teniendo presente que en el planeamiento actual la mayor parte se clasifica como urbano y el área correspondiente a la última ampliación se calificó (en la Modificación del PGOU 1998) como sistema general en suelo rústico. El nuevo Plan General considera que todo el ámbito es una unidad que debe contar con la clasificación de suelo de la zona original, la de suelo urbano, porque además está urbanizada.
2) La propuesta de ampliación de 125.000 m2 que hace MERCAPALMA no queda justificada en un estudio preciso de las necesidades superficiales en atención a la evolución de la demanda previsible de la población del Palma en los próximos años.
De otra parte, en la propuesta no se incorpora un estudio de alternativas de solución urbanística a las pretendidas necesidades, a fin de verificar cuál es la mejor posición territorial de la propuesta de ampliación (caso que se acredite la necesidad de ésta).
Finalmente, la propuesta de ampliación no incorpora un estudio de viabilidad económica que determine los costes de adquisición de terrenos e indemnización de edificaciones, instalaciones y demás derechos (que será necesario expropiar) y el coste de ejecución de las infraestructuras para dotar de la adecuada urbanización, así como los medios para su financiación.
3) Ante esta ausencia de justificación de la necesidad de ampliación, determinación de superficie, justificación de la alternativa seleccionada de emplazamiento y acreditación de viabilidad económica no puede adoptarse una decisión por el nuevo Plan de delimitar una superficie de ampliación de 12,5 hectáreas porque sería una decisión sin fundamento alguno.
4) El stock de 19.000 m2 de superficie sin edificar permite que las demandas de nueva implantación de empresas de alimentación a corto plazo estén cubiertas.
Ello permite que en los dos primeros años se pueda:
1º) en primer lugar realizar los estudios pertinentes que posibiliten adoptar justificadamente la decisión de ampliación en una localización adecuada, con una dimensión ajustada y con coste viable.
2º) impulsar un expediente de modificación de Plan General o, alternativamente, una declaración de Interés General en suelo rústico para la ampliación de las actuales instalaciones.
Por ello, se propone que quede incorporada a la normativa del nuevo Plan General que una vez quede justificada la necesidad de ampliación de las actuales instalaciones, la empresa pública gestora de MercaPalma podrá instar la declaración de interés general de la mencionada ampliación (en terrenos de suelo rústico de régimen general) o bien instar al Ayuntamiento la correspondiente modificación puntual del planeamiento general para extender la calificación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

del sistema general, acreditando la viabilidad económica de la ampliación del sistema general y asunción de los costes de expropiación por la empresa pública beneficiaria (Merca Palma S.A.)
5) Si bien los terrenos en que se localizan las actuales instalaciones de MERCAPALMA deben contar con la calificación de Sistema General del Centro de Abastecimiento General Alimentario, las condiciones de edificación son similares a un polígono de actividades económicas.
Por tanto, se aplican de forma análoga las condiciones de edificación de la Zona de Ordenanza S (preferentemente S2c y S2d).
Por tanto, no existe inconveniente que el POD extienda la calificación S2e (prevista por el Plan Especial de Modificación y Ampliación de este sistema general aprobado definitivamente el 05.06-2006 para determinadas parcelas) a otras zonas del mismo, tal como solicita la alegación.

6) En la hipótesis de que en el futuro pueda justificarse la necesidad de la ampliación, la misma podrá instrumentarse mediante expediente de modificación puntual del Plan General en terrenos próximos a las actuales instalaciones en la zona de Son Banya.

Conclusión.
Se propone admitir parcialmente la alegación en los términos expresados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23717

Síntesis

El 15-02-2022 de la Dirección de Planificación Aeroportuaria y Control Regulatorio de AENA remite informe al Ayuntamiento sobre el contenido del nuevo Plan General aprobado inicialmente exponiendo:

1. No se ha recogido la Zona de Servicio Aeroportuario vigente en los planos O.3.1, O.3.2 y, por tanto, la subcategoría de suelo protegido de áreas de Riesgo de Inundación sigue afectando a la ZSA.
2. Incluir en la Memoria de Información del Documentación del Plan General las referencias el régimen general aeroportuario.

3. Sobre la delimitación de Sistema General Aeroportuario.

4. La inclusión dentro del área correspondiente al sistema General Aeroportuario de Palma, de elementos ajenos al mismo, tales como redes de infraestructuras, transporte y servicios.

Análisis

- Sobre la delimitación y afección de la Zona de Servicios Aeroportuario (ZSA) vigente

  Se comprueba que la ZSA se encuentra afectada por área de prevención de riesgos de inundación en el Documento del nuevo Plan General aprobado inicialmente.

  La identificación de la zona húmeda MAL140 (MAZH28) "Prat de l'aeroport de Sant Joan" es una determinación que proviene en el Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (del Ministerio de Transición Ecológica). En el artículo 91 el PHIB, crea el Catálogo de zonas húmedas de las Illes Balears que consta en el anejo 5, en el aparece la MAZH 28, que se corresponde con la MAL 140.

  El Plan en la Norma 6.2.3 se limita a referenciar esta Zona Húmeda y expresar que se aplica la normativa del PHIB (artículo 92 y 93 del citado Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero. No obstante, específicamente en el apartado 3 se expresa: “No obstante, en la zona MAL140 las limitaciones y medidas de preservación deben ser congruentes con la seguridad y funcionalidad del sistema general aeroportuario.”.

  Por tanto, no se establecerá la categoría de suelo rústico protegido, porque la calificación de sistema general aeroportuario derivado de la delimitación de la Zona de Servicios Aeroportuario -ZSA- (recogida en la Orden Ministerial de 5 de septiembre de 2001 (BOE nº221, de 14 de septiembre) se impone, pero en los planos de información seguirá apareciendo la zona con riesgos de inundabilidad. Se presupone que el Plan Especial tendrá que realizar un análisis propio en esa materia y evitar los riesgos.
- Sobre las referencias al régimen normativo sectorial aeroportuario.

  Ha de advertirse que no se trata de error de omisión, al estar contemplada el conjunto de disposiciones en la memoria justificativa del Plan General aprobado Inicialmente. En todo caso, en la siguiente fase se completará la memoria de información del Plan General con las referencias a todas las normas sectoriales que indica el informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Así mismo, se ajustará las determinaciones establecidas en la Norma 4.3.7 del Plan General y artículo 4.1.4 del POD del Documento aprobado iniciante, teniendo en cuenta las consideraciones puestas de manifiesto en el informe.

- Sobre la delimitación de Sistema General Aeroportuario.

  Se actualiza la delimitación del Sistema General Aeroportuario que se contempla en el Plan director (Zona de Servicio Aeroportuario). Lo que implica ajustes en la delimitación del sistema general aeroportuario establecido en el Plano de Información (I.08. Servidumbres aeronáuticas), así como en los siguientes planos de ordenación:O.02 Estructura General del territorio, O.03.1 Suelo Rústico Categorías. Riesgos, O.03.2 Suelo Rústico Categorías., O.04. El modelo de ordenación u en el Plano O.27 de Ordenación del Suelo Urbano.
- Sobre la inclusión dentro del área correspondiente al sistema General Aeroportuario de Palma de determinadas determinaciones.

  Con la finalidad de no interferir en el desarrollo y explotación de actividades aeroportuarias y de transporte aéreo, en la siguiente fase se eliminará de los planos de ordenación cualquier determinación sobre el sistema general aeroportuario.

  En base a lo expuesto, se propone cumplimentar las observaciones de AENA de la forma indicada en este análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23737

Síntesis.

1. Que el nuevo PG realice un mapeo y una delimitación de otras zonas saturadas de bares, restaurantes, ocio y equipamientos escolares. Y en ellas prohibir abrir más, e incluso decrecer. Se relacionan barrios donde se considera existe ya una saturación de actividades de ocio y restauración, entre ellos, el barrio de Santa Catalina.

   En la regulación de la condición de emplazamiento en relación al uso de establecimiento público para las áreas de densidad limitada se propone que sean 2 establecimientos, en lugar de 3. Igualmente, se propone que, para las nuevas autorizaciones para estos usos, el límite para poder autorizar uno nuevo sea de 2 establecimientos en lugar de 3 en el área de densidad limitada (Punto 7 del artículo 2.2.3 del POD).
2. Establecimientos de ocio. Prohibición y cierre de salas de fiesta y discotecas en edificios plurifamiliares, y prohibición de salas de juego a menos de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados- de carácter docente, etc. Y restringir las ampliaciones de locales, que se está usando como medio de esquivar la moratoria que decretó el gobierno.
3. Caducidad de las licencias. Se propone se realice un control exhaustivo las licencias obtenidas por comunicación previa con declaración responsable, así como que para aquellos establecimientos que tramiten, reformas, ampliaciones o traspasos relacionados con la actividad de bar, restaurante o de ocio, se exija el cumplimiento de las nuevas normativas.
4. Suelo público. Se propone que el nuevo Plan General no permita vender el suelo público. Y que el que no sea necesario para equipamiento se destine a la construcción de vivienda pública.

Análisis.

1. Las quejas vecinales en relación a las molestias generadas por los establecimiento de ocio tienen que ver con la contaminación acústica, que el propio Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan General señala como una problemática que ha sido objeto de análisis y preocupación desde hace años, lo cual motivó en 1995 la aparición de la primera ordenanza municipal, abordando el problema; esta ordenanza ha sido actualizada en varias ocasiones para atender las demandas sociales, siendo la última ordenanza, la aprobada el 19-12-2013 (Aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal Reguladora del Ruido y de las Vibraciones. BOIB nº4 de 09.01.2014).

   Por otro lado, ya en 2008 el Ayuntamiento de Palma, elaboró el primer “Mapa Estratégico de Ruido”. En 2015 este Mapa fue objeto de revisión y se obtuvieron una serie de conclusiones que posteriormente sirvieron de base para la elaboración del Plan de Acción aprobado en 2016. Por otro lado, en 2018, se aprobó definitivamente la zonificación acústica municipal, zonificación que el Nuevo Plan General actualiza al nuevo modelo previsto y que incluye en la documentación gráfica del propio EAE. En el Plan General se regula la prevención contra el ruido en la norma 6.1.7, en la que se dispone que será de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora del ruido y vibraciones de 19.12.2014 o norma que lo sustituya.

   El seguimiento del desarrollo de las actividades susceptibles de generar ruidos corresponde al departamento de actividades del Ayuntamiento; con el análisis de estos datos, se pueden formular nuevas propuestas para declaración de Zonas Acústicamente Saturadas y actualización, en su caso, del Plan de Acción contra el Ruido.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para realizar la propuesta de reducción del número de establecimientos de 3 a 2 en un radio de 50 metros en barrios como el Jonquet, determinadas calles de Santa Catalina, Son Armadams, sa LLotja, Sa Gerreria, Blanquerna y otras zonas, debe sustentarse en un trabajo de censo y mapeos de intensidad que exceden de las labores de redacción del Plan General o el POD; estos trabajos se están haciendo actualmente por Departamento de Actividades y deben concluir, con la formulación de las correspondientes propuestas de declaración de Zonas Acústicamente Saturadas.

La declaración de Zonas Acústicamente Saturadas es la que debe permitir establecer las limitaciones oportunas, entre las que pueden estar la reducción de 3 a dos establecimientos.

En el POD se recogerá la posibilidad de que, tras la declaración de zonas acústicamente saturadas, se puede implementar la medida de reducir el número de establecimientos a 2. En concreto, se propone incorporar un nuevo párrafo en el apartado 7 en el artículo 2.2.3 con la redacción:
"En la resolución que haga el Pleno del Ayuntamiento de Zonas declaradas Acústicamente Saturadas podrá establecer la reducción temporal, mientras dure esta declaración, de la densidad a un máximo de dos establecimientos en el área de densidad limitada."

Por otro lado, no existen antecedentes para declarar zonas saturadas de centros educativos privados; el problema de tráfico o movilidad no se resuelve prohibiendo de manera genérica la implantación de nuevos centros privados en todo el área de Poniente (Camino de Son Rapinya, Son Rapinya, Son Llull-la Vileta, Son Xigala); otra cuestión es que para la autorización de nuevos centros se exija un estudio de incidencia en la movilidad y la exigencia de medidas para reducir el impacto en el tráfico generado (exigencia de transporte colectivo).

2. El POD ya cuenta con una regulación de compatibilidades de usos en las diversas Zonas de Ordenación de la Edificación, estableciendo también una regulación sobre cuáles son las posiciones admitidas de las actividades, eliminando aquellas molestas, dado que se encuentra sometidas al control de evaluación ambiental.

La total prohibición de nuevas aperturas de salas de fiestas y discotecas en zonas residenciales desde el planeamiento general es una medida que pudiera ser considerada desproporcionada, dado que es una regulación con vigencia indefinida. Por ello, de adoptarse debería estar apoyada en un estudio específico en la que se acreditara la imposibilidad de convivencia de estas actividades en zona residencial. Sí, se pueden prohibir las nuevas implantaciones de forma temporal mediante las oportunas declaraciones de zonas saturadas, que requiere un expediente específico en el que se acredite esta circunstancia.

De otra parte ya en el apartado 10 del artículo 2.2.3 del POD se establece que, con el fin de proteger de actividades generadoras de adicciones los entornos de centros y zonas dotacionales de uso frecuente de la población, no se permite la apertura o instalación de salas de juego de azar, bingos, casinos y salas de apuestas a una distancia menor de 500 metros de parques, jardines o áreas de juego infantil, de equipamientos -públicos o privados de carácter docente, sanitario, asistencial, sociocultural, multifuncional o deportivo ya existentes o previstos en el planeamiento directamente calificados como tales o permitidos en la zonificación correspondiente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

4. La regulación de la caducidad de las licencias viene establecida en la LUIB; el Ayuntamiento deberá adoptar una Ordenanza Municipal en la que podrá exigir el cumplimiento de la normativa ambiental a todos aquellos establecimientos que tramiten, reformas o ampliaciones.
5. Debe clarificarse que el suelo de dominio público no puede ser objeto de enajenación.
Y de otro lado, se encuentra la gestión del patrimonio público del suelo; es decir, los bienes patrimoniales generados por la gestión urbanística municipal, que se regirá por lo dispuesto en el Capítulo I del Título IV de la LUIB (artículo 100). En este mismo sentido, la Norma 4.5.5 del nuevo Plan General (en tramitación) establece como destino prioritario del Patrimonio Municipal del Suelo la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Además, los suelos calificados de equipamiento público deberán destinarse a "interés social" en los términos regulados en el apartado 3 del artículo 104 de la LUIB.
A escala de planeamiento general, los Equipamientos Comunitarios se encuentran regulados en el Capítulo VI del Título III de las Ordenanzas del POD. En concreto, los usos a los que pueden destinarse aparecen prescritos en el artículo 3.6.2 destacando, por su versatilidad funcional, la nueva categoría de "Multifuncional de Barrio", así como el "Alojamiento Dotacional" definido de conformidad con la legislación de viviendas. Según regula el artículo 2.2.6 el uso de alojamiento dotacional se desarrollará en suelos o edificaciones calificados por el planeamiento como dotacionales de uso y dominio público o usos residenciales de titularidad pública.
La participación de la ciudadanía en la definición concreta de los usos dotacionales públicos ha de ser una práctica a implantar por la administración municipal con la finalidad de ajustar la funcionalidad de los equipamientos a materializar a las necesidades y demandas vecinales.
Por tanto, en aquello en lo que puede el nuevo Plan General establecer decisiones, se dirige hacia el objetivo planteado la alegación en este apartado.

Conclusión.
Se propone aceptar parcialmente la alegación presentada en los términos expresados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23763

Síntesis.

1. Incumplimiento del artículo 52 de la LUIB, por falta del Avance.
2. La Memoria de Sostenibilidad Económica presenta grandes errores de estimación, definición y deficiencias metodológicas, que hacen que el estudio económico no sea realista ni correcto.
3. Las desclasificaciones propuestas y la tramitación aplazada en el tiempo, en gran medida, agravarán aún más la situación de carencia de vivienda, y la consecuencia será aumentar mucho más los precios de la vivienda, haciendo inasumible la situación por los ciudadanos. El nuevo Plan tiene que establecer unas medidas claras, relevantes y concisas, por paliar el problema real de la vivienda en a Palma.
4. La redacción de ambas versiones del documento en castellano y catalán contienen varias imprecisiones y traducciones erróneas.
5. En el artículo 10.2.1 del POD se configuran unas nuevas funciones de la CCHCPU que se consideran excesivas, poco objetivas, y que crean inseguridad jurídica para los interesados y los vecinos del municipio.
6. Se eliminen los núcleos tradicionales y las protecciones “n” y “r”. Señala que no hay ninguna necesidad de proteger de forma generalizada y sin criterio cualquier edificio de Palma.
7. Las normas urbanísticas del nuevo PGOU sobre los edificios en situación de inadecuación y de fuera de ordenación no se ajustan a la LUIB. El PGOU no contempla todas las obras mínimas que sí permite la LUIB dentro de cada situación de fuera de ordenación.
8. La norma 3.1.7. del Plan General presenta un error en cuanto a los actos sujetos a licencia o a comunicación previa.
9. Eliminar la graduación de prioridad establecida para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, considerando que todos los sectores residenciales deben de ser de prioridad alta.
10. Limitaciones no razonables en accesibilidad y eficiencia energética, por cuanto se requiere informe de CCHCPU para poder ocupar superficies de espacios libres, de dominio público o de uso privativo, o instalaciones en fachadas. Se considera que no es viable ni conveniente condicionar cada caso particular a un informe favorable de la comisión que actuará como una medida más de retraso de concesión de licencia.
11. Se propone descartar la topografía del año 1985 a la que hace referencia el artículo 3.2.10 del POD para referir las cotas del terreno natural, y permitir tonar como referencia para la implantación de los edificios el levantamiento topográfico presentado por el promotor, puesto que tiene que ser real y actual, y en los casos con muchas diferencias, discrepancias u otros casos en que los servicios técnicos municipales lo consideren oportuno, solicitar a los servicios topográficos de Ayuntamiento la ejecución de un plano topográfico del caso concreto.
12. Se propone revisar las alineaciones establecidas en el nuevo plan y modificarlas y ajustarlas a las actuales, para no crear disparidades y dificultades futuras en la hora de obtener licencias.
13. Se propone excluir las piscinas del cómputo del 40% de máximo de superficie urbanizada de los patios de manzana, al que habilita el punto 4 del artículo 3.2.5 del POD.
14. Se considera que existen muchas zonas declaradas como "ejes de actividades" en las cuales los usos no residenciales a los que obliga la norma en planta baja no son viables ni tienen salida al mercado, y esta obligación provocará edificios con plantas bajas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

vacías, abandonadas, tapiadas y sin vida de ciudad. Por ejemplo, calles como San Vicente de Paul, Camino de Génova, Avenida de Picasso, y las calles no principales del Nuevo Levante,

15. La necesidad de dos plantas a los unifamiliares en suelo rústico. Se propone modificar el punto 2 del artículo 6.1.19 eliminando el apartado e) de obligación de ejecutar la vivienda en una sola planta. Señala que, cuando menos, se podría indicar que es preferible una sola planta y que si se proyecta una vivienda con dos plantas se habrá de justificar en el estudio de integración paisajístico que se cumple con la integración, protección del paisaje y reducción del impacto visual.
16. Se considera que la normativa sobre suelo rústico planeada por el nuevo PG es muy restrictiva, con unos parámetros urbanísticos inflexibles, restrictivos y alejadísimos de lo establecido en la Ley del Suelo Rústico y PTIM. Se considera que los parámetro y disposiciones no debían de alterar las del PTIM.
17. Las ordenanzas de la publicidad, reguladas en el artículo 10.1.7. y siguientes del POD, están poco definidas, poco desarrolladas y muy desordenadas. Además, muchas de las actividades publicitarias, tanto por la nueva instalación como para la renovación pasados los 5 años, requieren un informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano. Se considera que tendría que limitarse este tipo de autorizaciones a los casos de elementos catalogados o situados dentro en Centro Histórico. Y para el resto de casos, establecer unos criterios objetivos, homogéneos y públicos, que se recojan dentro lo ordenanza y que no se dependa de una comisión.
18. Se considera desproporcionada la determinación establecida en el artículo 9.1.35 en lo relativo a zonas de aparcamientos privados, considerando un exceso la obligación de cerrar aparcamientos de planta baja, permitiéndolos al aire libre o incluyendo la misma obligación que en las situadas en las zonas no edificables: proteger del sol mediante pérgolas cubiertas de vegetación o mediante otras medidas complementarías.
19. Se considera insuficiente la normativa sobre el acceso a los aparcamientos (montacargas, aparcamientos robotizados o inteligentes) y sobre la regulación de los accesos por medios mecánicos.
20. Se consideran desproporcionadas, poco justificadas y muy restrictivas la densidad máxima de tres establecimientos públicos en las áreas de densidad limitada. Así como las condiciones y limitaciones por las nuevas autorizaciones o ampliación de usos de establecimiento público.
21. Considera que la definición del primer punto de la norma 6.1.10 del PG sobre la prohibición del uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente, es simplista, y puede crear diferencias de interpretación entre los técnicos municipales que informan y puede ocasionar una inseguridad jurídica.

Análisis

1. 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

2. 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

De otra parte, no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

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

En este sentido, se ha detectado que en el Estudio de Viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3. El Plan establece medidas para hacer frente al problema de la vivienda. De una parte, ha determinado la necesidad de viviendas y, consecuentemente, ha establecido una propuesta para ser satisfecha. De forma complementaria, establece una reserva de vivienda protegida superior al mínimo legal en el conjunto de las actuaciones de transformación.

El Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

a. En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa.

b. la oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

c. Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

De otra parte, el nuevo Plan General ha establecido una reserva de vivienda protegida que se ajusta al cálculo de las necesidades y es superior al mínimo legal establecido en la LUIB.

4. En un documento técnico y normativo de más 2.000 páginas sin duda existen errores de traducción. En la siguiente fase se subsanarán. No obstante, los errores de traducción también aparecen ordinariamente en las leyes en los que los textos en castellano no coincidan exactamente con el catalán; si la divergencia es grave, aparece el remedio de la corrección de error posterior.

5. La existencia de la Comisión del Centro Histórico, etc., no constituye una forma de "dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno.

Por resultar difícil contar con una regulación exhaustiva en lo referente a determinados aspectos estéticos de la edificación y la urbanización, se ha considerado necesario facultar a la CCHCP o la Comisión de Calidad Urbana para concretar, debidamente motivados, criterios específicos de diseño en aspectos muy concretos relacionados con los materiales de la urbanización o ajardinamiento (artículo 10.1.2 apartado 8), con la integración en la fachada de expresiones artísticas en el Centro Histórico (artículo 10.1.4 apartado 9) y colocación de publicidad (artículo 10.1.7 apartado 10.5). De igual forma, la intervención reglada de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje es conveniente para lograr la finalidad de preservación del patrimonio histórico, dado que la aplicación de concretas normas de catalogación y edificación formuladas como conceptos jurídicos indeterminados ("adaptación al entorno"), pueden presentar indeterminaciones o dudas en cuanto a su alcance y que necesitan ser clarificados mediante una correcta interpretación y aplicación de la norma al caso concreto. No obstante, la intervención de la CCHCP y Comisión de Calidad Urbana debe ser motivada y fundamentada en la propia aplicación de la normativa del plan.

El Ayuntamiento-Pleno tiene capacidad de auto-organización; y el POD lo reconoce al disponer que será el Ayuntamiento-Pleno quien decidida la organización de estas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Comisiones; el POD únicamente establece sus funciones; por ello, mediante un reglamento puede establecer las decisiones sobre calendario, publicidad de las decisiones, composición y demás cuestiones necesarias para el funcionamiento de ambas Comisiones.

6. El establecimiento de medidas de preservación de los núcleos urbanos tradicionales es una exigencia de la Norma 46 del PTIM. La regulación de los Núcleos Urbanos Tradicionales lo que ha pretendido es identificar los ámbitos territoriales en los que históricamente surgieron esos núcleos y la aplicación de unas normas de preservación ambiental de los mismos que se aplican a todas las parcelas que se localizan en los ámbitos determinados sin perjuicio de que algunas de ellas cuenten edificaciones en mal estado o sin valor específico, pues lo que trata de garantizar es que las intervenciones (de rehabilitación, reforma, ampliación o nueva edificación) en ese ámbito se ajusten a unas condiciones específicas de preservación arquitectónica-ambiental.

   De otra parte, la identificación de parcelas con la leyenda N, es una calificación en parcelas del Centro Histórico que identifica precisamente aquellas que carecen de valor y que se le dota de una regulación conforme a los objetivos de ordenación y protección que establece la legislación de patrimonio histórico para cualquier parcela que se encuentra en el ámbito de un conjunto histórico que, como tal, tiene declaración de BIC.

   Igualmente, la afección "r" no puede confundirse con la catalogación, porque no impone el deber de conservación del inmueble con carácter absoluto, sino hasta el límite ordinario en el que alcanza el deber general de conservación. La preservación arquitectónica ambiental "r" es una afección que se aplica de forma complementaria a la calificación de zona de ordenanza en aquellos casos de edificios que, sin tener el valor de los inmuebles catalogados, por su interés arquitectónico-ambiental debido a las características de fachada o tipología, deben preservar los elementos fundamentales que los caracterizan. En la siguiente fase se establecerán unas condiciones que permiten asegurar que las parcelas con la afección "r" puedan agotar la edificabilidad asignada a la zona de ordenanza atribuida, sin perjuicio de cumplir unas condiciones que preserven el valor ambiental. La técnica de calificación de afección de preservación "r" ya existe en el PGOU 1998 sin conflicto jurídico alguno.

7. El tratamiento del régimen de fuera de ordenación viene regulado el artículo 129.2. de la LUIB y la Norma 3.1.3 del Plan General se ajusta al mismo. También en el supuesto de fuera de ordenación de las edificaciones que queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (como las afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección y las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos.

   La Norma 3.1.3 permite las excepciones que reconoce el artículo 129.2 LUIB para la ejecución de obras en edificios en régimen de fuera de ordenación. No obstante, para que no exista duda, en esta parte se transcribirá el precepto. Se propone aceptar la alegación en este apartado.

   La Norma 3.1.4 se ajusta perfectamente al régimen del artículo 129.1 LUIB sobre edificios inadecuados

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

8. No presenta dudas el alcance del apartado 3 de la norma 3.1.7. Es claro que se refiere a actos que no se podrán sujetar al régimen de comunicación previa dado su incidencia.

9. La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad alta y media no significa, en absoluto, retrasar los desarrollos urbanísticos. Se trata de "adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización" garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano "el orden de los factores altera el producto". Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan General además de certificar su eficaz acoplamiento a la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante. Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal, legítimamente, adapte y concrete la programación de actuaciones a la política urbanística a impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a los requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello, obviamente, sin dejar desabastecidas las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad. De otra parte, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece un criterio de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB.

10. El establecimiento de condicionantes para la implementación de las medidas de accesibilidad y eficiencia energética, que requiere informe de CCHCPU (para instalaciones en fachadas) se fundamenta en la existencia de un bien merecedor de protección (por legislación específica) como es el centro histórico, en el que es necesario realizar intervenciones con respeto. No obstante, en la siguiente fase se procederá a mejorar la regulación de la Norma 3.2.5.

11. Lo solicitado en la alegación se encuentra resuelto en el apartado 3 del artículo 3.2.10 y ratificado en el apartado 5 del artículo 3.3.3. Ambos apartados regulan que *cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación del Plan General anterior, terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales. No obstante, la persona interesada podrá aportar levantamiento topográfico suscrito por técnico competente, para su consideración por el Ayuntamiento a los efectos de la determinación de la cota natural.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

12. No es necesario realizar una revisión completa, sino un ajuste en determinadas zonas. En especial, por errores en la información de la parcela catastral. Por tanto, en la siguiente fase subsanarán los errores en las alineaciones para ajustarlas a las existentes, salvo cuando exista voluntad del POD alterarlas por motivos justificados. Se propone estimar parcialmente la alegación.

13. El apartado 4 del artículo 4 del artículo 3.2.5 del POD tiene por finalidad reducir los efectos de la impermeabilización del terreno. Si se excluye del cómputo el espacio de la piscina, el resultado final será que la medida tendrá unos efectos sin incidencia real. No se puede obviar que el apartado tiene por objeto el espacio libre de edificación de la parcela. Y este espacio libre es el que se pretende que sea mayoritariamente permeable a los efectos de conseguir un drenaje sostenible, lo que hace evita episodios de riesgos de inundación por colapso de la red de pluviales.
No obstante, en la siguiente fase se procederá a ajustar la redacción de esta normativa.

14. La norma que obliga a reservar mayoritariamente la planta baja a usos no residenciales, sólo se aplica en edificios plurifamiliares de más de cuatro plantas; por tanto, la incidencia es menor de lo que pueda deducirse de una primera visión del plano en que se identifican los ejes de actividad.
En cualquier caso, en la siguiente fase se ajustará el alcance de esta propuesta: parcelas que estén localizadas dando frente a alguno de los ejes de actividades económicas (que se indican en el esquema adjunto) cuando tengan la calificación de alguna zona de ordenanza con uso residencial plurifamiliar con edificación alineada a vial (A, B, D, G, H o F0) y, además tenga atribuida por el planeamiento más de cuatro plantas de altura.

15. En cuanto, al número de plantas en las unifamiliares en suelo rústico. Se propone aceptar la alteración del 2 del artículo 6.1.19 para posibilitar que pueda implantarse un máximo de dos plantas (y no una sola, como se propone en la aprobación inicial del POD).

16. Los parámetros del PTIM en suelo rústico son mínimos y han quedado desfasado con la regulación posterior. En primer lugar, es necesario recordar que el artículo 5 del DL 9/2020 ha reducido las superficies edificables y ocupaciones para el suelo rústico; en la categoría de rústico común, la edificabilidad no puede superar el 1,5% y la ocupación el 2%. Estos parámetros son máximos, pudiendo el planeamiento establecer menos sin perjuicio de la posibilidad de exoneración que permite la ley agraria.

    Por ello, se propone realizar un ajuste de estos artículos, pero no con los máximos solicitados en la alegación, sino teniendo presente la regulación vigente.

    El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico. No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común.

Con carácter general se adopta la superficie de 10 hectáreas; para el suelo rústico común; no obstante, se reconoce en una parte de la AIA, la subzona de 4 hectáreas también establecida en el PGOU 1998 para parcelas localizadas en la zona de Levante y otras áreas servidas por la red de acequias (que históricamente han originado explotaciones de menor tamaño).

En cambio, se disponen las 20 hectáreas en suelo rústico protegido para implantar una vivienda porque esta limitación de 20 hectáreas durante la vigencia del PGOU 1998 ha funcionado bien para los ámbitos con valores paisajísticos permitiendo la preservación de los mismos y, por ello, se aplican ahora a las ARIP y ZIP del nuevo planeamiento general.

Con el establecimiento de las superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

En efecto en la adopción de las superficies mínimas para poder edificar que propone el POD se han tenido presente los datos de la Memoria de Información en el que se pone relieve que en poco menos de 20 años, el municipio de Palma, ha perdido unas 275 explotaciones agrarias, quedando sólo 420 explotaciones. La superficie agraria utilizable se distribuye en: 4.997,67 ha son tierras dedicadas a cultivos de secano; 1.033 ha son de regadío; 349,00 ha son cultivos bajo plásticos; 140,07 ha son superficies forestales o improductivas. Estas cifras son similares a las que resulta del tamaño medio por explotación agrícola de Islas Baleares que según el Censo Agrario de 2020 es de 16,91 hectáreas.

En definitiva, las superficies adoptadas responden al objetivo de mantener los valores del soporte territorial y la estructura parcelaria actual, sin incentivar la segregación para fines no agrarios.

17. Precisamente por resultar difícil contar con una regulación exhaustiva en lo referente a determinados aspectos estéticos de la edificación y la urbanización, se ha considerado

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

necesario facultar a la CCHCP o la Comisión de Calidad Urbana para establecer, debidamente motivados, criterios específicos de diseño en aspectos muy concretos relacionados con los materiales de la urbanización o ajardinamiento (artículo 10.1.2 apartado 8), con la integración en la fachada de expresiones artísticas en el Centro Histórico (artículo 10.1.4 apartado 9) y colocación de publicidad (artículo 10.1.7 apartado 10.5). De igual forma, la intervención reglada de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje es conveniente para lograr la finalidad de preservación del patrimonio histórico, dado que la aplicación de concretas normas de catalogación y edificación formuladas como conceptos jurídicos indeterminados ("adaptación al entorno"), pueden presentar indeterminaciones o dudas en cuanto a su alcance y que necesitan ser clarificados mediante una correcta interpretación y aplicación de la norma al caso concreto. No obstante, la intervención de la CCHCP y Comisión de Calidad Urbana debe ser motivada y fundamentada en la propia aplicación de la normativa del plan.

18. Resulta imposible dejar al descubierto la dotación de aparcamientos localizada en el ámbito ocupable de la parcela en el que se desarrollarán, además de la planta baja, las plantas superiores admisibles dentro de la altura reguladora máxima establecida. No alcanza a entenderse el sentido de la alegación propuesta. El apartado 2 del artículo 9.1.35 regula la situación admisible del aparcamiento dentro del área ocupable de la parcela que, obviamente, estará techada independientemente de la posición -planta baja, sótano o semisótano- por la que se opte.

19. Las determinaciones de diseño son las establecidas por la vigente ordenanza municipal de aparcamientos privados, aprobada el 26.09.2002 y publicada en el BOIB núm. 138 de 16.11.2002 y sus modificaciones posteriores. Será la posible renovación de este instrumento el que deberá incorporar, en su caso, las solicitudes efectuadas por la alegación en esta materia. Es importante que, para fomentar la "economía expresiva" del Plan General, su regulación se vea complementada por instrumentos, como las Ordenanzas Municipales, de más ágil formulación y, también, modificación y/o revisión.

20. En relación con el artículo 2.2.3, relativo a la densidad máxima de establecimientos públicos.

El Ayuntamiento a través de la facultad de planeamiento tiene competencia para regular los usos y las compatibilidades de actividades en concretas zonas del territorio. De aceptarse la alegación, ello supondría aceptar que el Ayuntamiento no puede en el planeamiento establecer los usos admitidos, los usos condicionados, los usos prohibidos y las condiciones de compatibilidad entre ellos.
Hay que clarificar que el planeamiento urbanístico no ordena la actividad de juegos, casinos etc, sino las condiciones de implantación en la ciudad de los establecimientos que se destinan a esta actividad. Y esta potestad, es una potestad de ordenación urbanística.

Uno de los usos que mayor incidencia tienen en la ciudad es la implantación de establecimiento destinados al uso recreativo. Este uso por la concurrencia de personas que genera, requiere ya unos condicionantes mayores que otros para admitir su compatibilidad; la presencia de estos establecimientos provoca disfunciones en su entorno inmediato: ruido e incremento de tráfico, causando molestias en zonas residenciales, en especial, cuando se produce concentración.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ya mediante la Modificación puntual del PGOU de 1998 aprobado 2017 establecía límites a la a la implantación de establecimientos públicos en ejes cívicos y calles peatonales, disponiendo una densidad máxima para evitar la generación de nuevas zonas acústicamente contaminadas, a raíz del fenómeno de proliferación de establecimientos de restauración y bares de músicas que había experimentado diferentes barrios de Palma en los años anteriores.

En esta modificación ya establece; en primer lugar, una distancia mínima entre establecimientos de usos recreativo de 200 metros (para evitar las potenciales aglomeraciones excesivas de afluencia de público con el objetivo de prevenir molestias acústicas a los vecinos); y en segundo lugar, establece una densidad máxima de tres establecimientos públicos en un círculo de radio de 50 metros (equivalente a 3,82 establecimientos públicos por hectárea) en la zona C para adoptar un equilibrio y alcanzar una mixticidad de usos y evitar la concentración excesiva de establecimientos públicos a lo largo del eje cívico.

Esta regulación ya vigente es asumida por el POD y, al tiempo, es ampliada al resto de zonas residenciales. Y ello porque la generación de ruidos que provoca la concentración de personas por la implantación acumulada de bares y terrazas es objetiva y no se vincula a determinados lugares (como ocurre ahora en los ejes cívicos y calles peatonales. El objetivo de prevención de molestias acústica debe ser exigible en todas las zonas residenciales; igualmente, la búsqueda del equilibrio y mixticidad de usos no puede ser exclusivo de los ejes cívicos y calles peatonales; sino que una vez constatada la bondad de ambas medidas, deben ser extrapolada al conjunto de zonas residenciales de la ciudad. La experiencia demuestra una paradoja: allí donde se han implantado medidas de tranquilización del tráfico y en el que se han adoptado medidas de peatonalización (medidas destinadas a reducir la contaminación atmosférica y acústica del tránsito de vehículos) han proliferado los establecimientos públicos, en especial, los de uso recreativo, que han generado molestias vecinales por incremento de la contaminación acústica por ruidos (de personas y música) y, al tiempo, han impedido que usos comerciales y de oficinas puedan implantarse en estos ejes cívicos o peatonales. Por ello, ahora que el POD asume el objetivo de implantación del modelo de supermanzana como medida de recuperación del espacio público, es presumible que se genere el mismo fenómeno de proliferación de establecimientos públicos generadores de ruidos y que impiden la mixticidad de usos y, por ello, es conveniente generalizar las dos medidas al conjunto de zonas residenciales de la ciudad.

21. Se cuestiona la norma 6.1.10 del PG sobre la prohibición del uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente, por considerarse que es genérica. Los productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente no conforman una lista cerrada, sino que se van actualizando permanentemente en función de la experiencia y las investigaciones. Además, el control de los materiales de construcción empieza con el Plan de seguridad y salud que debe acompañar al proyecto de ejecución. No obstante, se ha considerado oportuno suprimir este precepto en la medida que el control de su cumplimiento en el procedimiento de otorgamiento de licencias es difícil de instrumentar, debiendo ser responsabilidad de los técnicos directos de la ejecución quien cumplan con la normativa ambiental y sanitaria que impide el uso de los materiales nocivos o peligrosos. Por ello, en la siguiente fase se elimina el apartado indicado de la norma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23780

Síntesis.
La alegación plantea una batería de recomendaciones para mejorar la propuesta del Plan General en materia de movilidad sostenible: intermodalidad, diseño de las redes viarias primarias, fomento de la movilidad no motorizada en colectivos vulnerables (entornos escolares seguros), aparcamientos disuasorios, evitar actuaciones generadoras de tráfico motorizado intenso, etc. Al tiempo, alerta de la necesidad de impulsar la redacción del nuevo PMUS para su acoplamiento al modelo de ciudad confeccionado en el Plan General y, finalmente, solicita resolver deficiencias en materia de la normativa de referencia de obligada observancia por parte del Plan General.

Análisis.
1º) Sobre los objetivos de movilidad sostenible.
Los dos principios básicos que han sustentado el modelo de ciudad confeccionado por el Plan General en materia de la movilidad sostenible son:

1. La hibridación urbanística, que implica repensar la ciudad priorizando la escala del caminar y el reequipamiento de los barrios. *La proximidad es el objetivo central de toda política de transportes de orientación ecológica.*

El objetivo es fomentar una ciudad policéntrica. El policentrismo, como expresión territorial de la complejidad funcional, es un complemento imprescindible de la densidad para conformar ciudades compactas. De nada sirve promover estructuras urbanas razonablemente densas sin el acompañamiento de la diversificación funcional que nutre de actividades y servicios complementarios a la vivienda a los barrios residenciales garantizando, además, un nivel idóneo de áreas de centralidad primaria que aporten a la ciudad puntos neurálgicos con alta capacidad de atracción. Esta directriz de ordenación se alinea, sin duda, con la idea de "cronourbanismo" y la "ciudad del cuarto de hora", una de las apuestas más novedosas del debate urbanístico actual. Esta idea ha irrumpido en la escena disciplinar de la mano del catedrático de la Soborna Carlos Moreno para el cual, el reto del cronourbanismo es conquistar una vida nueva y lo vincula con dos ideas complementarias: (a) erradicar el "urbanismo de un solo uso", y (b) fomentar el apego a los lugares como camino más seguro para conseguir una alta calidad de vida social.

El fortalecimiento del comercio de proximidad es uno de los principales -e irrenunciable- ejes rectores de la ordenación establecida en el suelo urbano por el Plan General con la finalidad de generar una "ciudad de distancias cortas" que, al tiempo, percuta positivamente en la incentivación de los desplazamientos no motorizados y la movilidad activa. Para ello, se ha considerado especialmente conveniente:

1. Identificar determinados ejes urbanos en cuyos márgenes se desarrollan tipologías plurifamiliares aptas para promover la materialización en sus plantas bajas de usos terciario-comerciales compatibles con la vivienda. Con ello, complementariamente, el Plan General realiza una apuesta clara y decidida por evitar la implantación de nuevos grandes centros de concentración de oferta comercial y de ocio por su contrastado impacto negativo para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible. Este eje rector queda reforzado con la directriz, a desarrollar por el nuevo PMUS, de implantar la supermanzana como fórmula de organización de la movilidad tendente a recuperar el espacio de la calle para la ciudadanía minimizando, con ello, el dominio que, en la actualidad, ejerce el automóvil privado en la mayor parte de las calles de Palma. En la siguiente versión del Plan General se aportará una documentación gráfica más clarificadora.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. No alimentar la generación de nuevos espacios destinados exclusivamente al desarrollo de actividades económicas. Con ello se persigue poner en práctica una nueva estrategia de ordenación que fomente la cercanía en la localización de la residencia y empleo. Los únicos sectores de tal condición son Son Pardo, Ses Calafates y Torre Redona. Se trata de tres piezas de pequeña escala que, en conjunto, apenas alcanzan las 22,59 ha, representando un exiguo 7,80 % de la superficie total del suelo urbanizable propuesto. Además, algunos de estos sectores cuentan con limitaciones de implantación de usos residenciales por servidumbres acústicas aeronáuticas. A ellos hay que unir el área ordenada, pero no ejecutada, perteneciente al Parc Bit para la que se mantienen las determinaciones vigentes. La edificabilidad conjunta de estos cuatro sectores 233.306 m2 representa el 41,20% del techo edificable total destinado a usos no residenciales (566.256 m2). De este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales. Este dato expresa la intención del Plan General de Palma por configurar un modelo de ciudad, además de densamente eficiente, adecuadamente nutrido de usos complementarios a la vivienda en posiciones próximas, al objeto de generar una "ciudad de distancias cortas".

3. Las mejoras dotacionales a escala de proximidad que aparecen explicitadas en el capítulo 7 de la Memoria Social del Plan General. Los equipamientos juegan un papel trascendental para vertebrar las relaciones barriales. Por ello, su distribución debe atender al principio del equilibrio territorial. El equipamiento es un elemento fundamental que permite a la ciudadanía desarrollar sentimientos de afinidad con su barrio, al ejercer una función simbólica y referencial en el espacio urbano. Por ello, es importante que, desde el planeamiento urbanístico, se asegure la definición y delimitación de suelo público en proporciones idóneas para asegurar un nivel razonable de dotaciones.

   Las mejoras inducidas por la ordenación conjunta establecida por el Plan General y el POD contemplan 680.610 m2 de nuevas zonas verdes locales, un incremento del 46,60 % respecto de la situación actual, lo cual provoca un aumento de las ratios actuales hasta los 4,25 m2/habitante y los 11,05 m2/vivienda.

   Por su parte, en materia de equipamientos locales, las mejoras inducidas por la ordenación conjunta establecida por el Plan General y el POD contemplan 540.357 m2 de suelo para nuevos equipamientos locales, un incremento del 23 % respecto de la situación actual, lo cual provoca un aumento de las ratios actuales hasta los 5,75 m2/habitante y los 14,95 m2/vivienda

4. La intermodalidad; es decir, Integrar en el espacio viario diferentes formas de desplazamiento otorgando protagonismo al tránsito no motorizado y el transporte público.

En relación con los modos no motorizados, el nivel de resolución exigible al planeamiento general se centra en definir la red de itinerarios peatonales principales y sus relaciones con otras redes, especialmente con la red ciclista y de transporte público. Para dar cobertura a esta exigencia, el Plan General de Palma proyecta una malla estructurante de itinerarios peatonales con la finalidad de: (a) conectar el entorno periurbano y el urbano; (b) crear una red continua que enlace los diferentes conectores verdes, así como los espacios libres locales, y (c) servir de base a los equipamientos usados por los colectivos más vulnerables, para que puedan ser más accesibles mediante recorridos peatonales y de proximidad.

Con ello, el Plan General pretende contribuir a reforzar la "Medida 2" del PMUS que contempla la necesidad de "aumentar el número de calles peatonales" de la ciudad de Palma otorgando especial relevancia a la red de ejes cívicos, así como las calles con un importante carácter

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

comercial o de ocio. Al tiempo, el modelo de ciudad propuesto contribuye a dar cumplimiento a las acciones preferentes propuestas en la Medida 1 del PMUS en calles como Aragón, Manacor, Industria, Espanyolet, Avenidas, Nuredduna, Arxiduc, Frente Marítimo o Camí del Reis.

Sobre la red ciclista, el vigente PMUS afirma que la actual es incompleta, faltando ejes radiales tanto a Levante como a Poniente y también alguno trasversal más externo. A tal efecto, en la "Medida 16" plantea "*completar la red ciclista en base al plano de referencia adjunto. El tipo de vía más adecuado para cada tramo dependerá de un estudio específico, pero en cualquier caso se utilizará preferentemente la calzada, ya sea de forma segregada (carril-bici) o mediante un ciclo-carril. En este último caso se implantará la señalización y elementos de moderación necesarios para conseguir que los vehículos motorizados no circulen a más de 30 km/hora.*"

En relación con esta cuestión, significar que la implementación del modelo organizativo de supermanzana posibilitará, en desarrollo de los principios del denominado "crono-urbanismo", reformular la relación entre el espacio y el tiempo en la vida cotidiana de la ciudadanía, mejorando el acceso a los servicios de proximidad a través de una movilidad activa (a pie o bicicleta), en trayectos de duración no superior a los 15 minutos, al inducir una ampliación sustancial tanto de la red peatonal como de la red ciclista (la actual consta de 85 kilómetros). Ello será posible dado que, con la implantación de supermanzanas, se dará protagonismo a calles con plataforma única de uso compartido entre peatones y vehículos (artículo 8.2.7 de la Normas del POD). Por ello, el Plan General propone, a título orientativo, la red de itinerarios ciclistas expuesta en la imagen adjunta (integrando las zonas de nuevo crecimiento) que, en todo caso, deberá ser refrendada en el Nuevo PMUS 2020-2030. Finalmente, indicar que el cuerpo normativo tanto del Plan General como del POD dan cobertura a la implementación de las medidas 19 y 20 del PMUS

Finalmente, en materia de transporte público, las acciones de mayor relevancia contempladas en el Plan General, son:

c. En primer lugar, el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior. Con carácter general, se asumen los criterios de trazado adoptados en el Estudio Informativo elaborado. El proyecto completo, por consiguiente, tiene una indudable vocación metropolitana

   No obstante, el Plan General de Palma considera necesario profundizar en las soluciones definitivas a adoptar en dos tramos concretos del tranvía: (a) el que discurre por las Avenidas, (b) el que discurre por el Coll d´en Rabassa y Can Pastilla, cuyas alternativas se encuentran valoradas oportunamente en el Estudio de Movilidad.

   Al tiempo, promueve la ampliación de la red tranviaria hacia el Hospital Son Espases para, a través del Camí del Reis, abastecer la periferia occidental de Palma y penetrar de nuevo en la ciudad central hasta enlazar con las Avenidas.

   Prolongar el tranvía hasta el Hospital Son Espases no es un objetivo en sí mismo, sino que se trata de prolongar el trazado a través del Camí dels Reis (para facilitar el acceso al nuevo modo de transporte a la periferia) y cerrar el anillo hasta las Avenidas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

d. En segundo lugar, el Plan General recomienda que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús caracterizada por una estructura centralista generadora de tiempos de paso elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad. El objetivo de esta reconfiguración es dotar a la red de una mayor eficiencia distributiva de flujos, argumento clave para incrementar el atractivo de este medio de transporte frente al motorizado privado. Atendiendo al incremento de cuota de desplazamientos a asumir por el transporte público (desde el 14,5% actual al 21%) devenido del cambio modal propuesto, la red multimodal de la ciudad -es decir, contemplando todos los modos: autobuses, metro, tranvía y ferrocarril- deberá ser capaz de absorber un incremento de la demanda del 80%, situándose en el entorno de 77 millones de pasajeros anuales. Para ello, se necesita realizar una serie de mejoras, que el Estudio de Movilidad concentra en: mejorar los intervalos de paso para las áreas servidas por el metro (Son Castello. Son Sardina, UIB y Parc Bit).; y resolver la problemática existente en la red actual de autobuses, implementando soluciones para conseguir una nueva configuración conformada por una serie de líneas radiales (12-14 líneas) y líneas circulares (4-5 líneas). La Memoria Justificativa del Plan General incorpora un plano general con una propuesta de nueva red que se podría utilizar como punto de partida para ser analizada con más detalle en el marco de formulación del nuevo PMUS 2020-2030 adaptado al modelo de ciudad establecido en el Plan General.

La implementación de los objetivos expuestos va a permitir modificar el comportamiento de la demanda de desplazamientos incentivando los modos más sostenibles. Es decir: (a)conseguir que la gente camine o vaya en bicicleta para desplazamientos de corta duración, (b) que se use el transporte público en desplazamientos más largos, (c) confinar el automóvil privado en aquellos elementos de la red donde resulte más útil.
Ello implica adecuar el espacio de la calle a los nuevos requerimientos, traspasando parte de los desplazamientos que hoy realiza el transporte privado al resto de modos de transporte y diseñando una red que haga compatible la canalización de flujos motorizados con el resto de funciones. En definitiva, pensar la ciudad en claves de intermodalidad, transforma el concepto de espacio público. Y, tiene razón el alegante en que, en esta transformación cualitativa, los puntos de parada del transporte público deben ser accesibles, confortables y seguros para todos los usuarios. En este sentido, será de aplicación el artículo 36 de la Orden TMA/851/2021 que, como se expondrá en el apartado final de esta contestación, quedará incorporada en las Normas del Plan General y las Ordenanzas del POD.

2º) Sobre las grandes infraestructuras viarias y los proyectos estratégicos.
Los principios axiomáticos del Plan General son la plasmación de los objetivos de ordenación expuestos en el apartado 1.2. de la Memoria Justificativa. El Plan General, como «proyecto de ciudad», es un instrumento que expresa las grandes opciones futuras de la ciudad concretadas en la elección de un determinado modelo urbano-territorial. La elección del mismo debe sustentarse en la adopción de una serie de principios, objetivos y estrategias de interés general que han de guiar todas las decisiones que encierra la labor de ordenación. La explicitación de estos axiomas no sólo es un ejercicio de transparencia por los poderes públicos y representa un marco referencial para eliminar arbitrariedades sino, también, conforma un sistema de garantía o efectividad: esos criterios generales permitan dotar de complementariedad y viabilidad al Plan General en su conjunto, eliminando los riesgos de que devenga en un sumatorio de decisiones individuales inconexas.
Entre estos principios axiomáticos destacan las acciones destinadas a mejorar la integración urbana del viario de rango territorial: los “nudos del cambio” y el soterramiento parcial de la Vía de Cintura. La planificación de las vías de competencia supramunicipal, suele realizarse desde criterios de optimización del transporte motorizado. El mantenimiento de esta funcionalidad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

segregadora, manifestada en las "servidumbres impuestas" a sus márgenes, debe ser cuestionada cuando las condiciones del entorno territorial han mutado significativamente hacia una caracterización claramente urbana. Por ello, resulta esencial promover la correcta integración de estas vías en la trama urbana y/o suburbana mediante un diseño que reduzca el efecto "barrera" y permita una mejor relación trasversal.

El Plan General de Palma expresa una apuesta inequívoca por un "urbanismo transformacional". La aplicación de este principio a la concepción del sistema general viario, en un marco axiomático que trata de evitar la expansión indiscriminada de la ciudad de Palma y contener la demanda de movilidad motorizada, comporta priorizar los siguientes principios de ordenación:

a. Más que apostar por nuevos elementos infraestructurales, incentivar la transformación de la red primaria existente para, sin alterar su función como canalizadora de flujos, incluir medidas de movilidad sostenible y mejorar la conciliación con el tejido urbano adyacente. Fomentar, por tanto, el diálogo entre ciudad, movilidad y grandes infraestructuras.

b. Idear operaciones integrales con el objetivo de mejorar la conectividad de la trama urbana de condición estructural. En palabras del catedrático de urbanismo Javier Monclús, muchos de los proyectos urbanos recientes más destacados están relacionados con la integración de las infraestructuras o "roadscapes". Proyectos que, en definitiva, tratan de transformar autovías en avenidas contemplando, al tiempo, la potencial renovación del conjunto de tejidos que atraviesan.

El objetivo de ordenación a cumplimentar con esta actitud integradora es descubrir los nuevos atributos a asumir por las calles en la ciudad de Palma, con la finalidad de "compartir sin dividir". Para certificar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos proyectuales" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural (ver planos de ordenación).

Pero el Plan General también contempla mejorar el reparto modal de la sección trasversal de determinadas redes primarias de la ciudad como la calle Aragón, reconfigurándola como un eje multimodal que apacigüe el actual protagonismo de los espacios destinados al transporte motorizado privado y el estacionamiento de automóviles. La ampliación de las plataformas peatonales, la incorporación de carril-bici y la posible integración de una plataforma reservada para el transporte público son aspectos de ineludible valoración en la ordenación a desarrollar. El Camí del Reis también ha de experimentar una importante transformación al formar parte de la red básica de carriles bici propuesta y constituirse en el canal por el discurre la ampliación de la red tranviaria planteada, a título indicativo, por el Plan General.

En relación con los Proyectos Estratégicos del Plan General, si se analizan detenidamente, se corresponden en su totalidad con actuaciones regenerativas en espacios públicos y/o infraestructuras viarias existentes. Es decir, los Proyectos Estratégicos son, de por sí, expresivos de la estrategia de regeneración que inspira el modelo de ciudad propuesto y sirven para visualizar, por su singularidad y simbolismo, los objetivos de sostenibilidad urbana y los principios axiomáticos adoptados por el Plan General. Estos Proyectos se centran en la reconfiguración del frente marítimo, la integración urbana de elementos viarios primarios de la ciudad de Palma como las Avenidas, el soterramiento del tramo oriental de la Vía de Cintura y el Corredor Ecológico del Parque de Les Vies, actuación inscrita en un plan global de Infraestructura Verde, herramienta clave para la definición de la estructura general y orgánica del territorio propuesta.

3º) El protagonismo de la movilidad activa: la aplicación del principio de la supermanzana.

El modelo de supermanzanas es una directriz de planificación urbana y del transporte que tiene por objetivos: (a) recuperar el espacio público para las personas, (b) reducir el transporte

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

motorizado, (c) promover los estilos de vida activos, (d) lograr que las ciudades sean más ecológicas, y (c) mitigar los efectos del cambio climático.

La implantación de supermanzanas es una estrategia de ordenación que ayudará, como manifiesta la alegación, a adecuar el espacio urbano a las personas más vulnerables al conseguir un reparto modal más justo. Además, permitirá aportar soluciones eficaces a algunos de los problemas expuestos en la alegación como la conexión entre Son Rapinya y Génova mediante conectores verdes urbanos (ver plano páginas 134-135 de la Memoria Justificativa)

No obstante, tal y como se afirma en la página 139 de la Memoria Justificativa del Plan General, la definición de la red básica de supermanzanas incluida en el esquema gráfico incluido en el Plan General tiene un carácter meramente indicativo, no finalista, toda vez que su desarrollo e identificación precisa y explícita debe formar parte de las finalidades a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado. En la revisión del PMUS se debe analizar aquellas zonas urbanas en las que implantación de la supermanzana se debe aplicar con carácter prioritario, asegurando el consenso suscitando, para ello, la participación ciudadana. En todo caso, el Nuevo Plan General reconoce los primeros espacios susceptibles a desarrollar a modo de supermanzanas, como es el caso de los núcleos tradicionales, Son Busquets, la Antigua Prisión, así como los entornos de centros escolares de barrio, centros de salud y residencias para mayores. Al tiempo, entre los aspectos a concretar en el PMUS 2020-2030 se encuentra, ineludiblemente, dar solución a la localización preferencialmente perimetral de los aparcamientos destinados al tráfico proveniente de otras zonas de la ciudad, toda vez que el tráfico de residentes es compatible, al menos transitoriamente, con el formato de coexistencia a adoptar en las calles interiores de la supermanzana.

Esta directriz de ordenación es demostrativa que no existe desatención de esta cuestión por el Plan General teniendo en cuenta el nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de estas características que, en estos aspectos, necesita del apoyo ineludible del nuevo PMUS. Además, hay que observar que el diseño de las soluciones de implantación de la supermanzana en los núcleos tradicionales y en los entornos de centros escolares debe someterse a la previa participación ciudadana en la que han de asumir un rol relevante asociaciones como el Grupo de Trabajo “Entornos Escolares Seguros” de la FAPA, la Asociación de familias de alumnos o la Asociación Viandantes Mallorca.

4º) Sobre los aparcamientos disuasorios previstos en el plan general.
La definición de una red de aparcamientos disuasorios tiene como objetivo principal favorecer el intercambio modal hacia el transporte público. La intención, por tanto, difiere por completo de lo manifestado en la alegación al afirmar que “más parking implica más infraestructura para el coche”.

Los aparcamientos disuasorios son estacionamientos situados en la periferia de la ciudad, cuyo objetivo es que los conductores que pretenden acceder a su área central, aparquen en ellos y continúen su viaje en transporte público colectivo. El Plan General no propone, como manifiesta la entidad alegante aparcamientos disuasorios en posiciones interiores de la ciudad. En todo caso, como se manifiesta en el Estudio de Movilidad, la solución más efectiva para incentivar el intercambio modal en desplazamientos metropolitanos es fomentar una estrategia de aparcamiento disuasorio en origen, disponiendo Park&Rides en las estaciones ferroviarias y terminales de autobús de la isla. Para convencer a los usuarios del coche de que dejen su vehículo en el origen del viaje, su domicilio, y opten por modos de transporte colectivo, favoreciendo la sostenibilidad, se debe limitar la oferta de estacionamiento, en particular para los que hacen viajes recurrentes, por lo que el número de plazas en los aparcamientos

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

disuasorios en la periferia de la ciudad se deberá al objetivo de reducción del uso de vehículo privado en los desplazamientos.

Los aparcamientos disuasorios propuestos se ubican junto a intercambiadores o paradas de transporte, lo que fomenta la intermodalidad entre los modos colectivos y/o no motorizados y los privados. Estos aparcamientos tienen como principal objetivo evitar que los vehículos privados entren en la almendra central de la ciudad. Con estas infraestructuras se persigue mejorar la sostenibilidad de la movilidad urbana, especialmente en los momentos de mayor intensidad de tráfico, así como en el medio ambiente urbano, fomentando el uso del transporte público colectivo y los modos no motorizados en detrimento del vehículo privado para acceder y circular por la ciudad.

La propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMUS, extendiéndola a los siguientes puntos: en Son Sardina (186 plazas); en el enlace entre la carretera de Puigpunyent y el Camí del Reis (mínimo de 1.000 plazas más las existentes en Son Moix); en el área de Sa Teulera (mínimo 500 plazas); en la entrada desde la Autovía de Inca (900 plazas); en el nudo de Porto Pi (350 plazas); en el nudo de Son Bordoy (1.500 plazas, realizando un ajuste de la posición del propuesto en el PMUS en El Molinar); en la entrada de la carretera de Manacor vinculada al Hospital Universitario de Son Llatzer (500 plazas) y al norte del polígono Son Castelló vinculado a la compleción de la Ma-30 (900 plazas). Como puede observarse, la localización de estos puntos de intercambio modal es congruente con la propuesta de mejoras de accesos contemplada en el PDMIB en relación con la Vía Cintura. A éstas, el Plan General incorpora dos nuevas ubicaciones en la Antigua Cárcel (200 plazas) y en Son Güells (500 plazas), vinculadas a las Actuaciones de Transformación Urbanística propuestas en ambos espacios. El nuevo Plan General está habilitado para proponer esta ampliación: debe tenerse presente que el PMUS vigente (2014) tiene un plazo de vigencia de 8 años y, de otra parte, el nuevo Plan General realiza previsiones para los próximos 20 años.
5º) Sobre las actuaciones incentivadoras de desplazamientos motorizados. el caso de Ses Fontanelles.
Como ya se ha comentado en el apartado primero de la contestación, el Plan General realiza una apuesta clara y decidida por evitar la implantación de nuevos grandes centros de concentración de oferta comercial y de ocio por su contrastado impacto negativo para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible. Uno de los ejemplos más relevantes de esta apuesta ha sido evitar la materialización de un macrocentro comercial en la actuación de Ses Fontanelles. Es preciso puntualizar que este ámbito ha sido desarrollado conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU vigente -ratificadas por el PRI de Playa de Palma- y se encuentra ya urbanizado en sus elementos básicos en desarrollo de las especificaciones técnicas de su Proyecto de Urbanización (aprobado el 11-05-2007), excepto en lo que respecta a la zona húmeda merecedora de protección para la que se propone su reclasificación como suelo rústico protegido. Y esta situación urbanística constituye un hecho irrefutable que, por más rechazo que cause, no puede ser desconocido porque condiciona cualquier acción que se proponga en este sector.
Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada por ser necesario adaptar la distribución de la edificabilidad a las limitaciones derivadas del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, aprobado por el Consejo Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019). Además, se promueve la reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo (posibilitando para ello, una mayor altura) para mejorar la relación con la zona del parque-humedal con la zona de playa.

En conclusión, este Plan General respecto al sector 79-03 Ses Fontanelles establece las siguientes decisiones:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a. atribuye la clasificación de suelo rústico protegido al ámbito del humedal Ses Fontanelles con la calificación de sistema general de espacios libres.

b. reconoce como suelo urbano (en proceso de ejecución) al resto del sector que se encuentra con su urbanización ejecutada en sus elementos básicos, pendiente de recepcionar.

c. establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada con anterioridad, respetando la edificabilidad atribuida por el PRI con las siguientes finalidades:

- La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del PECMa.

- La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo.

- Incorporar usos de actividades económicas diversificadas que favorezca la integración urbana y sean conformes con el criterio de movilidad sostenible. El uso comercial se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa de aplicación. Igualmente se habilita que la reforma de la ordenación detallada pueda incorporar el uso residencial, sin llegar a ser dominante. Ello, indudablemente, va a tener un impacto positivo en la movilidad atraída respecto a la solución original destinada a materializar un macrocentro comercial.

En la atribución de la edificabilidad, se respeta la establecida por el planeamiento anterior para el sector, dado el cumplimiento de deberes. Y, en consecuencia, se mantiene la condición del dominio público municipal de la zona húmeda derivada de la cesión que se realizó en ejecución del planeamiento anterior que la calificó de sistema de espacios libres.

6º) Sobre el Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).

El desarrollo de estos criterios y las medidas adoptadas para su consecución entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Por ello, los aspectos relativos a la implantación de supermanzanas, las medidas específicas a implementar para peatones, ciclistas o las acciones de gestión de movilidad para colectivos específicos, para colegios y centros de trabajo aparecen reflejadas en el Plan General con carácter orientativo con la finalidad que sean refrendadas y/o matizadas en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.

7º) Actualización de la normativa de aplicación.
Se incorporará en las Normas del Plan General y en las Ordenanzas del POD la referencia a la Orden TFMA/851/2021. No obstante, hay que hacer constar que esta Orden fue publicada en el BOE del 6 de agosto de 2021 y ha entrado en vigor el 2 de enero de 2022; es decir, posteriormente a la aprobación inicial del documento del Plan General que tuvo lugar el 28 de octubre de 2021.
Conclusión. La práctica totalidad de las cuestiones planteadas en la alegación han sido tenidas en cuenta en el Plan General. Se procederá a actualizar la normativa de aplicación siguiendo las recomendaciones realizadas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23794

Síntesis.
La alegación solicita la introducción de mejoras en el Plan General en las siguientes materias: (a) fortalecer la diversificación funcional de los polígonos industriales en lugar de su "reindustrialización", (b) promover la mejora de sus niveles de urbanización y de la dotación de aparcamientos públicos, (c) solicitar mejorar en la normativa del POD en materia de edificabilidad de la zona de ordenanza M y flexibilización en la dotación de aparcamientos privados, y (d) corregir defectos en alineaciones y calificaciones de suelo heredados del PGOU vigente. Al tiempo, manifiesta defectos en la tramitación del Plan General que solicita corregir.

Análisis.
1º) Sobre el objetivo de la reindustrialización
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.

Como se explica a continuación 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. No obstante, se ha recordar que el PECMa (artículo 26) limita la flexibilidad de usos en espacios industriales en relación al uso comercial (que no pueden superar el 30% de la edificabilidad de la parcela)

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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2º) Ordenación y urbanización de los Polígonos.
Como puede observarse en la Memoria Justificativa y el Estudio de Movilidad, el Plan General propone una red de aparcamientos disuasorios que va a incidir muy positivamente en la mejora de la dotación en los principales polígonos industriales de Palma (Son Castelló, Can Valero y Son Oms). Al tiempo, hay que significar la apuesta que realiza el Plan General por implementar importantes mejoras en materia de transporte público, lo cual debe incidir en la minimización de los desplazamientos motorizados privados por motivos de trabajo en los polígonos industriales.
La mejora de los parámetros de urbanización de la ciudad está claramente vinculada al objetivo de la regeneración urbana integral que preside la ideación del modelo de ciudad propuesto por el Plan General. Y entre las medidas a implementar, la transformación cualificada del espacio público y el paisaje urbano de los espacios productivos ocupa un lugar destacado dada su recurrente precariedad y marginalidad. En este sentido, hay que hacer constar que nada impide que el Ayuntamiento promueva obras de reurbanización en el espacio público de los polígonos industriales, las cuales no precisan de la habilitación expresa del Plan General. Entre estas obras cabría la posibilidad de contemplar la materialización de aparcamientos públicos subterráneos en calles que presenten una latitud igual o superior a los 15 metros. Ello complementaría la oferta vinculada a los aparcamientos disuasorios explicitados en el párrafo anterior.
3º) Incentivo del desarrollo de los sectores implicados.
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, no obstante, estas demandas serán dirigidas al departamento municipal competente. 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 ser el instrumento adecuado.

En conclusión, no deben solicitarse al Plan General la toma de decisiones que no forman parte de su nivel de resolución, sino a la gestión municipal, 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.

4º) En relación a la normativa del POD.
1. Regulación normativa de las zonas M excesivamente restrictiva.

a. Ya se ha explicado 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, no se puede obviar 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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-

b. 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.

c. La propuesta de admitir incrementos de edificabilidad hasta el 50%, respecto de la máxima de la zona de ordenanza, en las actuaciones de dotación se admite en parcelas que, por sí solas, o en agregación con las colindantes de la manzana en la que se encuentre emplazada, alcance una superficie superior a 5.000 m2. Se trata de una superficie razonable para poder desarrollar los objetivos conjuntos de diversificación funcional y mejora dotacional vinculada al incremento de aprovechamiento propuesto los cuales, en superficies menores quedarían claramente desvirtuados. La formulación del Plan Especial deviene obligada ya que el incremento de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

aprovechamiento admitido implica el desarrollo de una actuación de dotación no prevista expresamente 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.

La formulación del Avance no lo es para todos y cada uno de los Planes Especiales, sino la formulación de un único Avance que establezca las soluciones generales y posibilite la coordinación de los diferentes Planes Especiales que puedan formularse. La formulación del Avance permitirá al Ayuntamiento decidir de manera justificada sobre la admisibilidad o rechazo de las propuestas de Plan Especial que deben presentarse.

Igualmente, las zonas del Polígono aptas para el desarrollo de actuaciones de dotación son: (a) las parcelas que se encuentran en el perímetro definido por carrer Gremi de Fusters al norte, carrer Gremi de Boneters al sur, carrer Setze de Juliol al oeste y Gremi de Tintorers al este; (b) las parcelas que den frente al Torrent Na Bárbara; (c) las parcelas que dan frente al carrer Gran Vía Asima, incluso si se encuentran fuera del perímetro anteriormente definido; (d) las parcelas colindantes con el trazado del tren de Sóller.

2. Flexibilización del uso de aparcamiento.

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, 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.

5º) Sobre los defectos en la tramitación del Plan General.

Respecto a esta cuestión es necesario expresar lo siguiente:

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.

9. *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.*
10. *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"*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

(2. 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.

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 vio 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".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 Illes 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

6º) Error de alineación y calificación de suelo que arrastra el Plan General**.**

Se manifiesta disconformidad con la calificación como suelo de viario y aparcamiento público, a parte de la manzana catastral 20395, argumentando que se trata de suelos privados. Se argumenta que se trata de un error de calificación del POD al mantener la calificación establecida para estos suelos por el planeamiento vigente.

En relación a la travesía Ferrers (o travesía Gran Vía Asima) se acredita la existencia de redes de servicios e infraestructura pública (abastecimiento, saneamiento, pluviales, alumbrado, acerado…) que sirven a las naves e instalaciones al que dan frente. La consideración como privado de este vial (travesía de Gran Vía Asima) supondría que numerosas parcelas y subdivisiones parcelarias que dan frente a este viario, no cumplirían con la condición de solar establecida en el planeamiento si el mismo tiene la consideración de espacio libre privado. Por todo ello debe ser descartada la adscripción al suelo privado de este vial, ya urbanizado. Por tanto, este vial debe mantener el destino público ya reconocido por el PGOU 1998 por ser necesario para mantener la condición de solar de las parcelas a las que sirve. Y a pesar de que formalmente mantenga la titularidad privada, está ejecutado y abierto al uso público y, además, cuenta con redes de infraestructuras públicas; por ello, de hecho, en la actualidad está siendo destinado al uso general, siendo mantenido por la Administración pública por considerarlo recepcionado.

En relación al aparcamiento localizado al sur de la parcela, el POD aprobado inicialmente ha señalado la calificación de viario, tal y como señala la alegación, manteniendo la calificación establecida por el planeamiento vigente (PGOU). No obstante, es cierto que los terrenos del aparcamiento son de titularidad privada, por lo que se procederá a una calificación de espacio libre privado en el que se admite el uso de aparcamiento.

Conclusión. En base a lo expuesto se desestima parcialmente la presente alegación (se admiten los aspectos referente al ajuste de edificabilidad de la zona de ordenanza M3 y el reconocimiento del uso privativo del aparcamiento que se indica en el apartado 6º)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23817

Síntesis.
La presente alegación realiza un conjunto de objeciones a la ordenación urbanística establecida en los documentos del Plan General y el POD afectando a diversas materias. El análisis efectuado contesta a estas objeciones siguiendo el orden de los apartados en los que ha quedado estructurado el escrito de alegaciones.

Análisis
1º) Sobre la necesidad de elaborar un nuevo Avance.

El acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Palma respecto del PG y POD es el de aprobación inicial y la legislación autonómica tampoco exige ninguna repetición del trámite de sugerencias por el hecho de que el documento de aprobación inicial incorporase alteraciones sustanciales respecto del documento de Avance. En efecto, 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.

"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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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. 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.

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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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 vio 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

2º) Sobre incongruencias en los textos en castellano y catalán

En un documento técnico y normativo de más 2.000 páginas sin duda existen errores de traducción. En la siguiente fase se subsanarán. No obstante, los errores de traducción también aparecen ordinariamente en las leyes en los que los textos en castellano no coincidan exactamente con el catalán; si la divergencia es grave, aparece el remedio de la corrección de error posterior.

Igualmente, se tiene presente la regulación del Decreto 49/2018, de 21 de diciembre, sobre el uso de las lenguas oficiales en la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

3º) Discrepa en el cálculo poblacional que sirve de base para las previsiones de crecimiento.

Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como “crecimiento geométrico”. Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

a. En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma. La metodología para determinar la máxima capacidad residencial de las ZOUs se describe en la Memoria: "*para calcular la capacidad máxima de población, se parte del dato de la población existente (por consulta a los datos del Departamento de Población), se aporta el dato del número de viviendas existentes (por consulta a Catastro), y se calcula el número de nuevas viviendas resultantes de actuaciones de transformación, de nuevas viviendas posibles en solares vacantes e incluso la capacidad teórica de nuevas viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente (que previsiblemente puedan sustituir y aprovechar mejor la densidad fijada); estos valores permiten calcular la capacidad de nuevas viviendas; y de este dato, calcular directamente la nueva población teórica que puede alojarse en ellas.*"

b. la oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

   En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

c. Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.
Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

4º) Sobre el urbanismo a la carta de la CCCHPU.

La existencia de la Comisión del Centro Histórico, no constituye una forma de "urbanismo a la carta" que deja abierto a criterios subjetivos lo que se puede hacer. Las Comisiones, además de la de Centro Histórico, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno. En este sentido, se precisa de un órgano de técnico, compuesto de profesionales diversos, que permita concretar en el caso concreto la aplicación de conceptos formulados de forma abierta. En todo caso, las decisiones de estos órganos deben estar fundamentadas en las normas del propio Plan.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

5º) Considera la Norma 3.1.3 PG contraria al artículo 129 LUIB.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La Norma 3.1.3 del Plan General se ajusta a la regulación del artículo 129.2.a) de la LUIB sobre el régimen de fuera de ordenación. También es un supuesto de fuera de ordenación las edificaciones queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo, como las afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección y las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos.

Incluso en el supuesto que las edificaciones estuvieran construidas legalmente con licencia, en el caso de que queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo por decisión del planeamiento, se constituye como un supuesto de fuera de ordenación, de conformidad con la regulación del apartado 2.a) del artículo 129 de la LUIB. Es la interpretación que se hace en la alegación la que no se ajusta al régimen de este apartado 2.a) de la ley.

6º) Incongruencias en la aplicación del artículo 68.8 RGLOUS y artículo 47 LUIB respecto a la memoria de viabilidad económica.

Se argumenta que la Memoria de Viabilidad Económica no se ajusta al apartado 8 del artículo 68 del Reglamento de la LOUS. Y que analizada la modificación que se realiza en diversas ARUS y unidades de ejecución, puede verse que se produce una enorme variación de cargas y aprovechamientos

En esta alegación se transcribe el apartado 8 del artículo 68 del RGLOUS, que establece que “la asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores o ámbitos deberá ser razonada, exponiéndose las motivaciones que han dado lugar a esta determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad. En la asignación del aprovechamiento a los diferentes sectores o ámbitos del plan general, deberá acreditarse que no se produce una ruptura del principio de igualdad ni del principio de homogeneidad”.

En la alegación de argumenta que no se respeta el principio de igualdad y de homogeneidad.

En relación a esta cuestión lo primero que hay que indicar es que en esta alegación se hace referencia en su enunciado al artículo 47 de la LUIB, pero no se transcribe en apoyo del posicionamiento que se hace (a diferencia de la transcripción que hace del artículo 68.8 del RGLOUS). La razón de esta ausencia es sencilla, el principio de igualdad se predica en la nueva ley dentro de cada área de reparto (en fase de planeamiento) y posteriormente en fase de ejecución, dentro de cada unidad de actuación. En efecto, en fase de planeamiento se hace el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto en que se integran las actuaciones de transformación.

Y en relación con la primera cuestión hay que indicar que la LUIB establece como criterio que cada ámbito de transformación de suelo urbano (y, en su caso, los terrenos de sistemas generales adscritos), constituye un área de reparto independiente. Así se deduce con claridad del artículo 29.2. c) de la LUIB, que al referirse a la cesión del aprovechamiento en concepto de plusvalías clarifica que el porcentaje se aplica al aprovechamiento urbanística de cada actuación (“Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3”).

Por su parte, en suelo urbanizable, el área de reparto está constituido por el sector (más los sistemas generales adscritos) o bien, por diversos sectores que conforman un área de reparto multisectorial. Por ello, el artículo 30.2.b) se refiere a la cesión en los siguientes términos: “b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado.”

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La razón de que en suelo urbano cada ámbito de transformación sea un área de reparto obedece a que en este caso se interviene en la ciudad existente, ordinariamente en suelo urbanizado, por lo que no pueden establecerse ámbitos de distribución de aprovechamientos interterritoriales.

No obstante, en suelo urbanizable, aunque es posible la delimitación multisectorial, la preferencia de la LUIB es por la delimitación uni-sectorial (sector más sistemas generales adscritos) para conformar cada área de reparto. Así se deduce del artículo 37.d) de la LUIB, al disponer que al Plan General le corresponde: *"d) Establecimiento de los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en sector de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados (…), homogeneizados según sus valores relativos (…). En el suelo urbanizable, los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o áreas de reparto, se delimitarán preferentemente para cada uno de los sectores, y podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie de suelos de sistemas generales que se consideren adecuados funcional y económicamente, en función del resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica"*

Pues bien, el PG en su documento de aprobación inicial ha seguido los referidos mandatos de la LUIB: cada actuación de transformación en suelo urbano constituye un área de reparto; y en suelo urbanizable, con carácter preferente cada sector constituye un área de reparto (con los sistemas generales que corresponden para cumplir la Norma 9 del PTIM dentro del sector o adscritos) y sólo en un caso, se ha formulado un área de reparto multisectorial para asegurar el cumplimiento de la Norma 9 del PTIM (20% de superficie de sistemas generales en sectores de crecimiento), cuando no podían cumplir esta determinación con sistemas generales en su interior o colindantes.

Por tanto, la LUIB no establece el principio de igualdad de aprovechamientos al romper en suelo urbanizable con la determinación del aprovechamiento medio por cuatrienio, sino que prefiere que cada sector sea un área de reparto independiente, salvo excepciones justificadas como las expresadas.

Pues bien, el artículo 24 de la LUIB en sus apartados 5 y 6 determina como debe realizarse el cálculo de aprovechamientos y la atribución de coeficientes de ponderación.

Por tanto, para verificar la igualdad y homogeneidad no puede recurrirse a la simple comparación de los índices de Aprovechamientos Medios de las diversas áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial, como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico característico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante (característica), entre los diversos ámbitos de las actuaciones de transformación. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor de repercusión que valora un metro cuadrado de edificabilidad de ese uso mayoritario en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado; establecido el valor de la unidad se atribuye por comparación económica (valore repercusión) el resto de coeficientes de ponderación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

De esta forma, que impone el artículo 24 de la LUIB se han realizado los cálculos de aprovechamiento y atribución de coeficientes de ponderación en el seno de cada ámbito de actuación de transformación y, por tanto, del área de reparto.

Debe significarse que no todos los ámbitos de desarrollo tienen igual atribución de edificabilidad ni distribución de usos. El territorio es muy diverso, teniendo capacidades de transformación específicas en función de los condicionantes que se presentan (ambientales, servidumbre de protección del dominio público natural, de infraestructura, presencia de riesgos etc). El PG en las diferentes zonas territoriales ha pretendido atribuir unos criterios generales de ordenación para cada ámbito de transformación que se integran en la zona. Es decir, en las zonas de ensanche de poniente, las decisiones sobre edificabilidad, densidad y distribución de usos son idénticas. En cambio, existen zonas con menores capacidades de intensidad por la presencia de elementos naturales relevantes (Sector Son Puigdorfila); en otras zonas, por incidencia de la servidumbre acústica del aeropuerto, el uso residencial no es posible implantar (por lo que no puede establecerse determinaciones idénticas a sectores que estando en la misma área de Platja de Palma no tienen esta limitación).

De otra parte, el Plan ha establecido unos criterios ponderados del porcentaje de reserva de vivienda protegida en función de la densidad de cada sector y actuación de transformación.

En todo caso, en la siguiente fase se intentará establecer en la Memoria de los Estudios Económicos unos coeficientes universales que permita la comparación de los aprovechamiento medios entre las diversas actuaciones del suelo urbanizable en términos de rentabilidad; este análisis servirá para realizar un ajuste en la atribución de costes de ejecución de infraestructuras generales y de sistemas generales a las diversas actuaciones, estableciendo mayores deberes vinculados a aquellos sectores que tengan mayor rentabilidad comparada. Evidentemente, el cálculo del aprovechamiento medio para cada sector en las fichas y determinaciones del Plan se realizará refiriendo el aprovechamiento en cada ámbito referido al uso característico, tal como exige el artículo 24 de la LUIB.

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

7º) Sobre la coherencia económica del Plan

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

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

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.
Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

8º) Planificación y periodificación de las ARUs y urbanizables. Penalización del avance de tramitaciones

La programación propuesta en el Plan General expresada en escenarios de prioridad alta y media no significa, en absoluto, retrasar los desarrollos urbanísticos. Se trata de “adecuar el diseño espacial del modelo de ciudad a la programación temporal prevista para su materialización” garantizando que, a lo largo de la vigencia del Plan, la ejecución progresiva y secuencial de dicho modelo de ciudad no produzca las distorsiones que causaría un adelanto injustificado en el desarrollo de determinadas actuaciones. En materia de planeamiento urbano “el orden de los factores altera el producto”. Ello significa, por ejemplo, que la secuencia en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ha de garantizar, en todo momento, el cumplimiento del principio de continuidad explicitado en la Memoria Justificativa del Plan General además de certificar su eficaz acoplamiento a la obtención y ejecución de los sistemas generales que les van a servir de soporte estructurante.

Pero, al tiempo, una programación temporal exhaustiva y explícita de todas las actuaciones de transformación urbanística previstas en el Plan General, podría ocasionar una excesiva rigidez, desnaturalizando la flexibilidad demandada al nivel de resolución exigible a un instrumento de planificación de este alcance territorial. Por ello, el escenario de prioridad media, que abarca el segundo, tercer y cuarto cuatrienio, se concibe, precisamente, para que el gobierno municipal, legítimamente, adapte y concrete la programación de actuaciones a la política urbanística a impulsar en cada periodo cuatrienal, atendiendo a los requerimientos sobrevenidos que pudieran ir surgiendo, que suelen derivar de consideraciones de tipo económico. Y ello,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

obviamente, sin dejar desabastecidas las demandas de la población de Palma en materia de vivienda o el desarrollo económico en términos de competitividad y sostenibilidad.

De otra parte, la Norma 1.3.2 del nuevo Plan General establece un criterio de flexibilidad para que la programación de pueda ir adaptando cada 4 años. En concreto se establece: que "La actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizarámediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB.

Finalmente, significar la apuesta del Plan General por priorizar temporalmente el desarrollo de las actuaciones de suelo urbano. Así, se encuentran programadas en prioridad alta: (a) todas las ARIs, salvo CLH y Vía de Cintura que, por su complejidad y/o necesaria coordinación interadministrativa, se sitúan fuera de programa, (b) Además de las ARU transitorias (que han iniciado su desarrollo y, por consiguiente, no procede programar desde el plan general), el 61,54% de las propuestas ex novo en el POD, y (c) el 86% de las actuaciones de dotación. A ello hay que unir 8 de los 20 sectores de suelo urbanizable contemplados en el Plan General, los cuales contienen un total de 2.704 viviendas; es decir, el 28% de las totales en esta clase de suelo. Cabe concluir que, con esta importante priorización en el primer cuatrienio, no va a haber carencia alguna de oferta máxime si, además, se integran en ella las 9.438 viviendas a materializar en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, la cuales no precisan la activación de desarrollo urbanístico alguno.

De otra parte, no existe una suspensión de la actividad de gestión de las ARUs de dos años como pretende concluir la alegación. Únicamente, lo que existe es una previsión de que la implantación de viviendas en las ARUs, tardará dos años, previendo que los 2 primeros años se corresponde con tareas de gestión administrativa y de ejecución de la obra urbanizadora. Pero nada impide que la edificación pueda realizarse de forma simultánea a la urbanización con las garantías oportunas.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

9º) Sobre la alegación de sustracción del suelo rústico de Palma a sus ciudadanos.

El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico. No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común.

Con carácter general se adopta la superficie de 10 hectáreas; para el suelo rústico común; no obstante, se reconoce en una parte de la AIA, la subzona de 4 hectáreas también establecida en el PGOU 1998 para parcelas localizadas en la zona de Levante y otras áreas servidas por la red de acequias (que históricamente han originado explotaciones de menor tamaño).

En cambio, se disponen las 20 hectáreas en suelo rústico protegido para implantar una vivienda porque esta limitación de 20 hectáreas durante la vigencia del PGOU 1998 ha funcionado bien para los ámbitos con valores paisajísticos permitiendo la preservación de los mismos y, por ello, se aplican ahora a las ARIP y ZIP del nuevo planeamiento general.

Con el establecimiento de las superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

En efecto en la adopción de las superficies mínimas para poder edificar que propone el POD se han tenido presente los datos de la Memoria de Información en el que se pone relieve que en poco menos de 20 años, el municipio de Palma, ha perdido unas 275 explotaciones agrarias, quedando sólo 420 explotaciones. La superficie agraria utilizable se distribuye en: 4.997,67 ha son tierras dedicadas a cultivos de secano; 1.033 ha son de regadío; 349,00 ha son cultivos bajo plásticos; 140,07 ha son superficies forestales o improductivas. Estas cifras son similares a las que resulta del tamaño medio por explotación agrícola de Islas Baleares que según el Censo Agrario de 2020 es de 16,91 hectáreas.

En definitiva, las superficies adoptadas responden al objetivo de mantener los valores del soporte territorial y la estructura parcelaria actual, sin incentivar la segregación para fines no agrarios.

De otra parte, los parámetros de ocupación y edificabilidad adoptados son proporcionados. En primer lugar, es necesario recordar que el artículo 5 del DL 9/2020 ha reducido las superficies edificables y ocupaciones para el suelo rústico; en la categoría de rústico común, la edificabilidad no puede superar el 1,5% y la ocupación el 2%. Estos parámetros son máximos, pudiendo el planeamiento establecer menos sin perjuicio de la posibilidad de exoneración que permite la ley agraria.

No obstante, en la siguiente fase los parámetros propuestos en la fase inicial por el POD serán ajustados para admitir una mayor adecuación al principio de proporcionalidad.

Por otro lado, la regulación de las APR del artículo 6.2.7 de las ordenanzas del POD remite a la establecida en la Norma 7.3.8. del Plan General Estructural debiendo, en todo caso, dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la legislación y planificación territorial, sectorial y medioambiental vigente. Las cautelas en relación con la admisión de nuevas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

edificaciones en estos suelos deben redoblarse para evitar afecciones indeseadas y garantizar un correcto funcionamiento de su dinámica natural dada su influencia en el funcionamiento de los procesos ecológicos de la matriz biofísica.

Debe entenderse que, con esta regulación, más que sustraer el suelo rústico a los ciudadanos de Palma se está consiguiendo todo lo contrario. Al promover su preservación activa se garantiza la conservación de los valores naturales de la matriz agroforestal y el mantenimiento del carácter del paisaje agrario perpetuando su disfrute por la ciudadanía de Palma. Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

10) Suelos con fuerte pendiente.

Lo solicitado en la alegación se encuentra resuelto en el apartado 3 del artículo 3.2.10 y ratificado en el apartado 5 del artículo 3.3.3. Ambos apartados regulan que *cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación del Plan General anterior, terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales. No obstante, la persona interesada podrá aportar levantamiento topográfico suscrito por técnico competente, para su consideración por el Ayuntamiento a los efectos de la determinación de la cota natural.*

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

11) Indefinición gráfica suficiente del nuevo PGOU.
En relación con lo manifestado en la alegación hay que realizar una distinción entre dos supuestos. En el caso del suelo urbano de ordenación directa (tanto el no sometido a actuaciones de transformación urbanística como el de aquellas actuaciones ordenadas detalladamente por el POD) el documento del POD establece una definición completa de las alineaciones. En todo caso, en la siguiente versión del POD se realizará una revisión de la documentación gráfica para subsanar aquellas posibles deficiencias que se hayan detectado. En relación con las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable cuya ordenación detallada se remite a la formulación de los preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, serán estos los que deberán realizar la concreción gráfica a la que alude la alegación en relación con la calles y tramas viarias. La documentación gráfica del Plan General se ha restringido a grafiar los elementos pertenecientes a la ordenación estructural y a indicar el trazado vinculante de aquellos viarios pertenecientes al sistema local que se entienden necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación urbanística con su contexto.

Finalmente, hacer constar la improcedencia de definir alineaciones en el suelo rústico, concepto de ordenación urbanística que no es aplicable en esta clase de suelo. En el suelo rústico, frente a calles y alineaciones, existen caminos y linderos de fincas. No alcanza a entenderse el sentido de lo solicitado en la alegación ya que, como regula el artículo 36.3 de la LUIB en el suelo rústico, el plan general tendrá como objeto preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, identificando las dos categorías básicas de suelo rústico común y de suelo rústico protegido. Al tiempo, en cumplimiento del artículo 37 h) de la LUIB, el Plan General establecerá la normativa general para las dos categorías básicas de suelo rústico y las medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea aplicable en cada supuesto.

Por su parte el POD, en aplicación del artículo 42.3 de la LUIB deberá contener las siguientes determinaciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a. Las medidas y condiciones necesarias para la conservación de las características propias del rústico común, y para el rústico protegido, la protección de todos y cada uno de sus elementos naturales relevantes por los valores que se acrediten, incluidos los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos cuya singularidad aconseje su protección.
b. Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria, a partir de un análisis de la situación.
c. La prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
d. Las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetarán las edificaciones que se puedan implantar en esta clase de suelo. Se definirán como mínimo las condiciones de volumetría, dimensionado y tratamiento de los espacios vacíos no ocupados por la edificación, tratamiento de fachadas y soluciones de cubierta, así como materiales y acabados admitidos.
e. La regulación detallada de las condiciones y los usos de la edificación, respetando los límites de la legislación específica.
f. Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica.
g. La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada y de otras determinaciones en virtud de lo que regula el artículo 26 de la presente ley.

A todo lo expuesto en los párrafos precedentes dan cumplida respuesta el Plan General y el POD. Como puede observarse, no hay en la LUIB ninguna referencia al establecimiento de alineaciones y rasantes en el suelo rústico.

Por tanto, se propone desestimar parcialmente la alegación en este apartado.

12) Reducción de edificabilidades y ocupación en zona de ordenanza i2a y petición de aumento de edificabilidad en el suelo urbano.

En primer lugar, manifestar que el POD ha mantenido inalteradas las condiciones de la zona de ordenanza I2a heredadas del PRI Playa de Palma, precisamente para no causar nuevas situaciones de inadecuación. Este criterio de mantenimiento íntegro de las condiciones de edificación, parcelación y uso ha sido adoptado, de forma generalizada, en todas las zonas de ordenanza del suelo urbano, tanto las del PRI como las del PGOU 98. Por consiguiente, las inadecuaciones existentes en edificaciones ya materializadas seguirán manteniendo tal situación.

En segundo lugar, significar que el incremento del aprovechamiento en el suelo urbano no puede ser, como plantea la alegación, generalizado e indiscriminado ya que debe venir obligatoriamente compensado por mejoras dotacionales proporcionales al mismo. Y este supuesto se corresponde con un tipo de actuación de transformación urbanística en suelo urbano denominada “actuación de dotación”. Según establece en la Exposición de Motivos de la LUIB *las actuaciones de dotación tienen por objeto garantizar el mantenimiento del equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones públicas en la evolución del suelo urbano, con la finalidad de evitar los anteriores crecimientos con déficits dotacionales que, lamentablemente, se venían produciendo en la ciudad consolidada. En este sentido, la técnica comporta que cualquier incremento de aprovechamiento que se atribuya a una o varias parcelas edificables en el suelo urbano en relación con lo establecido por el planeamiento anterior, comportará la previsión de una reserva de suelos dotacionales públicos que satisfagan las demandas sociales derivadas de*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

los nuevos o las nuevas habitantes o personas usuarias generadas por este incremento de aprovechamiento, y quedan vinculadas a la gestión conjunta, tanto de las parcelas edificables como de las dotacionales públicas.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

13) Modificaciones en planeamientos que llevan tiempo en tramitación o incluso tienen aprobación definitiva.

No existe abuso alguno del "ius variandi" al que se refiere la alegación. Las actuaciones identificadas no cuentan con su ordenación detallada aprobada definitivamente. Si este hubiese sido el caso se hubiesen asumido, categorizándolas como Actuaciones Transitorias.

El Plan General y el POD, atendiendo a los nuevos criterios y objetivos de ordenación y los principios axiomáticos adoptados para la definición del nuevo modelo de ciudad ha decidido introducir mejoras en la ordenación de determinadas actuaciones de transformación urbanística previstas en el PGOU del 98 no desarrolladas, entre las que se encuentran las expuestas en la alegación. Los objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas a desarrollar en cada una de ellas aparecen reflejadas en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. En el caso de Establiments las mejoras introducidas en la nueva ordenación son evidentes en materia de dotaciones de proximidad. Además, se han adoptado nuevos criterios de ordenación tendentes a mantener las constantes vitales de este núcleo tradicional, incidiendo especialmente en diseñar un nuevo sistema de accesibilidad apoyado en la caminería rural existente minimizando, con ello, la introducción de nuevas redes viarias que impacten en la morfología original de este núcleo. En el caso del ARU de Vistalegre, la nueva ordenación evita la inedificabilidad del suelo residencial -previsto en el PGOU del 98- localizado en los márgenes de la Ma-1 resolviendo la posibilidad de materializar los aprovechamientos planteados en congruencia con el mantenimiento de los valores forestales existentes. Por último, en el caso del ARU 44-05 de Son Sardina, el objetivo del nuevo Plan General es conformar un área de centralidad local que mejore la mono-funcionalidad del sector meridional de este núcleo de población. El ARU 44-01 se desclasifica parcialmente por su condición de "falso urbano" en aplicación de la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB y el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020

No obstante, como resultado del examen realizado a la ordenación urbanística del Plan General y el POD aprobados inicialmente en el proceso de exposición pública, se procederá a introducir correcciones puntuales en algunas de las actuaciones de renovación urbana propuestas, atendiendo a las alegaciones presentadas por las personas y entidades interesadas.

Finalmente, volver a insistir que la fase de avance del plan general no ha sido soslayada remitiéndonos, para verificar esta afirmación, a la justificación expuesta en el apartado primero de la presente contestación.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado, sin perjuicio de incorporar las alteraciones puntuales en la mejora de la ordenación de Vista Alegre y en el suelo urbano de Son Sardina.

14) Construcción de viviendas unifamiliares en dos alturas y no limitación de ARM a 3 metros.

En relación con la regulación de la altura máxima admisible en viviendas unifamiliares en suelo rústico, se propone modificar la redacción actual adaptando la regulación del artículo 6.1.5 para

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

posibilitar la construcción de dos plantas para evitar ocupar superficie cultivable. Por tanto, se propone aceptar la alegación en este apartado.

15) La generalización de un uso comercial (reserva del 60%) no necesario en ejes de actividad

Los “ejes de actividad” supone una innovación del POD en la regulación actual de los usos en las zonas de ordenanzas de uso residencial, con la finalidad de conseguir una ciudad más compleja y de mayor mixticidad, fortaleciendo la actividad económica en zonas residenciales lo que es congruente con el principio de proximidad y diversificación urbana y. en última instancia, es un criterio congruente con el objetivo de la movilidad sostenible.

En efecto, el fortalecimiento del comercio de proximidad es uno de los principales ejes rectores de la ordenación establecida en el suelo urbano por el Plan General con la finalidad de generar una “ciudad de distancias cortas” que, al tiempo, percuta positivamente en la incentivación de los desplazamientos no motorizados y la movilidad activa. Para ello, se ha considerado especialmente conveniente identificar determinados ejes urbanos en cuyos márgenes se desarrollan tipologías plurifamiliares aptas para promover la materialización en sus plantas bajas de usos terciario-comerciales compatibles con la vivienda. Con ello, complementariamente, el Plan General realiza una apuesta decidida por evitar la implantación de nuevos grandes centros de concentración de oferta comercial y de ocio por su contrastado impacto negativo para el desarrollo de políticas de movilidad sostenible. Este eje rector queda reforzado con la directriz, a desarrollar por el nuevo PMUS, de implantar la supermanzana como fórmula de organización de la movilidad tendente a recuperar el espacio de la calle para la ciudadanía minimizando, con ello, el dominio que, en la actualidad, ejerce el automóvil privado en la mayor parte de las calles de Palma.

La iniciativa de los ejes de actividad se traduce, en el documento aprobado inicialmente del POD, en la obligación de implantar usos de actividades económicas compatibles en el 60% de la edificabilidad de las plantas bajas en parcelas con calificación de uso residencial plurifamiliar (A, B, D, E, G, H o F0) y, además tenga atribuida por el planeamiento más de cuatro plantas de altura. Por ello, no se aplica a parcelas con calificación de vivienda unifamiliar.
No obstante, resultado del proceso de participación ciudadana, se llega a la conclusión de que la exigencia de destinar el 60% de la edificabilidad de las plantas bajas a usos no residenciales (en parcelas la altura indicada) sólo puede ser aplicada en tipologías plurifamiliares alineadas a vial y no en tipologías aisladas (zona de ordenación de la edificación de regulación de parcelas). Por ello, se propone modificar la redacción del apartado 11 del artículo 2.2.3 del POD en este sentido, eliminando la zona de ordenanzas E.

Se valorará la posibilidad de admitir la transformación a uso residencial de locales comerciales existentes vacíos e infrautilizados, siempre que se destine a vivienda social. No obstante, hay que advertir que uno de los objetivos principales del Plan General, como se ha comentado, es erradicar “el urbanismo de un solo uso”. Para ello, es necesario evitar la monofuncionalidad de los barrios residenciales de Palma es trascendental y no puede ser desnaturalizada por una aceptación indiscriminada de esta recalificación de usos comerciales a residenciales. Habrá que estudiar esta posibilidad para su admisión de manera puntual y selectiva en determinadas zonas de la ciudad.
Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.
16) Limitación de uso en los Polígonos de Palma.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

Finalmente, como ha quedado expuesto anteriormente, el Plan General trata de revertir el incremento de aprovechamiento habilitado por una modificación de la ordenanza industrial M

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado, sin perjuicio de la mejora de la edificabilidad de la zona M3.

17) Excesiva intervención en los Núcleos Rurales.

No existe una excesiva intervención en los núcleos rurales, sino que siendo una categoría especial del suelo rústico y que, en realidad, supone una excepción de su régimen ordinario (pues no son edificaciones vinculadas a la explotación agraria) y lo que la ley exige es que el PG y el POD establezcan unas condiciones de edificación que eviten su transformación y pasen a ser asentamientos urbanos.

Los núcleos rurales constituyen una categoría especial de suelo rústico que reconoce determinados asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial. Su reconocimiento debe restringirse al perímetro del ámbito ocupado por edificaciones de manera que quede impedido, según dispone el apartado 1 del artículo 26 de la LUIB, cualquier crecimiento periférico futuro.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La regulación de los núcleos rurales se encuentra incorporada en el capítulo V del Título VII de las Normas del Plan General. En todo caso, hay que hacer constar que, según regula el artículo 26 de la LUIB, las condiciones de edificación de los núcleos rurales no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso. Por tanto, son limitaciones que vienen ya establecidas en la propia ley, que el planeamiento no puede desconocer.

De otra parte, hay que aclarar que la Norma 7.3.8 apartado 3.2 del PG aprobado inicialmente, no establece la prohibición genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. Pero ello, no lo hace una norma innecesaria. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones no permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula. Si la legislación vigente se altera a este respecto, y el Ayuntamiento considera oportuno que en zonas de riesgos y bajo determinadas condiciones se pudiera autorizar determinados usos y construcciones, no sería necesario realizar una revisión del Plan sino una simple modificación del mismo.

En cualquier caso, la tendencia de la legislación urbanística, ambiental y sectorial es de limitar o prohibir la implantación de nuevas edificaciones en zonas de riesgos, en especial en áreas del suelo en situación básica de suelo rural.

Como ya se ha comentado, los núcleos rurales son una categoría especial del suelo rústico, pero aun siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.

Pero la prohibición de la implantación de nuevas viviendas en NR que, al tiempo, se encuentren en APR no es contradictoria con la regulación del apartado 7 del artículo 6.4.1, apartado 7 del POD para los núcleos rurales (“que en las zonas de riesgos, se dispondrá obligatoriamente de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos”), porque lo que se prohíbe es la construcción de nuevas viviendas no de edificaciones auxiliares o destinadas a otros usos admitidos. No obstante, se realizará se perfeccionará la redacción de este apartado 7 para evitar dudas.

Finalmente, indicar que el establecimiento de una parcela mínima de 7.000 m2 para admitir nueva edificación se sustenta en la necesidad de no provocar densificaciones excesivas en núcleos que, no olvidemos, se encuentran en suelo en situación básica rural.
Las condiciones de edificación y usos de los asentamientos que provienen de las ZRE del PGOU de 1998, reconocidos ahora como núcleos rurales son las mismas que las indicadas para los otros cuatro núcleos rurales (vinculados a las zonas PL-NR del PGOU 1998).

No puede atribuirse como parcela mínima la parcela tipo de estos asentamientos porque en origen son parcelaciones irregulares; por lo que sancionar la parcela existente (en algunos núcleos es de 400 m2) supondría incentivar las segregaciones y posibilidades de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

nuevas edificaciones en parcelas propias de un desarrollo de suelo urbano.

En consecuencia, las parcelas existentes sólo podrán ser objeto de edificación siempre que tengan una superficie de al menos 7.000 m2.

No obstante, el apartado 2 de la norma 7.5.3 del Plan General incorpora una serie de medidas suplementarias para determinar la inedificabilidad de determinadas parcelas.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

18) Sobre el incumplimiento de la ley 2/2019, de 22 de enero, de cambio climático y transición energética.

El documento del nuevo planeamiento general cumple con las exigencias de cambio climático que establece la Ley 2/2019, a tal fin se acredita su cumplimiento en el anejo 3, del EAE, que se verá reforzado en la siguiente fase.

En efecto, el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 2/2019 queda certificado en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General que incorpora los aspectos regulados en esta disposición en:

a. El apartado 3.1 “Climatología actual y ante los efectos del cambio climático”.
b. Capítulo 4 “Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución considerando el cambio climático.
c. El apartado 5.4. “Problema ambiental en materia de cambio climático”.
d. El apartado 6.4. “Objetivos de protección ambiental en materia de cambio climático”.
e. Apartado 8.7. “medidas destinadas al clima y el cambio climático”.

Como se ha expuesto la documentación Complementaria del EAE se incluye un Anexo 3 donde se realiza un Estudio de la Huella de Carbono y los efectos reductores inducidos por el modelo urbano-territorial establecido en el Plan General. El objeto de este estudio es calcular las emisiones de C02 asociadas a la revisión del PG y analizar los resultados, hacer la comparación de las diferentes alternativas en la fase de redacción, valorar qué variables afectan más la huella de carbono y, así, intentar minimizar las emisiones, tomar conciencia de las posibilidades de fijación de carbono (ahorro de agua, previsión de zonas verdes y plantación de árboles, generación de energía renovable, proyectos de inversión). Del estudio realizado se obtiene un significativo resultado: la alternativa de ordenación seleccionada en el Plan General reduce en un 42% las emisiones de CO2, en relación con la situación actual. Los factores que mayor impacto tienen en la reducción de la huella de carbono son los proyectos asociados a la absorción de carbono en materia de movilidad (con las estimaciones de reducción del tráfico motorizado en un 10% respecto al PGOU 1998), el incremento de los sumideros de captación de carbono (aumento de SGEL y grado de arborización) y las medidas de ahorro de agua.

Además, en la normativa del Plan General se han incorporado una completa regulación de protección ambiental y mejora de la sostenibilidad integrando las exigencias de la legislación estatal y autonómica sobre el cambio climático. Así, en el Plan General aparecen referencias al cambio climático en las Normas 4.2.6, 6.1.2, 6.1.10, 6.1.12 y 6.1.14. Al tiempo en las normativa del POD aparecen referencias explícitas a esta cuestión en los artículos 3.6.11, 4.33 y 8.2.2.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

19) Limitaciones no razonables en accesibilidad y eficiencia energética.

Lo primero que debe clarificarse es que en el documento del PG de aprobación se ha incorporado una norma que incorpora excepciones para permitir las mejoras de accesibilidad y eficiencia energética. Por tanto, es una norma que levanta restricciones; de esta forma se permita ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies de uso privativo, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable técnica o económicamente ninguna otra solución y siempre que se asegurela funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Incluso se prevé que las obras que se realicen a tal fin no computarán a efectos de determinación dela edificabilidad o volumen máximo permitido, ni se les aplicará la distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, o la vía pública o alineaciones.

La única limitación que se incorpora en esta regulación, se vincula a la preservación del Centro Histórico, y no es una prohibición, sino también se posibilita su admisibilidad, pero condicionada a contar con el informe favorable de la CCHCPU para asegurar la compatibilidad de la actuación propuestas con la preservación de los valores del patrimonio histórico. También la especificada en la alegación en relación con la cubrición de la fachada original con una capa aislante homogénea ya que, en contra de lo manifestado, si pueden alterar la configuración de la fachada.

Esta Norma del Plan General ha quedado desarrollada en las Ordenanzas del POD, destacando los siguientes artículos:

1. El artículo 3.1.6. regula que, de conformidad con la previsión de la Norma 3.2.5 del Plan General, la ocupación de suelo y vuelo por ascensores, instalaciones u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigible o previstos en actuación edificatorias de rehabilitación, regeneración y mejora de la eficiencia energética no computará en términos de edificabilidad. Igualmente, no computará el aljibe exigido en el artículo 9.2.4 para recogida de aguas pluviales.

2. Artículo 3.2.5: La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable deberá destinarse al uso de espacio libre privado que podrá contener instalaciones deportivas al aire libre siempre que sea de uso común para la comunidad de propietarios. Se admite también la ubicación de piscinas (e instalaciones complementarias de éstas), así como aljibes e instalaciones para mejorar la eficiencia energética del edificio.

3. En el artículo 7.1.3 sobre tipos de obras e intervenciones se regula que las obras de rehabilitación energética se permitirán en todos los edificios sin perjuicio de que en los edificios catalogados y edificios calificados R se ejecuten sin afectar a los valores específicos que motivan su protección.

Por tanto, se propone desestimar la alegación en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

23845

Síntesis.
Solicita la desclasificación del SUB 44-01 SON SARDINA, por considerarlo innecesario e inconveniente para el mantenimiento de las constantes vitales de este núcleo tradicional

Análisis.
La recuperación de estos suelos (SUB 44-01) con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión.
Se propone aceptar la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23848

Síntesis.
La alegación se encuentra estructurada en los siguientes apartados:

1. Cambio de Calificación del Equipamiento Deportivo existente EQ2b/DE-P a zona verde y reubicación del campo de fútbol a Son Ferragut o La Femu.
2. Reajuste de la zona de equipamiento municipal de Son Ferragut.
3. Necesidad de ampliar el colegio de Son Roca.
4. Integración del futuro parque de Can Dalmau.
5. Reordenación del ámbito de la antigua UE/65-03 del Plan General vigente y ampliar el equipamiento docente EQ0a/DO-P 65-03-E.
6. Ampliaciones en la actuación de transformación urbanística en suelo urbano ARI-PE 69-04 y extensión de la operación de integración de la Vía de cintura hacia Can Capes.

Análisis.
PRIMERO. Cambio de Calificación del Equipamiento Deportivo existente EQ2b/DE-P a zona verde y reubicación del campo de fútbol a Son Ferragut o La Femu.
Como afirma el alegante la parcela objeto de la petición de cambio de uso, se dedica en la actualidad a la práctica deportiva del Fútbol. Es una instalación, por tanto, en correctas condiciones de funcionamiento. Por otro lado, hay que hacer constar la inexistencia de otras alegaciones que reclamen algo similar por lo que cabe deducir que la aceptación del cambio de uso podría provocar un rechazo en el vecindario que debe ser evitado.
Al tiempo, debe entender el alegante que la apelación a la falta de zonas verdes en este ámbito de la ciudad no es correcta si atendemos a las mejoras dotacionales vinculadas a tres de las actuaciones de renovación urbana más importantes de las establecidas por el Plan General: el ARI-PE/46-02 Can Domenge, el ARI -PE/46-01 Camp Redó y el ARI-PE/45-01 Son Busquets. Todas ellas se encuentran localizadas en posiciones razonablemente próximas a la parcela objeto de la alegación (menos de 15 minutos andando) y su desarrollo urbanístico preverá un volumen importante de nuevas zonas verdes y equipamientos. Esta estrategia ha sido denominada por el Plan General en su Memoria Justificativa como “dotación cruzada”.
Por otro lado, las alternativas de reubicación barajadas en la alegación afectan a parcelas dotacionales cuyo uso pormenorizado fue establecido por la ordenación detallada de instrumentos de planeamiento que se formularon y aprobaron en desarrollo reglado de actuaciones que en el Plan General vigente quedaron reconocidas como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API/46-01 y API/51-01). El nuevo Plan General mantiene tal reconocimiento lo que implica asumir íntegramente dichas ordenaciones detalladas. Además, hay que advertir que las parcelas docentes cuyo uso pretende ser modificado debe contar con la aceptación de la Consejería competente en materia de Educación en cuyo Informe nada se advierte de tal decisión si no, más bien, lo contrario; es decir, son parcelas que integran la estrategia de materialización de nuevos centros docentes a corto/medio plazo.
Por todo lo expuesto se desestima la presente alegación.
SEGUNDO. Reajuste de la zona de equipamiento municipal de Son Ferragut.
Se desestima la presente alegación por los mismos motivos expuestos en el párrafo final del punto anterior. El reajuste de la zona de equipamiento de Son Ferragut que propone la alegación trae su causa de la primera propuesta ya analizada; de modo que si se ha desestimado ésta, el reajuste del equipamiento de Son Ferragut no tiene fundamento. Son Ferragut es un Ámbito de planeamiento Incorporado. Según regula el artículo 4.4.2 del POD, las condiciones particulares por las que se rigen las áreas territoriales identificadas como API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

presente Plan asume con carácter general. En este caso concreto, el Plan General no ha entendido oportuno incorporar ninguna alteración puntual en la ordenación detallada aprobada definitivamente.

TERCERO. Necesidad de ampliar el colegio de Son Roca.
El nuevo planeamiento general en tramitación contempla la ampliación solicitada en la parcela EQ4b/DO-P 32-14-P, de 3.517.17 m2, que se encuentra obtenida por la administración. Esta ampliación supone duplicar la actual parcela del CEIP Son Anglada y coincide con una de las alternativas barajadas en la alegación. La otra alternativa dispone la ampliación sobre una parcela que, en parte se encuentra en Área de Interés Natural perteneciente a la Red de torrentes (AIN-XT) por lo que se considera procedente desestimarla.
Se estima la alegación en este apartado (primera alternativa)
CUARTO. Integración del futuro parque de Can Dalmau.
La ampliación prevista debe ser desestimada por dos razones. En primer lugar, por no incrementar, más allá de lo ya contemplado en el Plan General, los Sistemas Generales en suelo rústico que han de ser obtenidos por expropiación lo cual introduce obligaciones inversoras a la hacienda pública municipal que podrían ocasionar la insostenibilidad económica del Plan General. En esta cuestión hay actuar con mesura y equilibrio; es decir, seleccionando aquellas actuaciones que, por un lado, proporcionan mejoras evidentes e incuestionables a la población de Palma y, por otro, sean asumibles por las arcas públicas dentro del marco global ofrecido por el modelo de ciudad propuesto por el Plan General. No podemos obviar que, en el documento aprobado inicialmente, se contemplan un total de 58 Actuaciones Aisladas, a lo que hay que añadir los algo más de 1.600.000 m2 de sistemas generales (de espacios libres y equipamientos) localizados en suelo rústico, más la obtención de suelo de servicios urbanos y las obras de redes generales infraestructurales cuya ejecución compete a la Administración Local.
Pero, además, en segundo lugar, la alegación contempla la introducción de un nuevo viario que ayude a descargar el tráfico de la calle Joan Mascaró i Foners. Sobre esta cuestión indicar el rechazo a esta actuación dado las afecciones que puede provocar en el sistema hidráulico de la Font d´en Baster catalogado con grado de protección A1 (ver ficha de catálogo del elemento con el código de identificación 44-03). La incidencia ambiental y patrimonial, determinan denegar esta alternativa.
QUINTO. Reordenación del ámbito de la antigua UE/65-03 del Plan General vigente y ampliar el equipamiento docente EQ0a/DO-P 65-03-E.
La unidad de ejecución UE/65-03 prevista en el Plan General vigente se encuentra desarrollada y, por consiguiente, los aprovechamientos previstos están patrimonializados por la propiedad, según estipula el artículo 6 de la LUIB. Además, en los estudios de mercado elaborados para confeccionar los Estudios Económicos del Plan General se ha constatado que las viviendas previstas en este ámbito están comercializadas en diversos portales inmobiliarios. Por todo ello, con la finalidad de no causar derechos indemnizatorios, se desestima intervenir y reordenar estos suelos. Esta decisión arrastra la desestimación de la ampliación del equipamiento docente propuesta toda vez que, al afectar a una parcela del suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, calificada como B3a, debería ser obtenida por expropiación y, como ya hemos hecho constar en el apartado anterior, los recursos públicos son limitados y hay que gestionarlos, desde el planeamiento urbanístico, con cautela y prudencia.
SEXTO. Ampliaciones en la actuación de transformación urbanística en suelo urbano ARI-PE 69-04 y extensión de la operación de integración de la Vía de cintura hacia Can Capes.
La actuación ARI-PE 69-04 conforma uno de los Proyectos Estratégicos del Plan General al contemplar una actuación de gran relevancia para la definición del modelo de ciudad propuesto: la integración (mediante su soterramiento total o parcial) de la Vía de Cintura.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

El desarrollo de esta integración implica la concertación de varias administraciones (Administración Central, Govern Balear, Consell de Mallorca y Ayuntamiento de Palma) lo cual introduce una complejidad en la gestión de este desarrollo urbanístico de considerables proporciones. Pero, además, la actuación opera sobre una Unidad de Ejecución del Plan General vigente (UE/ 69-02) completamente desarrollada y urbanizada pero no edificada. Sin embargo, no puede olvidarse que los aprovechamientos asignados por el Plan vigente se encuentran correctamente patrimonializados por la propiedad de los suelos.

Esta situación inconclusa en materia de edificación (solares vacantes) ha sido aprovechada por el Plan General como una oportunidad para explorar las posibilidades de su reordenación a través de incrementos de aprovechamientos selectivos y el cambio de uso desde el industrial original al mixto residencial-terciario propuesto. Se trata de una actuación que no responde a la ortodoxia con la que suelen ser concebidas por el planeamiento las actuaciones de renovación urbana lo cual, sin duda, incorpora un plus de complejidad a una gestión urbanística ciertamente complicada que va precisar de la movilización de numerosos recursos técnicos, profesionales y financieros, además de integrar a una multiplicidad de actores privados y públicos.

La ampliación del ámbito del ARI-PE 69-04 que formula la alegación aumenta las dificultades de su gestión, toda vez que la totalidad de las parcelas identificadas para su incorporación a esta renovación urbana se encuentran consolidadas con edificación (viviendas dando frente a la carretera de Manacor, edificaciones que dan fachada del margen occidental de la Vía de Cintura) o bien son suelos que forman parte de instalaciones comerciales (Mercadona) donde se desarrolla un uso complementario vital para su correcto funcionamiento (aparcamiento en superficie), que de no mantenerse compromete su funcionalidad. En este último caso, la justificación de la alegación parece sustentarse en dotar de continuidad al Parque Fluvial del Torrent Na Bárbara la cual, como puede observarse en los planos de ordenación del Plan General y el POD, se encuentra garantizada a través de la red de parques localizados en el frente opuesto del carrer de George Sand y el SGEL/PJ-P interior al ARI-PE 69-04.

Finalmente, hacer constar que la intención del Ayuntamiento, una vez desarrollada esta actuación y verificados los importantes beneficios que introduce a la ciudad de Palma -al restar agresividad a la fractura causada por la Vía de Cintura- es prolongar la integración de esta arteria viaria hacia el norte, tal y como reclama la alegación. En planeamiento general. además de ordenar el espacio, hay que gestionar adecuadamente “los tiempos” y, seguramente, esta prolongación septentrional formará parte de futuras reflexiones que revisen el modelo propuesto por este Plan General.

Por lo expuesto en los párrafos precedentes se estima parcialmente la alegación en este apartado.

Conclusión.

Se estima parcialmente la alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23891

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la clasificación en la categoría de suelo rústico ZIP Entorno Monasterio Real asignada por el Nuevo Plan a las parcelas catastrales rústicas 07040A008002040000RE y 07040A008002000000RD. Se alega contra la delimitación del SGEL/PJ-P 41-03-P Parc de La Riera, que afecta a dichas parcelas y a unas edificaciones incluidas en las mismas destinadas a invernaderos. Solicita se elimine la afección del Parque sobre las estructuras de invernaderos, dejando una distancia mínima de 15 metros entre estas y la delimitación del parque.

Análisis:
En cuanto a la consideración de los suelos objeto de alegación adscritos a la categoría de suelo rústico ZIP Monasterio La Real, el nuevo Plan General de Palma no hace uso en este entorno de la capacidad de crecimiento conferida por el PTIM a través de las AT-C en determinados escenarios territoriales como el caso presente. La decisión de mantener la clasificación de suelo rústico en el ámbito localizado entre el torrente de la Riera y el entorno del Monasterio de la Real, adyacente a la carretera de Establiments contribuye decisivamente a la configuración del Corredor Ambiental asociado al torrente, al mantenimiento de la actividad agrícola existente, y a la preservación paisajística del entorno del Monasterio. Debe por tanto mantenerse la categoría de suelo rústico establecida en el Plan General para este entorno. En cuanto a la implementación del ajuste solicitado por la alegación sobre el ámbito del sistema general de espacios libres, se propone la aceptación pues permite la conservación de un elemento de interés (que se encontraba parcialmente afectado por la delimitación); el ajuste es de pequeño alcance, por lo que no perjudica a los objetivos del Plan General en cuanto a su diseño: no se ve afectada la continuidad del propio parque previsto ni su funcionalidad. Con el ajuste propuesto, ya el sistema de espacios libres, no afectaría a edificaciones, por lo que los costes de adquisición y ejecución del parque se verán reducidos, abundando pues esta determinación en el interés general al reducir el impacto en la hacienda pública de esta actuación. Por todo ello se propone estimar la alegación, ajustándose la delimitación del parque en el entorno de las edificaciones destinadas a invernaderos, separándose, el borde del parque previsto un mínimo de 15 metros de las edificaciones destinadas a invernaderos. Se propone por tanto estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23894

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la clasificación en la categoría de suelo rústico ZIP Entorno Monasterio de la Real asignada por el Nuevo Plan a las parcelas catastrales rústicas 07040A008002040000RE y 07040A008002000000RD en el entorno de Belldeport. Solicita que se estudie la posibilidad de proponer actuaciones de iniciativa pública en los terrenos de Belldeport y Ca's Mercader, llegándose a sugerir la opción de establecer un centro público de formación profesional, especializado en la producción agroecológica. También solicita el desarrollo de posibles actuaciones de iniciativa privada, como un centro de educación privada, infraestructuras de agricultura vertical. Solicita que se modifique el documento de Plan General y Plan de Ordenación Detallada, de tal manera que permita el desarrollo de las propuestas sugeridas. De manera subsidiaria, se solicita que el Ayuntamiento pueda suscribir convenios urbanísticos que puedan integrar la cesión gratuita de parte del SGEL/PJ-P 41-01-P estableciéndose como contraprestación pago en especie u otros mecanismos en línea con lo dispuesto en el artículo 37 de la LRSV.

Análisis:
En cuanto a la consideración de los suelos objeto de alegación adscritos a la categoría de suelo rústico ZIP Monasterio de La Real, el nuevo Plan General de Palma no hace uso en este entorno de la capacidad de crecimiento conferida por el PTIM a través de las AT-C en determinados escenarios territoriales como el caso presente. La decisión de mantener la clasificación de suelo rústico en el ámbito localizado entre el torrente de la Riera y el entorno del Monasterio de la Real, adyacente a la carretera de Establiments contribuye decisivamente a la configuración del Corredor Ambiental asociado al torrente, al mantenimiento de la actividad agrícola existente, y a la preservación paisajística del entorno del Monasterio. Debe por tanto mantenerse la categoría de suelo rústico establecida en el Plan General para este entorno. De otro lado, debe manifestarse que en el caso de actuaciones de iniciativa pública sugeridas (como el centro de formación profesional) se deberá estar a lo dispuesto por la administración con competencias en la materia, que no ha manifestado en el período de alegaciones, consultas ni en los preceptivos informes la necesidad de este centro en la posición indicada. Con respecto a las actuaciones de iniciativa privada que se proponen en la alegación (centros educativos o infraestructuras de agricultura vertical); las primeras constituyen actividades y actuaciones que pueden autorizarse previa solicitud justificada, en aplicación de la matriz de usos establecida para esta categoría de suelo (se consideran equipamientos). Igualmente, en relación con la segunda (infraestructura para agricultura intensiva), debe manifestarse que se propone establecer un ajuste en las Normas del Plan General misma para reconocer el uso admitido de actividad agraria intensiva en concretas categorías de suelo rústico protegido como la que ocupa la presenta alegación. Se propone por tanto estimar la alegación de manera parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

23908

Síntesis.

1, Solución a las viviendas fuera de ordenación. Señala que se entiende que es una situación difícil de resolver, pero que sorprende que el nuevo Plan no se profundice sobre la problemática que afecta a un número importante de viviendas, especialmente en suelo rústico, y más sorprendente que no aporte ningún tipo de solución ni a las edificaciones inadecuadas. Solo a la norma 3.1.3 hace mención a facultar al POD {Plan Ordenación Detallada) a aclarar y desarrollar estos inmuebles, sin decir ni cómo ni cuándo.

2. Solución al largo tiempo empleado en el otorgamiento de licencias, tanto a las obras nuevas como a las de reforma.

3. Solución para los locales y oficinas situados en calles y barrios donde la actividad comercial es nula y no hay demanda. Señala que la única solución encontrada dentro del nuevo Plan ha estado a la norma 2.1.5 en que se posibilita incrementar la densidad poblacional a las parcelas plurifamiliares dentro de las APl, si las nuevas viviendas pasan a ser de protección pública y que no se supere el límite de 75 viviendas/hectárea.

4. Se considera que lo estipulado en la norma 4.5.9 sobre delimitación de áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, tanto en suelo urbano como urbanizable, en las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones durante 10 años por parte de la administración, si no quedan delimitadas con claridad dentro del nuevo PGOU puede tener consecuencias de inseguridad e indefensión por el nuevo adquirente.

5, En el apartado del estudio económico 2.6.3. hay que hacer ajustes importantes en la partida del cálculo de ingresos por la recaudación de plusvalías cobradas por transmisiones, puesto que la normativa cambió el pasado mes de noviembre 2021 y los ingresos municipales por este concepto se verán reducidos.

6. Para el uso de materiales de productos locales en las construcciones, norma 6.1.10, se hace referencia al catálogo incluido dentro de la ley de cambio climático de las Illes Baleares de febrero 2019, señalando la alegación que dentro de esta ley no se ha encontrado esta lista de materiales. Considera que el nuevo Plan es una buena oportunidad de fomentar la edificación con madera local. También como biomasa como fuente de energía.

7. Mayor minuciosidad en la investigación del número de alquileres de viviendas turísticas y el número de plazas no registradas, reclamando un estudio preciso. Y también un mayor estudio sobre el número, y las causas, de las viviendas vacías.

8. En el ARIO-PE46-01 de Camp Redó, se contempla un cambio urbanístico en toda la zona, pero no se describe el destino de la población que actualmente reside en el ámbito, lo que considera necesario.

9. Se asegure la “no indemnización” en las propuestas de cambio de clasificación de suelo urbano a rústico.

10. Se manifiesta sorpresa porque en los datos aportados por Ibestat 2018 se desconozca la procedencia de toda la población extranjera en Palma,

Análisis.

1. No puede el planeamiento general establecer un régimen de fuera de ordenación que contradiga al establecido en la LUIB.

El tratamiento del régimen de fuera de ordenación viene regulado el artículo 129.2. de la LUIB y la Norma 3.1.3 del Plan General se ajusta al mismo. También en el supuesto de fuera de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ordenación de las edificaciones que queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (como las afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección y las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos.
La Norma 3.1.3 permite las excepciones que reconoce el artículo 129.2 LUIB para la ejecución de obras en edificios en régimen de fuera de ordenación. No obstante, para que no exista duda, en esta parte se transcribirá el precepto. Se propone aceptar la alegación en este apartado.
La Norma 3.1.4 se ajusta perfectamente al régimen del artículo 129.1 LUIB sobre edificios inadecuados.
El nuevo planeamiento general propone la integración urbanística de determinados supuestos de edificaciones en régimen de fuera de ordenación condicionado al cumplimiento de concretas obligaciones, como es el caso de los edificios turísticos en Cala Major transformados en vivienda (Pullman, Panam). Igualmente es el caso de parcelaciones en el suelo rústico que por su grado de consolidación y precedentes urbanísticos, se reconocen como núcleos rurales.
En base a lo expuesto, se propone desestimar este apartado de la alegación.

2. 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. 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. En consecuencia, se propone desestimar este apartado de la alegación, por no ser competencia del Plan General.

3. Sobre la solución para los locales y oficinas situados en calles y barrios donde la actividad comercial es nula y no hay demanda: se valorará la posibilidad de admitir la transformación a uso residencial de locales comerciales existentes vacíos e infrautilizados, siempre que se destine a vivienda social. No obstante, hay que advertir que uno de los objetivos principales del Plan General es “fomentar la ciudad de distancias cortas”; es decir, evitar la monofuncionalidad de los barrios residenciales de Palma. Habrá que estudiar esta posibilidad para su admisión de manera puntual y selectiva en determinadas zonas de la ciudad.

No obstante, esta medida no puede adoptarse de manera genérica, sino que es necesario valorar su impacto en las Zonas Urbanas en que se encuentran a efectos de mantenimiento de la relación de estándares. Igualmente, esta media puede ser contraria con otras iniciativas dirigidas a fortalecer ejes de actividad económica en zonas residenciales. Por ello, esta implementación puede realizarse con mayor fundamento a través de los Planes Especiales con esta específica finalidad, de forma similar a la previsión que se hace en la Norma 4.5.7.

Por el contrario, se considera positiva la propuesta realizada en otra alegación de admitir la sustitución de locales comerciales por viviendas para favorecer la construcción de unidades residenciales adaptadas con destino preferente a gente mayor y/o personas con movilidad reducida, siempre que esta propuesta se realice dentro de un marco lógico que se hace congruente con otros objetivos del Plan y no suponga un exceso de densidad por encima de las limitaciones antes expuesto. Por ello, se propone admitir la sustitución siempre que los locales no se localicen en edificios que dan frente a uno de los ejes de actividades económicas (en los que se pretende reforzar la implantación de actividad económica en las plantas bajas) y, de otra parte, que la implementación de esta medida no suponga que el número de viviendas total

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

resultante en la parcela represente una reducción del índice de intensidad residencial superior al 17% que se establece con carácter general en las normas para cada zona de ordenanza.
4. En relación con la delimitación de áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, tanto en suelo urbano como urbanizable y sus consecuencias de inseguridad e indefensión por el nuevo adquirente.

La norma 4.5.9 del Plan General no establece la delimitación de áreas de tanteo y retracto y tampoco dispone la obligatoriedad de la delimitación; sólo establece que el Ayuntamiento de forma potestativa podrá delimitar esas áreas y, en ese supuesto, establece criterios para su futura delimitación. Los criterios de áreas preferentes son lógicos: ámbitos de actuaciones de transformación en los que se incumplan los plazos de programación y cuenten con reservas de vivienda protegida en mayor proporción; en áreas de reforma interior que requieren realojos (ARI Camp Redó y ARI Calle Aragó) y en las Áreas Funcionales de mayor vulnerabilidad que precisan de la formulación de Programas de Revitalización y Mejora de Barrios, con el objetivo de delimitar ámbitos con parcelas no edificadas y edificaciones en mal estado Al no establecer la delimitación no es necesario incorporar Anexos de Sostenibilidad y comunicar a propietarios. Si el Ayuntamiento decide la delimitación de estas áreas deberá seguir el procedimiento del artículo 77 LUIB conforme prevé el artículo 107 LUIB. En consecuencia, se propone desestimar este apartado de la alegación.
En cuanto a los ajustes importantes en la partida del cálculo de ingresos por la recaudación de plusvalías, puesto que la normativa ha cambiado. Es cierto que el cálculo del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, conocido como plusvalía municipal, se ha visto modificado por el Real Decreto-Ley 26/2021. Pero ha de aclararse que el Decreto Ley entró en vigor el pasado 10 de noviembre, es decir, después de que el plan general se aprobara inicialmente (28/10/2021). Por ello, no ha sido contemplado en el Documento aprobado inicialmente.
De otra aparte, no hay constancia que el Ayuntamiento haya modificado las ordenanzas fiscales para adecuarlas al referido Decreto. Por ello se propone desestimar la alegación, sin perjuicio de que en la siguiente fase se tenga presente si se produce la esperada adaptación de Ordenanzas.
6. Ha de aclarase que cuando en la Norma 6.1.10, cuando hace referencia al catálogo, se está aludiendo a los materiales que produzcan un bajo impacto ambiental y preferentemente de origen local. A pesar de ello, ha de entenderse que no se trata de una lista cerrada, sino que se irá constantemente renovando y actualizando en base a el análisis de su comportamiento en el proceso constructivo de las edificaciones, su clico de vida y la huella de carbono. En todo caso, se ajusta la redacción del precepto
Se propone estimar este apartado de la alegación.

7. En la memoria social del Plan General se aborda de manera pormenorizada el stock de viviendas vacías en el municipio de Palma. Debe tenerse presente que los datos del Censo del INE son poco preciso (por ser una información de cada 10 años y por la metodología utilizada para identificar la vivienda vacía) y, por ello, se ha completado con los datos de suministro de agua.
Para la determinación del número de estancia turística en vivienda se han analizado todas las fuentes disponibles y registros públicos (Consejería de Turismo). Por último, se han adoptado los datos derivados del último cálculo realizado por el INE de 2020.
Cabe destacar que, en materia de turismo, el PG y el POD se adaptan al Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

sesión de día 9 de julio de 2020. Este PIAT en gran medida avanza los contenidos del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balear. Por ello, no queda invalidado el contenido del PG y del POD aprobado inicialmente.

Por lo expuesto, se desestima esta alegación en este apartado.

8. La complejidad de la actuación propuesta en el caso del ARI de Camp Redó, necesita asegurar el realojo de las familias enclavadas en los edificios existentes que se pretenden sustituir, como se pone de manifiesto en la ficha urbanística de la actuación de transformación urbanística. Por ello, se deriva su ordenación detallada a la formulación previa de un Plan Especial que dé respuesta, entre otras cuestiones, a las relacionadas con el realojo de las familias que residen en el ámbito. El realojo de las familias en el ARI de Camp Redó es una cuestión que está prevista en el Plan General Aprobado Inicialmente y a la que el Plan Especial debe de dar respuesta.

9. La alegación pretende que se asegure la "no indemnización" en las propuestas de cambio de clasificación de suelo urbano a rústico.

En cuanto a las posibles indemnizaciones sobre el suelo urbanizable, se comprueba que en el apartado 3.2 de la Memoria Económica del Plan General (página 125), se analizan los cambios de clasificación del suelo que la Revisión propone con respecto al Plan Vigente de 1998.

Es precisos aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones).

Y ello, porque como se comprobará en todos los casos, la decisión de desclasificación de los suelos urbanizables se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

- En los casos, de los sectores que se proponen desclasificar totalmente como urbanizable (SUNP 18-01 Génova, SUP 7-10 Son García Vell, SUP1-Son García) o parcialmente (SUB Son Pardo, no procede reconocer la indemnización por pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, porque no cuentan con ordenación detallada establecida y, además, la decisión se adopta una vez transcurrido los plazos previstos para su programación. Igualmente, ocurre con el análisis del derecho de indemnización por alteración de condiciones de ordenación del artículo 48.a), en el que tampoco concurren los supuestos para ese reconocimiento.
- En cuanto, al SUNP 18-01 Génova, según el artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020 quedan automáticamente clasificados como suelo rústico común los terrenos clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística (PAU) con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB. El SUNP 18-01 Génova no perdió su condición de suelo urbanizable no programado porque a fecha de 25 de mayo de 2020 no habían transcurrido 8 años desde su clasificación como SUNP (2014). No obstante, es un ámbito sin posibilidad de desarrollar su PAU, por no contar a fecha 01.01.2018 con el trámite cumplimentado de la aprobación inicial y teniendo presente la incidencia de la Disposición derogatoria única del Decreto Ley 9/2020 que deroga expresamente la transitoriedad establecida por el RLOUS para el desarrollo de los PAU.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, los terrenos de SUNP estaban sometidos al régimen de suelo rústico, por lo que no existe facultad de incorporación urbanizador ni, por tanto, responsabilidad patrimonial por la alteración de la clasificación.

En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

- El SUP 77-10 Son Garcies Vell es un sector de 18,6 ha (para un uso específico, de aparcamiento de coches de renta-car) producto de una Modificación aprobada en 2015 que cuenta con condición resolutoria de ejecución de viarios de conexión con carreteras que no se han iniciado.

  La publicación del acuerdo de AD de la Modificación se hace en el BOIB de 13.10.2015, por lo que ha transcurrido el plazo y no están ejecutadas las obras de vialidad.

  El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22-10-2021 acuerda da por instruido del Decreto AJT 202120076, de 22-10-2021, por el que se desestiman las alegaciones presentadas contra la solicitud de prórroga o, eliminación de la condición resolutoria de la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, dejar sin efecto la Modificación del PGOU citada; archivar del expediente de Modificación puntual del PGOU con la referencia PA 04109 y denegar la tramitación del Plan Parcial correspondiente al SUP 77-10, “Son Garcies Vell". En consecuencia, formalmente la clasificación de suelo urbanizable del SUP 77-10 quedó sin efecto, por lo que no procede reconocer derecho indemnizatorio alguno (y menos la revisión, pues la clasificación de suelo urbanizable quedó sin efecto).
- El SUP 1 Son Garcies es un pequeño sector (3,9 ha). Era SUNP en PGOU 1998 y el PRI Platja Palma lo categorizó como suelo urbanizable programado. El nuevo Plan General propone la clasificación como rústico; su clasificación como urbanizable es innecesaria debido a las dificultades de conciliar en una ordenación racional todos los condicionantes ambientales y sectoriales que presentan los terrenos. Además, ha estado clasificado como suelo urbanizable más de 20 años y no se ha presentado iniciativa alguna para su desarrollo, lo que viene a constatar la dificultad de su transformación. En el marco del nuevo modelo territorial que propone el PG, son terrenos en posición adecuada para asegurar el mantenimiento y funcionamiento del servicio de transporte público del tranvía. La elección de estos terrenos para el destino concreto, se justifica en los estudios realizados por la Dirección General de Transportes. Por tanto, se propone su calificación como sistema general de comunicaciones y transportes con la clasificación de suelo rústico.

  En este caso, no se genera derecho a indemnización por la pérdida de la clasificación de suelo urbanizable. Ahora bien, sí se prevé en el Estudio Económico, la valoración de la expropiación de los terrenos por su destino a sistema general de comunicaciones.
- En relación con el SUP 52-02 Son Pardo del PGOU 1998 recientemente se ha denegado el Plan Parcial por acuerdo del Ayuntamiento de 29-07-2021, porque la ordenación ha sido informada negativamente por la Dirección General de Recursos Hídricos y por el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial presentado. Por tanto, en lo concerniente a la posible

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

generación de derecho de indemnización (artículo 48 TRLSRU 2015) por alteración anticipada de las condiciones de ordenación o/ y el derecho a la indemnización por extinción de la facultad de incorporación del proceso urbanizador (artículo 38 TRLSRU 2015), no pueden ser atribuidos a la resolución futura de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

Para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización deben darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación "y se den los requisitos exigidos para iniciarla". Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Plan Parcial.

Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (en el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015). Pues bien, la STC 218/2015 declara: "Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."

Por tanto, al no tener el Plan Parcial aprobado, no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador. Y esta conclusión es válida tanto para los efectos de la denegación de la aprobación del Plan Parcial (acuerdo plenario de 29-07-2021), como para los efectos que pudieran derivarse por la alteración de las condiciones de ordenación estructural del sector (sea por exclusión de la clasificación de suelo urbanizable o/y por reducción de edificabilidad) en este proceso de revisión del planeamiento general.

Igualmente se rechaza que como consecuencia de la decisión del Nuevo Plan General de alterar las determinaciones estructurales de los terrenos del Sector Son Pardo concurran los presupuestos del artículo 48.a) TRLSRU 2015 para que se genere el derecho a la indemnización (por alteración de la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística). Y es que uno de los requisitos es que ese cambio se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

En este caso, el Plan Parcial de Son Pardo debió formularse y aprobarse antes del transcurso de los dos cuatrienios del PGOU 1998.

La tramitación del Plan Parcial (al no contar el PGOU 1998 con evaluación ambiental estratégica) ha tenido que incorporar el trámite ambiental estratégico. Y ha sido este trámite el que ha denegado la ordenación del Plan Parcial porque la mayor parte de los terrenos del Sector se incluyen en Zona de Flujo Preferente, con riesgos de inundabilidad, lo que hace que sea imposible que los terrenos así afectados puedan destinarse a usos industriales o comerciales (menos aún a usos residenciales).

La doctrina del TS para reconocer el derecho a la indemnización, tiene como presupuesto, en cada caso la existencia de un derecho urbanístico patrimonializado, pues solo en tal

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

circunstancia la frustración del mismo resulta indemnizable en concepto de responsabilidad patrimonial, por no existir el deber jurídico de soportarlo.

Pero en este caso, del Sector Son Pardo, no existe derecho urbanístico patrimonializado por que la ordenación detallada no se culminó y menos aún han culminado las obras de urbanización, porque la sencilla razón que ni siquiera han empezado. Cuestión diferente es el derecho a la devolución de cantidades que pierdan el título que las legitima. Pero esta es no es una cuestión de responsabilidad patrimonial de la Administración, sino una cuestión relacionada con la prohibición del enriquecimiento sin título o sin causa (que de lo contrario, se convierte en un enriquecimiento injusto).

- La desclasificación del suelo urbanizable del SUP 86-01 Son Gual I (1 FASE) es objeto de un expediente específico de Modificación del PGOU de 1998 cuya aprobación inicial ya se ha adoptado y que, lógicamente debe contar con la aprobación definitiva antes de la entrada en vigor del nuevo Plan General.

  En este caso, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a) del TRLSRU 2015, dado el incumplimiento de plazos que para la ejecución de la urbanización se establecieron.

  El Plan Parcial de Son Gual es de 1975 y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos. Ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM).

  Es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.
- En relación con la desclasificación del suelo urbanizable SUP 87-1 Puntiró, se fundamenta en el incumplimiento de los plazos de urbanización y la no materialización de aprovechamiento.

  El artículo 48.a del TRLSRU 2015 condiciona el reconocimiento de responsabilidad patrimonial en procesos de alteración de las condiciones de ordenación de estos ámbitos, a que esta alteración se produzca antes de transcurrir los plazos de ejecución. El Plan Parcial de Puntiró se aprobó en 1979; y los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos.

  Por tanto, la alteración de la clasificación de suelo acontece 40 años después de aprobarse el Plan Parcial que habilitó la actuación, actuación que no está ejecutada. Por tanto, transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM), por lo que no se considera que esa una modificación anticipada pueda generar indemnización.
- En todos los casos anteriores, los terrenos están en situación básica de suelo rural. Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derecho indemnizatorios alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015) En este sentido, es necesario recordar que el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística.

- De otra parte, la Revisión no vulnera el artículo 38 de la LUIB, puesto que éste hace referencia a la Documentación de los Planes generales y no a las indemnizaciones derivadas de la desclasificación de un suelo. En efecto, se puede comprobar en el Documento aprobado inicialmente contempla los estudios económicos tanto del Plan General (PG) como del Plan de ordenación detallada (POD), de conformidad con el establecido en el artículo 35 de la LUIB.

Conclusión. En consecuencia, queda suficientemente justificado, los motivos que ha llevado al Plan General a no contemplar la indemnización de los suelos urbanizables del Plan Vigente que han sido desclasificados en la Revisión. Cuestión diferente es la devolución municipal de las parcelas edificables que recibió en concepto de recuperación de plusvalías o de la compensación económica sustitutoria, a los efectos de evitar un enriquecimiento injusto de la Administración como consecuencia de la desaparición de la actuación de transformación que justificaba esta cesión o compensación económica sustitutiva. No obstante, esta devolución de parcelas será una disminución del Patrimonio Municipal de Suelo actual.

10. En la memoria social, se analizan la procedencia de toda la población extranjera residente en PALMA (página 5). El porcentaje de población extranjera, se ha tomado de IBESTAT, como se puede comprobar en el Grafico 1.4 de la Memoria Social. Por ello se propone desestimar este apartado de la alegación.
En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación, sin perjuicio de admitir el ajuste en la redacción de norma 6.1.10 del Plan General en relación con el uso de materiales locales en la construcción

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24024

Síntesis:
Se alega contra la delimitación propuesta para la ARI-PE/63-01, en la que se incluyen terrenos dentro de la unidad de ejecución del Plan Vigente UE/63-04. Se argumenta que esta unidad de ejecución se encuentra en fase de tramitación, contando con proyecto de compensación aprobado (2008) y cedida la titularidad del frente del viario en Calle Aragón al Ayuntamiento. Se solicita que se incluyan los suelos correspondientes a la UE/63-04 como actuación de transformación urbanística transitoria en el POD.

Análisis:
Dado que el proyecto de compensación, establece la cesión de la apertura de la calle con la nueva alineación (uno de los objetivos principales que persigue el planeamiento en este ámbito) cabe estimar la alegación.
No obstante, la unidad de ejecución no ha culminado de ejecutar los deberes urbanísticos; quedan pendientes, el deber de urbanizar y el deber de urbanizar. Por ello, en la siguiente fase se reconocerá este ámbito como una actuación de renovación transitoria (ARU-T) sometida plazos.

No obstante, debe aclararse que aunque la UE/63-04 quede excluida del ámbito del área de reforma interior ARI/63-01 del nuevo Plan General, se propone en la normativa habilitar al Plan Especial para ajustar la delimitación del ARI-PE/63-01, pudiendo incluirse en la misma los terrenos correspondientes a la unidad UE/63-04 del planeamiento vigente, en la hipótesis de que se declare el incumplimiento del deber de urbanizar (artículo 113.2 de la LUIB), habida cuenta del paso del tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto de compensación (14 años).

El Plan Especial es instrumento adecuado para alterar la delimitación de UE 63/04 y alterar la ordenación detallada establecida, para mejorarla y posibilitar el mejor cumplimiento de los objetivos del ARI c/Aragó.

De otro lado, teniendo presente otras alegaciones, se propone realizar la previsión en la normativa de que la delimitación del ARI/63-01 pueda ser ajustada por el Plan Especial en los siguientes términos para garantizar y facilitar la consecución de los objetivos perseguidos: en primer lugar, podrá ser ampliada para incorporar parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación en Carrer Aragó y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General, las personas propietarias no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de compleción de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

En segundo lugar, Igualmente, el ámbito del Plan Especial será ajustado excluyendo a aquellas parcelas que en el citado plazo de dos años en las que la persona titular de la misma haya realizado la cesión del espacio público delimitado por la alineación del Carrer de Aragó y procedido al cumplimiento de los deberes de compleción de la urbanización del espacio público, quedando legitimada en este caso para edificar según las condiciones del PGOU 1998 de forma transitoria.

Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

24032

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, sino evitar la indiscriminada sustitución de usos industriales por terciario-comerciales que se ha ido produciendo en el pasado reciente a consecuencia de una modificación de la ordenanza de aplicación original. Se trata, con ello, de preservar las actividades industriales existentes y favorecer su modernización y no su erradicación. Máxime cuando, además, este proceso ha conllevado un incremento injustificado del aprovechamiento materializado vinculado a la partición del volumen aparente admitido en las alturas permitidas para los nuevos usos terciarios. Con el marco legislativo actual, esta instrumentación no hubiera sido posible sin identificar actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de dotación) que contemplasen las mejoras dotacionales pertinentes ajustadas al incremento de aprovechamiento que, efectivamente, se ha materializado.

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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 Güells, 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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

11. *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.*
12. *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.

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".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

(3. 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.
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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24102

Síntesis
La alegación solicita que se mantenga la clasificación como suelo urbano y se cambie el sistema al de cooperación o subsidiariamente si se clasifica el ámbito como suelo rural, que se adopten medidas tales como la eliminación de la parcela mínima, o en su caso, la fijación de una parcela que resulte viable, con la finalidad de legalizar las edificaciones existentes.

Análisis
Can Moreno fue reconocido en el PGOU de 1998 como suelo urbano no consolidado previendo la delimitación de una unidad de ejecución para el cumplimiento de los deberes de urbanización y cesión de la UE 43-05, que luego se subdividió en dos -A y B-).
La ejecución no se ha realizado, tiene una consolidación por la edificación inferior a las 2/3 partes que exigía la legislación urbanística vigente a 1998 para su reconocimiento como suelo urbano.
De otra parte, es un asentamiento que se encuentra en posición aislada en el área de Son Espanyol (por tanto, no tiene colindancia con suelos ya urbanizados, y menos aún llega al 75% exigido por el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020 de 25 de mayo) y que carece de redes de saneamiento, de abastecimiento; tampoco tiene viario asfaltado (ni acera) ni alumbrado público.
Por tanto, se trata de un “falso urbano”, es decir, terrenos formalmente clasificados como urbano pero que no cumple las condiciones del artículo 19 de la LUIB para merecer la clasificación de suelo urbano y que la revisión del planeamiento general está obligada a reconsiderar por aplicación de la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB y artículo 2 del Decreto Ley 9/2020, de 24 de mayo.

La posibilidad de clasificar el ámbito como suelo urbano sometido a actuación de transformación, es repetir la solución del PGOU 1998 (hace más de 23 años) sin que sea posible ejecutarlas debido a las dificultades de acceder a las redes generales de infraestructuras, salvo con un alto coste de inviable repercusión en las viviendas del asentamiento.

La posibilidad de su clasificación como suelo urbanizable por su posición territorial, contraria al principio de compacidad que rige las propuestas generales del nuevo Plan.

Por ello, la única opción de ordenación que queda, conforme a los criterios de la LUIB y los adoptados por el nuevo Plan, es la clasificación como suelo rústico del asentamiento de Ca’n Moreno, y su reconocimiento como núcleo rural, lo que le permitirá la aplicación de medidas ambientales para reducir impactos.

En cuanto a las parcelas ya edificadas en el ámbito del Núcleo rural de Son Espanyol -Can Moreno, éstas podrán mantenerse conforme al régimen establecido en el POD.
Cuestión diferente es el caso de parcelas no edificadas, que sólo podrán edificarse siempre que tengan una superficie de al menos siete mil metros cuadrados (7.000 m2) y cumplan con los parámetros urbanísticos establecidos por el POD para los núcleos rurales ordinarios.
En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación rechazando su clasificación de urbano y conservando la categoría especial de núcleo rural (NR/43-01) establecida en el Documento de aprobación Inicial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24114

Síntesis.
Solicita dar prioridad al tramo del corredor verde del Parc de le Vies desde la vía de Cintura al final de la calle Jacint Verdaguer hasta la rotonda de Macro. Son Fuster

Análisis
La alegación solicita que se comience a ejecutar el espacio circunscrito por la vía de cintura, la autopista a Inca, la Rotonda de Makro y las vías de Tren de Inca.
Los terrenos a los que hace referencia la alegación forman parte del sistema general de espacios libres propuesto (SGEL 58-04-P/PJ-P), en el documento del Plan General aprobado Inicialmente. Este sistema general es coincidente con el previsto en una Modificación del PGOU del 1998 (SGEL 52-07) que no llego a aprobarse definitivamente y que en la actualidad su tramitación se encuentra paralizada. Por esta razón, estos terrenos sólo tendrán la calificación de suelo de uso y dominio público con la aprobación definitiva de esta Revisión de Plan General. En la actualidad, tampoco se trata de suelos ya obtenidos por la Administración.
Por tanto, la Revisión del Plan General de Palma propone que los terrenos objeto de la alegación tengan la consideración de sistema general de espacios libres en suelo rústico (tal como proponía la modificación iniciada y paralizada) y que, en el nuevo modelo, formen parte del Corredor Ecológico de Ses Vies, que se extiende desde el Parque de las Estaciones hasta el Torrent Gros (página 109 de la Memoria Justificativa del Documento aprobado inicialmente.
De otra parte, el Plan General establece la programación y orden de prioridad del referido sistema general en la Memoria del estudio económico del Plan General aprobado inicialmente (página 71). Para el referido sistema general, el Plan General establece una prioridad media y baja, puesto que hay otros corredores ecológicos cuya ejecución son prioritarias para el nuevo modelo propuesto.
Ha de advertirse que los sistemas generales propuestos se pueden obtener y ejecutar de forma anticipada a la programación inicialmente prevista (Norma 4.3.13 del Plan General). En nuestro caso, al tratarse de un sistema general adscrito al suelo rústico, se adquirirá mediante expropiación forzosa.
No obstante, teniendo presente (como pone de manifiesto la alegación) que este Corredor puede mejorar de forma directa las necesidades de espacios libres para el barrio de Forteza, se propone que en la siguiente fase del Documento del Plan General se adelante la programación y orden de prioridad del referido sistema general al primer cuatrienio. En base a lo expuesto se propone estimar la alegación y así poder contar con mayores garantías para su ejecución durante los primeros años de vigencia del plan general.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

24142

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a la parcela catastral rústica 07040A03000022 en Son Brotat, como sistema general de espacios libres (SGEL/ PJ-P 69-03-P). Se argumenta infracción del principio de desarrollo sostenible establecido en la LUIB (artículo 3.2), al entenderse que no se valora el carácter rural de la finca o las funciones agrarias de las áreas rurales. Se manifiesta además que se incumple con la calificación prevista la norma 5 del PTIM así como los artículo 2 y 9 de la LOT. Se alega además incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan. Se manifiesta que el sistema general se localiza en área de prevención de riesgos de inundación. Se argumenta innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta, parte de datos erróneos, infringe lo dispuesto en el artículo 3.k de la LUIB, y no guardan una relación razonable con los valores de mercado. Manifiesta que la ficha de catálogo 69-05 es errónea y debe ser corregida.

Análisis
En relación al incumplimiento del artículo 3.2 LUIB debe manifestarse que el Plan General realiza, para todo el término municipal una categorización del suelo rústico, en la que se incluyen un importante volumen de suelo como área de interés agrícola, introduciéndose además una importante figura novedosa en materia de protección y puesta en valor del uso agrícola y ganadero como es la del Parque Agrario. En efecto, en desarrollo de la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears, el Nuevo Plan prevé dos importantes áreas en la zona norte (Horta Dalt) y en la de levante (Pla de Sant Jordi) mediante lo cual se reafirma la función de este espacio como espacio productivo agrario. Se da cumplimiento así a lo dispuesto en el artículo 3.2 al contrario de lo manifestado en la alegación. Tanto la categorización de suelo rústico establecida (que incluye la consideración de áreas de interés agrícola) como la propuesta del Parque Agrario también dan respuesta a la norma 5 del PTIM y al artículo 2 y 9 LOT que obligan al Nuevo Plan General a delimitar este tipo de zonas, no derivándose de ello la obligatoriedad de incluir en esta categoría la parcela en concreto. De otra parte, la calificación de sistema general de espacios libres es posible en cualquier clase de suelo, incluido el suelo rústico. Así, en el artículo 37.f), al referirse a los sistemas generales, entre otros al de espacios libre, no se vincula a ninguna clase de suelo específica. Por tanto, pueden los sistemas generales de espacios libres disponerse en suelo rústico. La ciudad cuenta con el precedente del Parc Bellver, sistema general de espacios libres, así ya calificado en el PGOU 1998 y en la Revisión en tramitación. Igualmente, la LOT prevé como una actividad a desarrollar en el suelo rústico la correspondiente a la actividad de ocio y tiempo de libre en áreas recreativas que se desarrolla en terrenos sin implicar su transformación y que es la que coincide con la calificación de espacios libres pública. En efecto, el uso de espacios libres públicos en suelo rústico se corresponde con la actividad de equipamiento sin construcción del Anexo I. Definición de las actividades reguladas en la Matriz de suelo rústico de la LOT; en este Anexo se define el “equipamientos sin construcción” las actividades que, se desarrollan “en terrenos no afectos a explotaciones agrarias” y que “consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa.”

La motivación para la consideración de esta parcela como sistema de espacios libres se fundamenta, principalmente, en la necesidad de proceder a la integración paisajística y la mitigación de los riesgos de avenidas del torrente Gros, mediante la creación de una nueva red de parques lineales e itinerarios cívicos. El Nuevo Plan debe reconocer el valor de este elemento

759

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

territorial, como configurador y estructurante de la infraestructura verde y también de la infraestructura azul, mediante su reafirmación como corredor Verde. Este elemento exhibe una importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial (tal como se justifica en el apartado 3.2 de la Memoria del Nuevo Plan), siendo imprescindible para la conformación de dicho modelo. En cuanto a la afección por riesgos de inundación que presenta la parcela, es motivo más prever un destino que no implica transformación y en el que pueden desarrollarse actividades de espacios libres de uso público, un uso que permite su compatibilidad con el régimen de avenidas del cauce fluvial, actuando a su vez como elemento de minimización y absorción de dicho riesgo. De otro lado, no cabe la argumentación de innecesaridad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m2 por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se revisa. En cualquier caso, como se ha expuesto, la motivación de la calificación de esta parcela como espacio libre no deriva de su necesidad para dar cumplimiento a la ratio exigida por ley.

En este sentido se ha tenido presente que el carácter inundable de la zona ha aconsejado establecer un sistema de laminación anexo en esta parte del Torrent para reducir el peligro en la cuenca baja. Igualmente es esencial que el sistema general vinculado al Torrent no sea estrictamente lineal, sino que debe contener puntualmente bolsas anexas (de mayor anchura) que conectan (con otras) para dar continuidad a la Infraestructura Verde, esto a otras redes de sistemas generales.

En cuanto a la valoración asignada a la ejecución de espacios libres por el Nuevo Plan al considerarse suelos forestales y no de regadío (en el presente caso), y que de ello se desvirtuaría el Estudio Económico y su idoneidad, debe manifestarse que se confunde en la tipología que el Nuevo Plan establece para la valoración de los costes de urbanización de los parques denominados forestales (que presentan ya importantes volúmenes de masa vegetal y/o arbustiva y de los que se deriva un menor coste de urbanización -pues lo que precisan es una simple adecuación que no implica transformación-, a diferencia de la ejecución de aquellos otros parques que no presentan condiciones naturales previas y en los que hay que realizar una intervención de mayor coste para que adquieran condiciones de parque) con el coste que se ha considerado para su obtención, no pudiéndose de ello derivar la invalidez del Estudio Económico.

En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada, que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio.
Respecto a las condiciones de volumen de la ficha de catalogación 69-05, debe aclararse que cuando se hace mención al proyecto original en el caso de ser inexistente, el concepto pasa a referenciar a alturas originales de las tipologías. En este caso, que no se observan ampliaciones a destacar, directamente se limitará afirmando en el apartado de condiciones de volumen que, sobre la parte grafiada, se prohíben crecimiento verticales. Se estima, en este sentido, la alegación en los términos expuestos.

Por tanto, se propone estimar de manera parcial la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24219

Síntesis:
Se presentan una serie de alegaciones en relación al núcleo de Es Pil.larí. Se solicita la apertura de nuevos viales sobre la parcela rústica en el borde este del núcleo para permitir una mejora de la accesibilidad y movilidad, desde la carretera de Les Meravelles. Se solicita la adaptación del Nuevo Plan a la tercera modificación del Plan Territorial de Mallorca (aprobada inicialmente) en relación a la suspensión de las áreas de crecimiento, y al interés general frente a posibles clasificaciones especulativas de suelo, al entenderse que con ello se podría conseguir la apertura de los viales solicitada, concentrando el crecimiento en la parcela donde se prevén las aperturas de vial generándose así el desarrollo de aprovechamientos en dicha parcela en contraposición a la gestión prevista en el Nuevo Plan (la expropiación) como mecanismo de gestión para lo integración de esta finca en el nuevo modelo de ordenación.

Análisis:
En relación a la mejora de la movilidad planteada, solicitándose para ello la generación de nuevos viales y una ronda en la finca colindante al núcleo conocida como Can Xoroi y calificada en el Nuevo Plan como SGEL/PJ-P 83-01-P, es una propuesta que no puede admitirse si con ello se pretende alterar o segregar la calificación de este sistema general. Otra cuestión es la previsión en el proyecto de urbanización de mejoras de acceso peatonal en el límite con el suelo urbano.

En efecto, con la propuesta del Nuevo Plan, esta parcela pasa a ser de uso y dominio público, resolviendo la transición de la trama urbana con el borde que supone la carretera de Ses Meravelles.

La problemática de movilidad que detecta una parte de la población de se Pil·larí es para evitar la actual concentración de salidas en coche del casco urbano por la calle Baltasar Moyà al Camino de las Maravillas. Esta problemática se podría resolver con un adecuado sistema de señalización e incorporando un nuevo vial de conexión con el camino de Son Fangos (Mi 60-12), acabando de prolongar la calle Jaume Oliveres, previsto a la aprobación inicial. Así se refuerza la estructura viaria articulada por el camino de Son Fangos pudiendo dirigir el tráfico a través del camino de las Maravillas o el camino de la Siquia de Sant Jordi (Ma-19A)

Un Sistema General de Espacios Libres (SGEL) no puede ser cruzado por viario rodado, por ello se debe evitar la fracturación del SGEL resolviendo la movilidad como se expresado en el apartado anterior.
Por ello, la conexión entre la calle Baltassar Moya y el camino de las Maravillas, se debe plantear mediante un trazado accesible a pie y bicicleta integrado en el nuevo Parque y que permita un óptimo recorrido hasta la parada de bus y el Camí de las Meravelles.

Con la propuesta que incluye el Nuevo Plan para esta finca, transformándola en suelo público con destino a espacios libres, ya se puede materializar las mejoras de movilidad sostenibles expuestas.

Se ha de poner de manifiesto que el PTIM no prevé AT-C, área de transición de crecimiento en esta zona y, por tanto, el nuevo planeamiento general no puede proponer una nueva delimitación de sector de suelo urbanizable alrededor del núcleo de Es Pil.larí

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación a la incidencia de la III Modificación del PTIM, debe señalarse que el caso de que esta alteración estuviera ya vigente, ello no obligaría a adaptar la propuesta de crecimiento del nuevo Plan General a esta III Modificación del PTIM. Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*
En cuanto al reconocimiento como suelo urbano de las parcelas señaladas al sur del núcleo, debe manifestarse que no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Las parcelas no cuentan en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

Se propone desestimar la petición de establecer suelo de crecimiento

24331

Síntesis:
Solicita que el nuevo Plan contemple la canalización de pluviales de la calle Franch. Solicita que se reconozca la titularidad y el derecho exclusivo de la parte de viario anteriormente cedida al no preverse por el Nuevo Plan el ensanchamiento de la calle Franch.

Análisis:
En relación a la solicitud de implantación de red de pluviales en la calle Franch, como solución a los problemas de inundación y encharcamiento en época de lluvia, se podrá elaborar para este núcleo un Programa de Revitalización y Mejora de Barrios que incluya esta medida de cualificación del espacio público, valorando en detalle la integración precisa de la solicitud planteada. Para ello se habilitará en la redacción del articulado del Nuevo Plan que este tipo de programas se deban desarrollar también en núcleos tradicionales como el de Son Sardina.

En la formulación del programa deberá analizar la viabilidad y programación de esta actuación en coordinación con EMAYA y valorando la posibilidad de conexión a red de pluviales existentes.

Con respecto a la parte de viario ya cedida por la titularidad de la parcela en Calle Franch 31, debe desestimarse la solicitud planteada, se trata de un espacio público ya recepcionado por la administración, no apreciándose interés general en su retorno a uso privado. Se propone, por tanto, estimar de manera parcial la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

24369

Síntesis:
Solicita la clasificación de un sector de suelo urbanizable al este de Son Güells. Se manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a una serie de parcelas en el entorno de Son Fiol, como sistema general de espacios libres. Se argumenta incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan e innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta. Se manifiesta que la planificación llevada a cabo hasta la fecha ha mermado las expectativas del suelo para su desarrollo como crecimiento urbanístico. Se plantea por todo ello la propuesta de un nuevo sector de suelo urbanizable.

Análisis:
La motivación para la consideración de las parcelas objeto de alegación como sistema de espacios libres se fundamenta, principalmente, en la necesidad de proceder a la integración paisajística y la mitigación de los riesgos de avenidas del torrente Gros, mediante la creación de una nueva red de parques lineales e itinerarios cívicos.

El Nuevo Plan tiene que reconocer el valor de este elemento territorial, como configurador y estructurante de la infraestructura verde y también de la infraestructura azul, mediante su reafirmación como corredor Verde. Este elemento exhibe una importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial (tal como se justifica en el apartado 3.2 de la Memoria del Nuevo Plan), siendo imprescindible para la conformación de este modelo. De otro lado, no cabe la argumentación de innecesaridad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m² por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se revisa. En cualquier caso, como se ha expuesto, la motivación de la calificación de estas parcelas como espacio libre no deriva de su necesidad para dar cumplimiento a la ratio exigida por ley.

En este sentido se ha tenido presente que el carácter inundable de la zona ha aconsejado establecer un sistema de laminación anexo en esta parte del Torrent para reducir el peligro en la cuenca baja. Igualmente es esencial que el sistema general vinculado al Torrent no sea estrictamente lineal, sino que debe contener puntualmente bolsas anexas (de mayor anchura) que conectan (con otras) para dar continuidad a la Infraestructura Verde, esto a otras redes de sistemas generales.

En cuanto a la consideración de que el estudio económico es incompleto por no detallarse el cálculo de los costes de adquisición de los suelos en particular y todos los bienes que existen (indemnización por demoliciones…), debe manifestarse que no corresponde al Plan General realizar una hoja de aprecio de los bienes; sino que atribuye un valor medio a los suelos en función de la potencialidad agropecuaria de la zona en que se localiza y un valor medio a las edificaciones, pero sin un desglose por conceptos indemnizatorios que deben quedar finalmente fijados en el procedimiento de expropiación, pues será en el momento de iniciar el expediente cuando pueda aplicarse el coeficiente corrector de grado de antigüedad de la edificación y su estado de conservación. De todo ello no puede derivarse la invalidez del estudio o su carácter incompleto. En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada, que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio. Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo urbanizable, no puede estar fundamentada en las expectativas que pudiesen originarse en los mismos históricamente o en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. El suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite. Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos. Por ello, la consideración de estos terrenos como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24383

Síntesis.
Solicita redimensionar, en términos de densidad, el SUB 44-01 y realizar un estudio de movilidad que tenga en cuenta el impacto de este sector en la barriada.

Análisis.
El nuevo Plan General ha realizado un estudio de movilidad de las propuestas de los nuevos crecimientos.

La recuperación del sector SUB 44-01 con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión. Por lo expuesto, se propone aceptar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

24428

Análisis
Solicita la modificación de la programación del sector sub-32-01 Can Fontet para que sea la misma que la prevista para los sectores SUB 32-02 Cas Pastor y SUB 32-03 Son Ximelis.

Síntesis
En la ficha del Sector SUB 32-02 Can Fontet del Documento de Plan General Aprobado Inicialmente, se establece para el desarrollo y ejecución del sector el orden de prioridad media, es decir, el sector debe desarrollarse (formulación del Plan Parcial y ejecución de la urbanización) dentro del segundo, tercer y cuarto cuatrienio, de conformidad con lo establecido en la norma 3.3.1 del Plan General. El cuatrienio en concreto, puede ser ajustado por el procedimiento simplificado del artículo 38.2 de la LUIB
Por otro lado, en el documento de Plan General aprobado inicialmente también se fija la prioridad media para el desarrollo de los sectores (Son Ximelis y Cas Pastor). No obstante, éstos dos sectores pueden presentar el Plan Parcial en el primer cuatrienio. Esta posibilidad que habilita el Plan General para poder adelantar la ejecución de los referidos sectores viene motivada porque tanto el Sector Son Ximelis como Cas Pastor contaban con plan parcial aprobado definidamente, en desarrollo del Plan General del 1998; por ello, contando con carácter previo una iniciativa para su desarrollo y establecimiento de la ordenación detallada, es conforme a las exigencias de la LUIB que estos dos sectores (para los que se alteran las determinaciones estructurales por el nuevo Plan) se puedan desarrollar de forma inmediata, incluso con la posibilidad de tramitación simultánea del Plan Parcial a la del Plan General y POD.
Sin embargo, el sector de Can Fontet no tiene los mismos antecedentes: responde a un suelo urbanizable no programado y con PAU en tramitación que no alcanzó la aprobación definitiva. Asimismo, como consecuencia del Decreto -Ley 9/2020, de 25 de mayo, ámbito de Can Fontet del 1998, al no contar con PAU aprobado definitivamente quedó clasificado como suelo rústico.
El nuevo Plan General recupera la clasificación de suelo urbanizable, pero ya con programación, si bien con nuevas determinaciones.
No obstante, es lo cierto que el documento del nuevo Plan General ha previsto el Ensanche de Poniente, con una visión general; es decir, este crecimiento de Poniente se corresponde con los sectores (Can Fontet, Son Ximelis y Cas Pastor) con unas determinaciones homogéneas y unos criterios de ordenación coordinados. En los que se prevé un modelo de colonización urbana fundamentado en un sistema de espacios libres que garantiza la conectividad verde tanto hacia el polígono Can Valero como hacia el Sector Can Fontet adyacente. Por ello resulta coherente que los referidos sectores de suelo urbanizable que constituyen el ensanche de poniente, coincidan sustantivamente en su programación y puedan desarrollarse de manera coordinada.
Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación, completando la ficha del Sector SUB 32-01 Can Fontet, en la que, sin perjuicio de mantener la prioridad media, se clarifique que se puede habilitar la formulación del Plan Parcial en el primer cuatrienio, siempre que la iniciativa del sector asegure las conexiones a las redes y que la primera utilización de las edificaciones de la primera fase ya se realicen, al menos en el segundo cuatrienio y siempre que quede asegurada la disponibilidad de las infraestructuras de abastecimiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Conclusión.
En base a lo expuesto se propone adaptar la programación y orden de prioridades del referido sector en la Ficha y en la Memoria del Estudio Económico del Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24718

Síntesis.
Propietario de una parcela con una superficie aproximada de 77.857 m2, situada en Polígono 13 de la Parcela 14 de Son Pacs (07040A013000140000RL). La alegación expresa que los terrenos son improductivos y la calificación asignada en el Documento Aprobado Inicialmente es errónea. Expone que los terrenos objeto de la alegación no tiene vocación de suelo rústico, no son merecedores de ninguna protección especial, dispone de superficie suficiente para ser destinada a sistema general de equipamiento, e incluso llega a manifestar la voluntad de "ofrecer su parcela para que se destine a sistema general de equipamiento", con destino a servicios para la comunidad.

Análisis:
La parcela objeto de la alegación se encuentra clasificada en el nuevo Plan General (Documento aprobado Inicialmente) como suelo Rústico con la calificación de rústico común.
No se trata de suelos improductivo. En efecto, según información obtenida de la Dirección General de Catastro, a través de su sede electrónica, los terrenos tienen la clasificación de rústico, el uso principal agrario y cultivos de almendro de secano. Así mismo, en el sistema de identificación de parcelas agrícolas (SIGPAC), con información más actualizada que la recogida en catastro, la mayor parte suelos son tierras "arables" (72.779 m2), es decir, aptas para el cultivo. Por ello, su naturaleza rural queda constatada.
En consecuencia, la clasificación de suelo rústico establecida por el Plan General aprobado inicialmente a los terrenos, así como, su calificación de rústico común con la categoría de rústico general, está justificada por carecer los terrenos de valores específicos y de conformidad con su naturaleza rural acreditada, por lo que deben ser preservados de su transformación (artículo 21 de la LUIB).
De otra parte, dos tramos correspondientes al trazado del sistema hidráulico de la Font de la Villa discurren por el ámbito septentrional de la misma. Este Sistema Hidráulico forma parte de los bienes catalogados en el POD con el nivel A, protección integral, grado A1, (página 72 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos).
En lo que hace a la alegación de la aptitud de la parcela para albergar equipamientos, ha de indicarse que el Plan General aprobado inicialmente contempla en el suelo calificado de rústico general como uso la admisibilidad de equipamientos sin construcción, así como los equipamientos que deban implantarse necesariamente en el medio rural, todo ello, de conformidad con lo establecido en la norma 7.4.5 del Plan General. Es decir, además de los usos agrarios, en la parcela objeto de la alegación se permiten equipamientos privados previa declaración de interés general.
Así mismo, más de la mitad de la parcela se encuentra incluida dentro de la delimitación del Parque Agrario de Poniente. (Horta Dalt), a desarrollar mediante un Plan Especial, el cual también podrá disponer la localización de equipamientos complementarios.
Lo que no ha previsto el Plan General es el destino de equipamiento público en la parcela. Ya en el entorno de la parcela se han calificados terrenos suficientes con destino a sistemas generales de equipamiento, no estando previstos más ampliaciones.
Ha de advertirse que todos los sistemas generales no se pueden localizar en un mismo ámbito de la cuidad, sino que éstos deben de distribuirse de forma homogénea en el territorio, con la finalidad de poder garantizar la accesibilidad a los mismos al mayor número de habitantes de Palma y revertir los posibles desequilibrios detectados entre distintas zonas de la ciudad.
Igualmente es necesario contar con terrenos con destino agrario cerca de la ciudad para mayor funcionalidad de los objetivos perseguidos con la propuesta de Parc Agrari.

768

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

24736

Síntesis.
El alegante solicita información sobre la ordenación estructural establecida por el Plan General para el sector SUB 53-01 SA BOMBA al detectar contradicciones entre la documentación gráfica y los datos numéricos incorporados en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

Análisis.
En primer término, hay que reseñar que la finalidad de las ordenaciones orientativas realizadas por el Plan general en los sectores de suelo urbanizable es, simplemente, orientar la formulación de los preceptivos planes parciales ayudando a:

1. Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto ensamblaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
2. Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
3. Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

El hecho de que el Plan General aporte esta ordenación orientativa en la Ficha del sector -a efectos de visualizar gráficamente los objetivos de ordenación a desarrollar en la ordenación detallada del Sector Sa Bomba- no entra en contradicción con la definición vinculante de los elementos pertenecientes a los sistemas generales que discurren por el interior del mismo. A estos efectos, el artículo 35 de la LUIB regula que el Plan General definirá los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, y de la ordenación estructural establecidos en el artículo 37.

Finalmente, en relación con la superficie del sistema general SGC/RV-P 53-01 tampoco existe contradicción alguna al prevalecer, caso de existir discrepancias con la documentación gráfica, la establecida de forma numérica en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión en el apartado 3 “Determinaciones de la ordenación estructural”. En efecto, la Norma 1.2.2 del Plan General a los efectos de aplicación e interpretación del Plan establece que *“tendrán prevalencia las disposiciones escritas (en letras o en parámetros numéricos) contenidas en las Normas y en las Fichas (de planeamiento y de gestión) sobre cualquier de las determinaciones incorporadas en los Planes de Ordenación”.*

No obstante, lo anterior en la siguiente fase se mejorará la representación gráfica de la ficha, evitando las dudas que se puedan generar. El ensayo proyectual quedará exclusivamente en la Memoria justificativa.

Finalmente, también se ajustará la ordenación del Sector Sa Bomba para reforzar el objetivo de integración de las edificaciones existentes y adoptando una densidad más adecuada en el entorno.

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone estimar parcialmente la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25265

Síntesis:
Solicita la posibilidad de un cambio a uso deportivo para una parte de la parcela rústica del borde urbano de San Jordi. Argumenta colindancia con suelo urbano y agravio comparativo.

Análisis:
En relación a la clasificación del suelo, la parcela se encuentra clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico. Si lo que se pretende con la solicitud presentada es la clasificación de una parte de la misma (colindante al suelo urbano) se clasifique como suelo urbano, debe manifestarse que esta clase de suelo es reglada, no pudiendo ser admitida la discrecionalidad para su delimitación. El suelo urbano no puede crecer por colindancia como mancha de aceite al suelo ya así delimitado. En relación a los usos solicitados, se estará a lo previsto en la matriz de usos de suelo rústico pudiendo desarrollarse el uso de equipamiento en esta clase de suelo sin necesidad de alterar la clase de suelo.

Se propone, desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25271

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25275

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25279

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25281

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25283

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25286

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25289

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25292

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano de la parcela catastral 07040A01500086, situada en el borde noroeste del núcleo de Son Espanyol. Argumenta colindancia con suelo urbano y agravio comparativo con el suelo urbanizable de Parc Bit.

Análisis:
La parcela objeto de alegación se encuentra clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico. No cumple con la concurrencia de los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene todos los servicios. No puede ser integrada al suelo urbano, ya que esta clase de suelo, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por todo ello, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25296

Síntesis.
Que en la revisión del nuevo P.G. sería conveniente que dentro de los gastos del nuevo Plan General se incorporen los costes de poner alcantarillado de aguas sucias en la zona urbana de Son Magraner (núcleo de Son Espanyol). Que no pueden ser una zona urbana donde las aguas residuales vayan a puntos negros por encima de las aguas subterráneas que alcanzan a los pozos de la Comunidad de Aguas de Son Espanyol, para beber y regar. Solicita que sea el Ayuntamiento quien lleve a cabo las obras de las infraestructuras de saneamiento de aguas brutas y que las incluya dentro de los gastos del nuevo Plan. O bien que permita pozos sucios de materiales impermeables para que las aguas no vayan a la tierra y se vacíen al estar llenos.

Análisis.
La zona de Son Magraner (C/Ullastre, Camí ses Cases Noves, Camí Son Magraner) del ámbito de Son Espanyol, no cuenta con una red de saneamiento en el trazado interior del núcleo (a pesar de que se ha desarrollado una unidad de ejecución prevista en el PGOU 1998). No obstante, el trazado de la red general de saneamiento transcurre en la colindancia del asentamiento de Son Magraner, por lo que es viable técnicamente su conexión.
El nuevo planeamiento general ha previsto la ejecución de la red de saneamiento en el interior del núcleo y la conexión con la red general. La LUIB no permite ya que una zona urbana no disponga de este elemento infraestructural y, por ello, no pueden autorizarse las soluciones autónomas, con pozos negros (incluso asegurando su estanqueidad).
Pues bien, el PG realiza la citada previsión (de ejecución de las obras de la red interior de saneamiento y la conexión con la red general), si bien la financiación última de la ejecución de las redes debe ser satisfecha por las personas interesadas (titulares de terrenos del suelo urbano). Es cierto, que encomendar la gestión a los privados encuentra dificultades, por la alta fragmentación de la propiedad y el nivel de consolidación de la edificación. Por ello, EMAYA y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma deben establecer una correcta coordinación para que las obras de conexión a la red general sean ejecutas por EMAYA y luego repercutidas en el canon de gestión del ciclo del agua; igualmente, deben ambos organismos decidir (en el proceso de ejecución del Plan) el mejor modo de gestión de la obra de la red interior, ya sea por el mismo medio que el de conexión, bien mediante contribuciones especiales u otros modos de gestión permitidos por la legislación urbanística. En último extremo aquellas parcelas que no quedan incluidas en actuación de transformación, hasta tanto no culminen las obras de infraestructura pendientes no tendrán la condición de solar y quedan sujetas al régimen del artículo 29.2 LUIB (deber de financiar las obras pendientes de conexión a infraestructuras).

Conclusión.
Se estima (parcialmente, en los términos expresados en el análisis).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25355

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, sino evitar la indiscriminada sustitución de usos industriales por terciario-comerciales que se ha ido produciendo en el pasado reciente a consecuencia de una modificación de la ordenanza de aplicación original. El uso predominante admitido no se restringe sólo al Industrial Productivo, sino al resto de usos detallados explicitados en el artículo 2.1.6 del POD, así como a los usos compatibles indicados en el Cuadro de Usos 4.2 del artículo 2.2.4.

Se trata, con ello, de preservar las actividades industriales existentes y favorecer su modernización y no su erradicación. Máxime cuando, además, este proceso ha conllevado un incremento injustificado del aprovechamiento materializado vinculado a la partición del volumen aparente admitido en las alturas permitidas para los nuevos usos terciarios. Con el marco legislativo actual, esta instrumentación no hubiera sido posible sin identificar actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de dotación) que contemplasen las mejoras dotacionales pertinentes ajustadas al incremento de aprovechamiento que, efectivamente, se ha materializado.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

13. 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.

14. 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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

(4. 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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25388

Síntesis.
Se solicita modificar las determinaciones del sector SUB 77-01 Ses Calafates en las siguientes cuestiones.

1. Eliminar o, al menos, reducir las cesiones de sistemas generales interiores.
2. Eliminar el uso pormenorizado industrial destinando la totalidad de la edificabilidad asignada a usos terciarios o, bien, introduciendo usos residenciales.
3. Incrementar la edificabilidad del sector hasta 0,67 m2/m2 para mejorar la rentabilidad económica.

Análisis.

1. Los sistemas generales establecidos en el interior de sector se consideran imprescindibles para la ordenación estructural propuesta por el Plan General. El caso del Sistema General viario resulta necesario para mejorar la accesibilidad al núcleo de Coll d´en Rabassa al prolongar el carrer de Rafael Moger hasta enlazar con el del Cardenal Rossell en una posición adyacente al enlace con la Ma19. Su introducción en el sector no supone un incremento de cargas, teniendo presente que, complementariamente, ejercerá una función distribuidora de los tráficos internos al mismo. Es decir, la presencia de un viario en esta posición es necesaria independiente de la calificación urbanística asignada al mismo. Su consideración como sistema general y no como sistema local obedece, exclusivamente, al reconocimiento de su función estructurante para el núcleo de población. El sistema general de equipamiento previsto también es irrenunciable al destinarse a dar solución a necesidades históricas de los vecinos del Coll d´en Rabassa.

2. La distribución porcentual entre los usos. terciarios (un 70%) e industriales (30%) se entiende correcta e idónea. No obstante, se valorará la posibilidad de ajustar algo esta proporción con la finalidad de incrementar la proporción de usos terciarios en detrimento de los industriales. En cualquier caso, la dotación de edificabilidad industrial es pertinente de cara a posibilitar el mantenimiento de la edificación existente en su interior, siempre que el preceptivo Plan Parcial lo considere oportuno. Ello, además, evitará el ejercicio de deberes indemnizatorios y, por tanto, mejorará la viabilidad económica de esta actuación.

3. La proporción de suelo neto edificable que se estima resultará de la ordenación detallada no aconseja elevar la edificabilidad global establecida que, por otra parte, responde a la tipología de actuaciones de nueva urbanización destinadas a los usos pormenorizados admisibles en este sector.

4. La admisibilidad de usos residenciales no es posible con la finalidad de evitar las afecciones aeroportuarias producidas por la posición anexa del Aeropuerto de Palma.

Conclusión.
Se desestima la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25431

Sintesis.
Se solicita la clasificación como urbanizable de usos suelos localizados en El Molinar, clasificados como suelo rústico protegido dentro de la Zona de Integración Paisajística e incluidos en el Parque Agrario de Levante. La alegación considera que por su posición adyacente al núcleo y al sector SUB 76-01 Son Bordoy, la decisión del Plan General de mantener su condición rural -que ya fue otorgada por el Plan General vigente- es arbitraria y discriminatoria.

Análisis.
El marco institucional europeo ha ido elaborando, desde finales de la década de los 90 del siglo pasado, una serie de documentos en los que se insta a promover modelos de asentamiento que limiten la expansión urbana. El más reciente de ellos es la Nueva Carta de Leipzig (NCL) de 2020 el cual, con el fin de garantizar un desarrollo urbano sostenible, la NCL 2020 aporta algunos elementos clave para su consecución, entre los que cabe destacar "reducir el consumo de suelo, combatiendo la dispersión urbana y priorizando la renovación y la regeneración urbana integrada".
En el marco institucional español, cabe significar la Agenda Urbana Española 2019, documento referencial de trascendental interés, el cual advierte que los valores ingénitos al ADN del modelo urbano español (compacidad, densidad cualificada, complejidad, mezcla de usos, espacio público integrador, diversidad social) «han sido ignorados en los desarrollos urbanos de la periferia de muchas ciudades, con esquemas anodinos, ajenos a su cultura y carentes de identidad». Para revertir esta trayectoria inercial claramente insostenible, la Agenda define un conjunto de Objetivos Estratégicos, entre los que destaca el Objetivo Estratégico 1 referido a "ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo". Para ello, se requiere reducir el consumo de suelo virgen adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas, fomentando la productividad del suelo ya transformado.
El marco legislativo estatal vigente -integrado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/2015)- incluye, entre los principios que han de regir un desarrollo territorial y urbano sostenible regulados en su artículo 3, la utilización del suelo conforme al interés general. Para ello, dispone la necesidad de proteger el medio rural, preservando los valores del «suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística». Ya en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007 del suelo se afirmaba que *el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales.*
En desarrollo de estos principios la LUIB, en su artículo 2 dispone que el ejercicio de las competencias urbanísticas *deberá garantizar, de acuerdo con el interés general, los objetivos de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y un desarrollo sostenible, dos objetivos estructurantes de las políticas públicas urbanísticas que implican la utilización racional, responsable y solidaria de los recursos naturales limitados, entre otros, el territorio".*

Y en su artículo 3 a), entre las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, obliga a *materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano. Para ello, establece la necesidad de proteger, de manera adecuada a su carácter, el*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística."

Las reflexiones institucionales y prescripciones legales expuestas en los párrafos precedentes, demandan un nuevo modelo de gestión y ordenación urbanística basado en nuevos axiomas a efectiva implementación ha tratado de contribuir la planificación territorial de última generación a través de la imposición de límites a la capacidad de promocionar nuevos crecimientos por parte del planeamiento general municipal.

Las Directrices de Ordenación Territorial de 1999 (DOT) incluían medidas restrictivas para el crecimiento urbano tales como la prohibición de nuevos suelos urbanizables aislados o la obligación de implantar los ensanches residenciales dentro de una orla periurbana distanciada 500 metros de los núcleos existentes. La máxima extensión para usos habitacionales se fijó en el 10% de la superficie conjunta del suelo urbano y el urbanizable que contase con plan parcial aprobado a la entrada en vigor de las DOT (18-04-1999). La superficie resultante de este porcentaje se redistribuiría en los diferentes municipios de cada isla mediante los Planes Territoriales Insulares (PTI).

En desarrollo de las DOT, el PTIM establece límites a la capacidad de crecimiento de cada uno de los municipios de Mallorca. En concreto, para el caso de Palma, la versión final del PTIM -proveniente de la modificación núm. 2 de 13 de marzo de 2011- consigna una superficie máxima de expansión territorial de 235,93 hectáreas, de las que 211,53 se corresponden con "crecimiento no vinculado" (CNV)" y las restantes 24,40 hectáreas a "crecimiento vinculado" incluido en Áreas de Reconversión Territorial (ART/R-D). La Norma 7 regula que, *de acuerdo con lo que establece la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial, el nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto deberá ubicarse, en todo caso cumpliendo las determinaciones de los artículos 27 y 32 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, en el Área de Transición de futuro crecimiento urbano (AT-C) definida, para los núcleos considerados aptos para acoger crecimientos, en los planos de ordenación (…) Sólo en el caso de agotarse la superficie de Área de Transición de Crecimiento (AT-C) en los núcleos que la tengan asignada, se ubicará el nuevo suelo en Área de Transición de Armonización (AT-H).*.

La concreción de la superficie clasificada como suelo urbanizable corresponde al Plan General que, en todo caso, debe dar cumplimiento al máximo crecimiento no vinculado asignado a Palma cuya superficie es considerablemente inferior a la de las AT-C. Por consiguiente, no se dan las condiciones para poder clasificar como urbanizable las Áreas de Transición de Armonización identificadas en el PTIM en el término municipal de Palma, entre las que se encuentran los terrenos de la presente alegación.

Además del cumplimiento de la limitación impuesta por el plan territorial, el Plan General ha adoptado esta decisión en congruencia con el ejercicio de competencias y las finalidades de la actividad urbanística reguladas en los artículos 2 y 3 antes expuestos.

En este sentido, hay que reseñar que, según el artículo 20 de la LUIB el suelo urbanizable ha de quedar *constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular correspondiente, clasifique así porque los considera adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica*. Y para ello, el Plan General ha priorizado *la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano.* Así, de la oferta residencial total prevista, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

    - Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
    - Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3. "Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

4. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante. Efectivamente, el "índice de expansividad urbana" -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante.

Por otro lado, indicar que no se produce ejercicio alguno de ordenación arbitrario y discriminatorio por el hecho de contemplar como suelo urbanizable el colindante SUB 76-01 Son Bordoy. El motivo es que esta actuación fue aprobada por el Consell de Govern el 30 de marzo de 2012 existiendo la vinculación legal que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, por lo que se ha sumido la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 (ahora, SUB 76-01) Son Bordoy (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012). Por tanto, el planeamiento general está vinculado por esta legislación autonómica y, en consecuencia, tiene la obligación de mantener la clasificación como urbanizable para el ámbito de Son Bordoy.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Finalmente, en relación a los valores paisajístico de los terrenos, hay que hacer constar que, siguiendo los principios de la *"Ecología del paisaje"* el "mosaico territorial" conformado por la matriz agroforestal de un territorio es una de las principales características de un paisaje. Sin embargo, las formas habituales de ocupación del territorio parten de considerar esta matriz como un vacío susceptible de ser ocupado con los "llenos" que la ciudad requiere. Frente a esta degradante inercia de ocupación del territorio, el paisaje rural debe ser valorado por sus características intrínsecas. Es decir, no sólo tienen valor paisajístico las áreas naturales relevantes, sino que el carácter del paisaje está determinado por la matriz territorial de los espacios abiertos, por lo que su protección estaría garantizada respetando el espacio agropecuario reconociendo su contribución a garantizar la funcionalidad de los ecosistemas y conseguir que el modelo de ciudad se acople eficazmente a la matriz biofísica del territorio. Este ha sido el criterio adoptado por el Plan General de Palma. Por ello, los terrenos que conforman la "trasera" del frente urbano de El Molinar han sido categorizados como suelo rústico protegido con la consideración de Zona de Interés Paisajístico quedando, además, incluidos en la delimitación del Parque Agrario de Levante. Esta decisión responde, además, a una demanda histórica de la población de El Molinar que, de manera insistente, ha reclamado la preservación de estos suelos sustrayéndolos de cualquier iniciativa urbanizadora.

Conclusión.
Se desestima la presente alegación en base a los expuesto en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25461

Síntesis.
Reclama una revisión de la documentación del Plan General y el POD en lo relativo a las siguientes cuestiones: (a) retroacción procedimental a un nuevo Avance del Plan General, (b) incongruencias entre los textos en castellano y catalán, (c) establecimiento de un nuevo cálculo poblacional al año horizonte de 2040, (d) corregir deficiencias en la Memoria de Viabilidad Económica, (e) subsanar deficiencias en la documentación gráfica por falta de definición, y (f) respetar la ordenación establecida por el PGOU de 1998 en el **ARU 59-03 Curtitxó**.

Análisis.
1. Respecto a la solicitud de un nuevo trámite de Avance.

El acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Palma respecto del PG y POD es el de aprobación inicial y la legislación autonómica no exige ninguna repetición del trámite de sugerencias por el hecho de que el documento de aprobación inicial incorporase alteraciones sustanciales respecto del documento de Avance.
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.

15. 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.

16. 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

(5. 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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

2. Sobre las incongruencias detectadas entre los textos en castellano y catalán.

En un documento técnico y normativo de más 2.000 páginas sin duda existen errores de traducción. En la siguiente fase se subsanarán. No obstante, los errores de traducción también aparecen ordinariamente en las leyes en los que los textos en castellano no coincidan exactamente con el catalán; si la divergencia es grave, aparece el remedio de la corrección de error posterior.

Igualmente, se tiene presente la regulación del Decreto 49/2018, de 21 de diciembre, sobre el uso de las lenguas oficiales en la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

3. Sobre el cálculo de población.

Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como “crecimiento geométrico”. Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

d. En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma. La metodología para determinar la máxima capacidad residencial de las ZOUs se describe en la Memoria: "*para calcular la capacidad máxima de población, se parte del dato de la población existente (por consulta a los datos del Departamento de Población), se aporta el dato del número de viviendas existentes (por consulta a Catastro), y se calcula el número de nuevas viviendas resultantes de actuaciones de transformación, de nuevas viviendas posibles en solares vacantes e incluso la capacidad teórica de nuevas viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente (que previsiblemente puedan sustituir y aprovechar mejor la densidad fijada); estos valores permiten calcular la capacidad de nuevas viviendas; y de este dato, calcular directamente la nueva población teórica que puede alojarse en ellas.*"

e. la oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

   En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

   Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

f. Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

4. Sobre deficiencias en la Memoria de Viabilidad Económica.

Se argumenta que la Memoria de Viabilidad Económica no se ajusta al apartado 8 del artículo 68 del Reglamento de la LOUS. Y que analizada la modificación que se realiza en diversas ARUS y unidades de ejecución, puede verse que se produce una enorme variación de cargas y aprovechamientos

En esta alegación se transcribe el apartado 8 del artículo 68 del RGLOUS, que establece que "la asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores o ámbitos deberá ser razonada, exponiéndose las motivaciones que han dado lugar a esta determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad. En la asignación del aprovechamiento a los diferentes sectores o ámbitos del plan general, deberá acreditarse que no se produce una ruptura del principio de igualdad ni del principio de homogeneidad".

En la alegación de argumenta que no se respeta el principio de igualdad y de homogeneidad.

En relación a esta cuestión lo primero que hay que indicar es que en esta alegación se hace referencia en su enunciado al artículo 47 de la LUIB, pero no se transcribe en apoyo del posicionamiento que se hace (a diferencia de la transcripción que hace del artículo 68.8 del RGLOUS). La razón de esta ausencia es sencilla, el principio de igualdad se predica en la nueva ley dentro de cada área de reparto (en fase de planeamiento) y posteriormente en fase de ejecución, dentro de cada unidad de actuación. En efecto, en fase de planeamiento se hace el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto en que se integran las actuaciones de transformación.

Y en relación con la primera cuestión hay que indicar que la LUIB establece como criterio que cada ámbito de transformación de suelo urbano (y, en su caso, los terrenos de sistemas generales adscritos), constituye un área de reparto independiente. Así se deduce con claridad del artículo 29.2. c) de la LUIB, que al referirse a la cesión del aprovechamiento en concepto de plusvalías clarifica que el porcentaje se aplica al aprovechamiento urbanística de cada actuación ("Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3").

Por su parte, en suelo urbanizable, el área de reparto está constituido por el sector (más los sistemas generales adscritos) o bien, por diversos sectores que conforman un área de reparto multisectorial. Por ello, el artículo 30.2.b) se refiere a la cesión en los siguientes términos: "b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La razón de que en suelo urbano cada ámbito de transformación sea un área de reparto obedece a que en este caso se interviene en la ciudad existente, ordinariamente en suelo urbanizado, por lo que no pueden establecerse ámbitos de distribución de aprovechamientos interterritoriales.
No obstante, en suelo urbanizable, aunque es posible la delimitación multisectorial, la preferencia de la LUIB es por la delimitación uni-sectorial (sector más sistemas generales adscritos) para conformar cada área de reparto. Así se deduce del artículo 37.d) de la LUIB, al disponer que al Plan General le corresponde: *"d) Establecimiento de los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en sector de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados (…), homogeneizados según sus valores relativos (…). En el suelo urbanizable, los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o áreas de reparto, se delimitarán preferentemente para cada uno de los sectores, y podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie de suelos de sistemas generales que se consideren adecuados funcional y económicamente, en función del resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica"*
Pues bien, el PG en su documento de aprobación inicial ha seguido los referidos mandatos de la LUIB: cada actuación de transformación en suelo urbano constituye un área de reparto; y en suelo urbanizable, con carácter preferente cada sector constituye un área de reparto (con los sistemas generales que corresponden para cumplir la Norma 9 del PTIM dentro del sector o adscritos) y sólo en un caso, se ha formulado un área de reparto multisectorial para asegurar el cumplimiento de la Norma 9 del PTIM (20% de superficie de sistemas generales en sectores de crecimiento), cuando no podían cumplir esta determinación con sistemas generales en su interior o colindantes.
Por tanto, la LUIB no establece el principio de igualdad de aprovechamientos al romper en suelo urbanizable con la determinación del aprovechamiento medio por cuatrienio, sino que prefiere que cada sector sea un área de reparto independiente, salvo excepciones justificadas como las expresadas.
Pues bien, el artículo 24 de la LUIB en sus apartados 5 y 6 determina como debe realizarse el cálculo de aprovechamientos y la atribución de coeficientes de ponderación:

> *"5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento. 6. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m2 de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m2 de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente."*

Por tanto, para verificar la igualdad y homogeneidad no puede recurrirse a la simple comparación de los índices de Aprovechamientos Medios de las diversas áreas de reparto del documento de Aprobación Inicial, como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico característico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante (característica), entre los diversos ámbitos de las actuaciones de transformación. Por ello, no puede realizarse una comparación válida

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.
De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor de repercusión que valora un metro cuadrado de edificabilidad de ese uso mayoritario en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado; establecido el valor de la unidad se atribuye por comparación económica (valore repercusión) el resto de coeficientes de ponderación.

De esta forma, que impone el artículo 24 de la LUIB se han realizado los cálculos de aprovechamiento y atribución de coeficientes de ponderación en el seno de cada ámbito de actuación de transformación y, por tanto, del área de reparto.

Debe significarse que no todos los ámbitos de desarrollo tienen igual atribución de edificabilidad ni distribución de usos. El territorio es muy diverso, teniendo capacidades de transformación específicas en función de los condicionantes que se presentan (ambientales, servidumbre de protección del dominio público natural, de infraestructura, presencia de riesgos etc). El PG en las diferentes zonas territoriales ha pretendido atribuir unos criterios generales de ordenación para cada ámbito de transformación que se integran en la zona. Es decir, en las zonas de ensanche de poniente, las decisiones sobre edificabilidad, densidad y distribución de usos son idénticas. En cambio, existen zonas con menores capacidades de intensidad por la presencia de elementos naturales relevantes (Sector Son Puigdorfila); en otras zonas, por incidencia de la servidumbre acústica del aeropuerto, el uso residencial no es posible implantar (por lo que no puede establecerse determinaciones idénticas a sectores que estando en la misma área de Platja de Palma no tienen esta limitación).

De otra parte, el Plan ha establecido unos criterios ponderados del porcentaje de reserva de vivienda protegida en función de la densidad de cada sector y actuación de transformación.

En todo caso, en la siguiente fase se intentará establecer en la Memoria de los Estudios Económicos unos coeficientes universales que permita la comparación de los aprovechamiento medios entre las diversas actuaciones en términos de rentabilidad; este análisis servirá para realizar un ajuste en la atribución de costes de ejecución de infraestructuras generales y de sistemas generales a las diversas actuaciones, estableciendo mayores deberes vinculados a aquellos sectores que tengan mayor rentabilidad comparada. Evidentemente, el cálculo del aprovechamiento medio para cada sector en las fichas y determinaciones del Plan se realizará refiriendo el aprovechamiento en cada ámbito referido al uso característico, tal como exige el artículo 24 de la LUIB.

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

5. Sobre las deficiencias en la definición gráfica del POD.

En relación con lo manifestado en la alegación hay que realizar una distinción entre dos supuestos. En el caso del suelo urbano de ordenación directa (tanto el no sometido a actuaciones de transformación urbanística como el de aquellas actuaciones ordenadas detalladamente por el POD) el documento del POD establece una definición completa de las alineaciones. En todo caso, en la siguiente versión del POD se realizará una revisión de la documentación gráfica para subsanar aquellas posibles deficiencias que se hayan detectado. En relación con las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable cuya ordenación detallada se remite a la formulación de los preceptivos instrumentos de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

planeamiento de desarrollo, serán estos los que deberán realizar la concreción gráfica a la que alude la alegación en relación con la calles y tramas viarias. La documentación gráfica del Plan General se ha restringido a grafiar los elementos pertenecientes a la ordenación estructural y a indicar el trazado vinculante de aquellos viarios pertenecientes al sistema local que se entienden necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación urbanística con su contexto.

6. Sobre la ordenación del ARU 59-03 Curtitxo.

La alegación solicita mantener la ordenación establecida en el PGOU de 1998 para la UE 59-03. Sobre esta cuestión cabe realizar las siguientes observaciones:

1. La ordenación del PGOU de 1998 sólo contemplada como suelos públicos un vial de superficie 826 m2. Sin embargo, en aplicación del marco legal definido por el artículo 29.3 de la LUIB en las actuaciones de renovación urbana, la superficie dotacional a prever dispondrá, como mínimo, de la ratio dotacional existente en la ZOU en la que se encuentre incluida la actuación y, como máximo, del estándar establecido para los sectores de suelo urbanizable en el artículo 43.4 de la presente ley. No obstante, en aquellos ámbitos espaciales de suelo urbano en los que la ratio dotacional existente supere el 40 % de la media resultante para todo el suelo urbano, así como también el 40 % de los estándares establecidos para el suelo urbanizable, el planeamiento general o parcial podrá establecer (justificadamente) la no exigencia de la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido a la actuación.

   La superficie dotacional (espacios libres y equipamientos) del ARU 59-03 Curtitxo da cumplimiento expreso a este precepto legal. A tal efecto contempla una reserva de 1.569 m2 destinada a sistema local de espacios libres y de 675 m2 a sistema local de equipamientos. La reserva viaria se reduce, respecto a la contemplada en el PGOU de 1998 hasta los 477 m2. Ello comporta, obviamente una reducción del suelo lucrativo cuya superficie desciende desde los 5062 m2 de la UE 59-03 hasta los 3.111 m2 del ARU-59-03 ordenada en el POD.

   Pese a esta importante reducción obligada por el cumplimiento del artículo 29.3, la edificabilidad total se mantiene prácticamente inalterada. En la UE 59-03 del PGOU del 98 era 1 m2/m2 y en el ARU 59-03 del POD es 0,93158 m2/m2; es decir una mínima reducción del 7,79%.

2. Al tiempo, el nuevo marco legal impone deberes urbanísticos a las actuaciones de transformación urbanística que no fueron contemplados por el PGOU del 98. Así, el artículo 29.3 LUIB obliga a ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico.

   Además, según regula el artículo 37.i) de la LUIB, en cualquier caso, el plan reservará con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como mínimo, el suelo correspondiente al 30 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en el suelo urbano que tenga que someterse a actuaciones de renovación urbana y de reforma interior, siempre que, en todos estos casos, el uso residencial sea el predominante.

3. Finalmente, la nueva ordenación contemplada en el POD introduce mejoras ostensibles respecto a la contemplada en el PGOU del 98 en materia de permeabilidad a la trama urbana -conexión del carrer de Bulnes con el carrer Curtitxo, dando continuidad al fondo de saco existente-, dotación de equipamientos y espacios libres de proximidad (algo no considerado en la ordenación anterior) y contribución a la diversificación funcional de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

esta zona de la ciudad al destinar 544 m2 (el 10% de la edificabilidad total del ARU) a usos terciario-comerciales. Además, la caracterización tipomorfológica propuesta se adapta correctamente al contexto urbano evitando crear distorsiones paisajísticas.

No obstante, este deber de cesión del 15% del aprovechamiento también era exigible desde la entrada en vigor de la LUIB (01-01-2018) a la Unidad de Ejecución del PGOU 1998. Y también, el deber de reservar terrenos con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública era exigible a la actuación del PGOU 1998 desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, ahora contenida en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/2015); esta obligación se impone (tal como ha dejado asentado el Tribunal Supremo en su sentencia 206/2021, de 16 de febrero de 2021) a la hora de llevar a cabo la actuación de transformación urbanística, lo contemple o no el planeamiento que lo habilita (PGOU 1998). Por ello, a la hora de valorar el suelo en situación de origen no se puede obviar la determinación de la reserva de vivienda protegida, por ser una determinación que se impone por ministerio de la ley.

Por último, hay que hacer constar que, según el artículo 6.2 de la LUIB, la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no queda integrada en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley. En este supuesto se encuentra la actuación objeto de la presente alegación por lo que, ante la ausencia de desarrollo, el POD ha estimado conveniente y necesario proceder al establecimiento de una nueva ordenación que incorpore todos los condicionantes y las directrices expuestas en los puntos anteriores.

No obstante, en la siguiente fase se podrá ajustar la edificabilidad hasta aproximadamente 0,95 m2t/m2s, ajustar un el sistema de espacios libres (aproximadamente quedaría en 1.477 m2 (y se mantendría el equipamiento); ello permitirá aumentar ligeramente el suelo de aprovechamiento lucrativo

Conclusión.
Por todo lo expuesto, se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25473

Síntesis.
Solicita modificar el uso primario del SUB 82-01. Vista Alegre y se opte por el residencial. De otra parte, se solicita que el Plan General lo ordene directamente.

Análisis
En la alegación se pone de manifiesto que "la configuración de la misma, de acuerdo con la última revisión PGOU del 1998 era antieconómica¨. Se presupone que la alegación con dicha consideración está haciendo referencia al Plan de Reconversión de Playa de Palma, cuyas determinaciones sobre el ámbito de la alegación desplazaron a las establecidas en el Plan General del 1998.
A este respecto hay que recordar que el PRI de Playa de Palma delimitaba un sector cuyo perímetro y superficie es coincidente con establecido en el Documento de Revisión Aprobado Inicialmente. El PRI para el Sector Vista Alegre establecía una edificabilidad máxima de 48.941,6 metros cuadrados de techo, que podía distribuirse en los siguientes usos pormenorizados: hotelero, servicios terciarios y residencial. Por legislación del suelo, al ser un sector de suelo urbanizable, de la edificabilidad destinada al uso residencial se debía reservar un mínimo del 30% para viviendas protegidas. De otra parte, determinaba una reserva de suelo público de 13.565 metros cuadrados de suelo entre espacios libres, equipamientos y viales.
Pues bien, la alegación expresa que, con las referidas determinaciones urbanísticas del PRI, en la que el uso característico es el turístico, la actuación de transformación no era viable. Y para revertir esta situación precisa que el uso dominante sea residencial. Cabe destacar que el uso residencial representaba el 11,40% de la edificabilidad total. Sin embargo, en el Documento aprobado inicialmente del Plan General la edificabilidad residencial para el ámbito supone aproximadamente el 36% de la edificabilidad total, es decir, tres veces más, que la que establecía el PRI de Palma para dicho ámbito. A pesar de ello, la alegación insiste que no es viable, aun cuando no lo justifica. Y propone que, para revertir esta situación, resulta necesario el trasvase de edificabilidad del uso turístico a residencial, a fin de que éste último sea el uso característico del ámbito.
La propuesta de aumentar el porcentaje del uso residencial y disminuir el turístico en la Zona saturada de Platja de Palma se estima conveniente; tanto por aumentar el número de viviendas protegidas en este ámbito, como por reducir el número de plazas turísticas del PRI y la edificabilidad con destino a servicios terciarios.
Por otro lado, la alegación requiere que el Plan General ordene pormenorizadamente el ámbito. Sobre este requerimiento, es preciso aclarar que el objeto de un Plan General es, en el suelo urbanizable, establecer la ordenación estructural, y la delimitación de los sectores, así como el establecimiento de los parámetros estructurales, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB). Así mismo, cabe señalar que la ordenación detallada del suelo urbanizable es una determinación potestativa del Plan de Ordenación Detallada (POD), no del Plan General. En cualquier caso, no existe razón específica para que el POD establezca la ordenación detallada de este sector. El POD únicamente reconoce la ordenación detallada de sectores en los que se mantiene la ordenación detallada ya aprobada. Por ello, se propone rechazar esta petición.
En base a lo expuesto, se propone estimar parcialmente la alegación, en lo concerniente a aumentar la edificabilidad con destino a uso residencial en el sector.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25500

Síntesis.
Se solicita excluir de la delimitación del sector SUB 58-02 Son Cladera Sur una edificación residencial consolidada, para proceder a su clasificación como suelo rústico.

Análisis.
El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial, ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Sur) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al Torrent Gros. En la gestión futura, de mantenerse la delimitación del sector propuesta en la aprobación inicial, podría plantearse la división del ámbito en diversas unidades, de manera que los titulares de las parcelas con viviendas puedan contar con una ejecución diferenciada del resto, pudiendo aplicarse el sistema de cooperación para que la Administración facilite la gestión en el mencionado asentamiento. No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también puede considerarse como una alternativa viable.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución permite facilitar la gestión del SUB 58-02 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-02 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25504

Síntesis.
La alegación realiza las siguientes argumentaciones: a.) que no ha sido notificada fehacientemente de las razones de denegación de la aprobación del Plan Parcial; b) que ha realizado fuertes inversiones la Junta de Compensación para la ejecución del Sector (SUP 52-02. Son Pardo) del Plan General del 1998, que han llegado a ser inútiles, entre otros la adquisición del 10% del aprovechamiento y terrenos del Ayuntamiento en el interior del sector. La propuesta del nuevo Plan General supone la extinción parcial del Sector y un fuerte recorte de la riqueza del mismo. Es una elevada desclasificación de suelo, que "dejará a muchos propietarios de terrenos sin la oportunidad de poder participar en la operación urbanística, con la consecuencia lógica de perdida de patrimonialización de aprovechamientos urbanísticos". Una elevada reducción de la edificabilidad y del aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que aun mantendría la clasificación de suelo urbanizable. El acuerdo denegatorio de aprobación del plan parcial provoca un derecho a la indemnización. Y c.) repensar una nueva ordenación para el sector, manteniendo el sector conforme a la delimitación dada por el PGOU del 1998.

Análisis

1. Como cuestión previa es necesario clarificar que no corresponde analizar en este trámite de información pública (del nuevo Plan General aprobado inicialmente) si la Junta de Compensación ha sido notificada correctamente del acuerdo adoptado el 29-07-2021 por el Pleno del Ayuntamiento de denegar la aprobación del Plan Parcial.

2. También debe clarificarse que los efectos de la denegación del Plan Parcial del Sector del SUP 52-02 del PGOU 1998 que se derivan del acuerdo del Ayuntamiento de 29-07-2021, en lo concerniente a la posible generación de derecho de indemnización (artículo 48 TRLSRU 2015) por alteración anticipada de las condiciones de ordenación o/ y el derecho a la indemnización por extinción de la facultad de incorporación del proceso urbanizador (artículo 38 TRLSRU 2015), no pueden ser atribuidos a la resolución futura de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.

   Por tanto, si el acuerdo de 2021 de denegación de la tramitación del Plan Parcial (aprobado inicialmente el 6 de junio de 2012) genera derecho a indemnización o no debe verificarse en un procedimiento específico y vinculado a esa denegación (sea en recurso contra este acuerdo sea mediante acción de responsabilidad patrimonial presentada en plazo).

   En cualquier caso, debe tenerse presente que el citado acuerdo no declara extinguido la facultad de incorporarse al proceso urbanizador, sino simplemente que la ordenación incorporada en el Plan Parcial de 2012 ha contado con informe negativo de la Dirección General de Recursos Hídricos y el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial presentado.

3. Debe recordarse que para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización deben darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación "*y se den los requisitos exigidos para iniciarla".*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Plan Parcial.

Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 (Cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014 planteada en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio). En el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015. Pues bien, la STC 218/2015 declara: "Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."

Por tanto, al no tener el Plan Parcial aprobado, no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador.

Y esta conclusión es válida tanto para los efectos de la denegación de la aprobación del Plan Parcial (acuerdo plenario de 29-07-2021), como para los efectos que pudieran derivarse por la alteración de las condiciones de ordenación estructural del sector (sea por exclusión de la clasificación de suelo urbanizable o/y por reducción de edificabilidad) en este proceso de revisión del planeamiento general.

4. Igualmente se rechaza que como consecuencia de la decisión del Nuevo Plan General de alterar las determinaciones estructurales de los terrenos concurran los presupuestos del artículo 48.a) TRLSRU 2015 para que se genere el derecho a la indemnización (por alteración de la alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística). Y es que uno de los requisitos es que ese cambio se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

En este caso, el Plan Parcial de Son Pardo debió formularse y aprobarse antes del transcurso de los dos cuatrienios del PGOU 1998. La denegación del Plan Parcial ha acontecido en 2021. De otra parte, tampoco existe patrimonialización de los aprovechamientos.

En efecto, no puede olvidarse que el PGOU de Palma que establece la delimitación se aprueba definitivamente en 1998 y que el Plan Parcial del Sector delimitado de Son Pardo inicia su tramitación después del transcurso de los dos cuatrienios y después de la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Ello hace que la tramitación del Plan Parcial (al no contar el PGOU 1998 con evaluación ambiental estratégica) haya tenido que incorporar el trámite ambiental estratégico. Y ha sido este trámite el que ha denegado la ordenación detallada del Plan Parcial porque la mayor parte de los terrenos del Sector se incluyen en Zona de Flujo Preferente, con riesgos de inundabilidad, lo que hace que sea imposible que los terrenos así afectados puedan destinarse a usos industriales o comerciales (menos aún a usos residenciales).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Pues bien, según la STS nº 241/2018 de 19/02/2018 (Recurso de casación 2427/2016) la doctrina de responsabilidad patrimonial por cambios de ordenación que se encuentra establecida con claridad en la STS de 15 de diciembre de 2010 y que se invoca en otras posteriores de 5 de octubre de 2015, 28 de junio de 2016 y 2 de julio de 2013, es la siguiente: "la jurisprudencia sobre la responsabilidad patrimonial en el ámbito urbanístico, enjuiciando supuestos en que una norma posterior, ya sea de rango legal o fruto de la revisión o modificación del planeamiento, o en que la protección debida de determinados bienes, u otras causas, impiden el desarrollo urbanizador antes previsto, descansa en una idea de partida que en síntesis puede ser expresada de este modo: el contenido económico del derecho de propiedad del suelo es el que corresponde a su valor inicial, es decir, al de un terreno no urbanizable, que sólo tiene el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal propio de su naturaleza. Por ende, las facultades o contenidos urbanísticos artificiales, que no son inherentes a esa naturaleza, sino producto de la concreta ordenación urbanística, como adiciones o añadidos que derivan de la clasificación y calificación prevista en una norma o plan de ordenación, no pasan de ser meras expectativas, que sólo se adquieren, consolidan e ingresan en el patrimonio del propietario mediante la participación de éste en el proceso urbanizador a través del gradual cumplimiento de los deberes urbanísticos que son su contrapartida. Es entonces cuando nace el derecho a su indemnización y a la de los gastos ocasionados para ese cumplimiento que hayan devenido inútiles".

Por tanto, la aplicación de tal doctrina, tiene como presupuesto, en cada caso la existencia de un derecho urbanístico patrimonializado, pues solo en tal circunstancia la frustración del mismo resulta indemnizable en concepto de responsabilidad patrimonial, por no existir el deber jurídico de soportarlo.

Pero en este caso, del Sector Son Pardo, no existe derecho urbanístico patrimonializado por que la ordenación detallada no se culminó y menos aún han culminado las obras de urbanización, porque la sencilla razón que ni siquiera han empezado.

5. Cuestión diferente es el derecho a la devolución de cantidades que pierdan el título que las legitima. Pero esta es no es una cuestión de responsabilidad patrimonial de la Administración, sino una cuestión relacionada con la prohibición del enriquecimiento sin título o sin causa (que de lo contrario, se convierte en un enriquecimiento injusto).

En este sentido no se pone en cuestión que la Junta de Compensación ha dedicado tiempo, dinero y esfuerzo en elaborar y tramitar el citado Plan Parcial, si bien, con una gestión singular.

Así, resulta sorprendente que se adopten acuerdos de ejecución y transmisión de aprovechamientos en 2004 sobre un terreno que en esa fecha sólo contaba con una clasificación de suelo urbanizable y no contaba con la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Según, la legislación urbanística vigente en noviembre de 2004 para la constitución de la Junta de Compensación se precisaba contar con la aprobación definitiva del Plan Parcial. En efecto, el artículo 31 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que la ejecución de las actuaciones en suelo urbanizable programado requiere la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente. Por tanto, sin Plan Parcial no puede iniciarse la actividad de ejecución y, por ello, no podía constituirse la Junta.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cualquier caso, es lo cierto que la Junta de Compensación del sector de Son Pardo, se constituyó en 2004.

Y que además (según manifiesta la alegación) para agilizar la gestión del sector del Plan General del 1998, se suscribe convenio en 2004 con la Administración actuante por el que abonó la cantidad 5.342.207,71 euros a favor del Ayuntamiento, como valoración económica por la transmisión del 10% aprovechamiento y por el aprovechamiento correspondiente a terrenos municipales en el ámbito.

Debe considerarse que la transmisión de aprovechamientos estaba sometida a una serie de condiciones (relacionados con la efectiva consolidación como aprovechamientos de lo que en aquel momento eran simples previsiones de edificabilidad del PGOU 1998) que no han llegado a cumplimentarse.

Por tanto, si se constata (por los servicios técnicos económicos del Ayuntamiento) que la Junta de Compensación ha satisfecho la referida cantidad al Ayuntamiento, una vez que se reconozca la imposibilidad de cumplimentar el convenio de 2004, también deberá reconocerse por el Ayuntamiento que procede la devolución a la Junta de Compensación de la cantidad recibida por unas prestaciones que son de imposible cumplimiento; la devolución es exigencia del principio que prohíbe el enriquecimiento injusto o sin causa.

6. En consecuencia, en el caso de que el nuevo Plan General se apruebe definitivamente con una delimitación diferente y con unas nuevas condiciones de ordenación, para el ámbito de Son Pardo (SUS 58-02), se habrá confirmado la imposibilidad de mantener las bases que habían sustentado el convenio de 2004.

   Ahora bien, igual que la Administración Municipal deberá proceder a la devolución a la Junta de Compensación del Sector SUP 52-02. Son Pardo de las cantidades previamente recibidas por la transmisión de aprovechamientos vinculados al PGOU 1998 (siempre que se confirme fehacientemente el ingreso), también, igualmente, el Ayuntamiento recuperará íntegramente el derecho a obtener (en el momento de la aprobación futura del proyecto de reparcelación) la cesión de parcelas edificables correspondiente al 15% del aprovechamiento así como los derechos urbanísticos que generen los terrenos de su titularidad que en su caso queden integrados en la nueva delimitación del Sector vinculada al proceso de revisión del planeamiento general.

7. El nuevo Plan General (en el documento de Aprobación Inicial) propone nuevas determinaciones estructurales en los terrenos del SUP 58-02 del PGOU 1998; dejando parte de ellos en suelo rústico y otros en suelo urbanizable.

   Esta decisión no es arbitraria y queda suficientemente justificada en el Capítulo 10 de la Memoria de Ordenación del Plan General aprobado inicialmente; incluso la propia alegación recoge parte de la justificación que se incluye en la Memoria en relación con las diversas alternativas consideradas.

   En realidad, no es realmente un cambio de criterio de ordenación propiamente dicho, sino que ha procedido a una correcta valoración ambiental de unas condiciones naturales de los terrenos que no fueron tomadas en consideración por el PGOU de 1998 porque en ese momento no se contaba con la información adecuada (entre otras razones, por una deficiente legislación en materia hidráulico, urbanística y ambiental, que no requería el análisis de riesgos). Y que ahora, después de contar con una información actualizada se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ha puesto de relieve: que el sector delimitado en 1998 se encuentra mayoritariamente de la zona de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de inundación, quedando un 56,7% del área del sector dentro de Zona de Flujo preferente; en concreto 22 ha del total 38,8 ha.

Igualmente, esta circunstancia objetiva, es el motivo del acuerdo de denegación de julio de 2021 que se fundamenta en el informe negativo de la Dirección General de Recursos Hídricos y el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental y que, por ello, se decreta el archivo del Plan Parcial de 2012.

8. El nuevo Plan General realiza una nueva delimitación del sector, incorporando aquellos terrenos que están fuera de la zona de flujo preferente y que son susceptibles de generar parcelas edificables urbanizadas (lucrativas y con destinos a usos públicos). E igualmente, parte de los terrenos de la Zona de Flujo Preferente, que se encuentran en buena posición para ser destinados al sistema general de espacios se propone su adscripción al sector, quedando integrados (nuevo sector redelimitado y sistema general exterior) en una misma área de reparto; no obstante, esta adscripción se hace en una superficie proporcional al aprovechamiento que puede materializarse en el ámbito.

   En efecto, como se ha expuesto, resulta imposible mantener la superficie integra del sector delimitado en el PGOU del 1998, puesto que una parte importante del mismo, se encuentra, en la actualidad, afectada por la Zona de Flujo Preferente (22 has). Por ello, en el Documento aprobado Inicialmente, los referidos terrenos fueron excluido de la delimitación del sector originario. Sin embargo, no todos los suelos sustraídos de la delimitación del ámbito original pudieron (en el documento aprobado inicialmente) calificarse de sistema general de espacios libres y adscribirse al sector de suelo urbanizable (SUB 52-02 Son Pardo) de cara a su obtención, porque ello provocaba un desplome del aprovechamiento medio establecido en la ficha urbanística del sector. De otra parte, los costes de urbanización de un parque con esas dimensiones inviabilizan la nueva actuación propuesta.

   Por ello, En el Documento aprobado Inicialmente, el sector SUB 52-02 Son Pardo junto con el Sistema General de espacios libres adscrito (SGEL /PJ- 52-08-P. Parque Lineal Torrent de Na Bárbara) constituyen el Área de Reparto en el suelo urbanizable (AR-SUB-08). (Página 190 de la Memoria del Plan de ordenación Detallada).

9. El aumento del aprovechamiento urbanístico del sector que propone la alegación no puede considerarse una solución viable desde el punto de vista técnico, desde el punto de vista ambiental y desde el económico. El aumento de la edificabilidad se encuentra condicionada por la capacidad de puesta en carga del suelo neto resultante de la ordenación, así como por la oferta de usos pormenorizados a implantar, que en el caso del sector de Son Pardo, se corresponden (en el Documento aprobado Inicialmente) con los relacionados con el uso global terciario. Es decir, por los condicionantes ambientales, la posibilidad de ampliar el suelo para las parcelas lucrativas se encuentra bastante limitada. Por ello, la opción de un aumento significativo de la edificabilidad con la finalidad de incorporar la mayor superficie suelo con destino a sistema general de espacios libres adscrito al área de reparto, supone la imposibilidad de materializar toda la nueva edificabilidad precisada para que todos los titulares del antiguo sector vuelvan a contar con idénticas superficies incorporadas al proceso urbanizado y con edificabilidades similares a las del PGOU 1998. Estas cuestiones ya se explicaron en la memoria Justificativa del Plan General (pag 500-502), con la finalidad de seleccionar la mejor alternativa desde el punto de vista ambiental y de la sostenibilidad , así como de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

viabilidad urbanística para el desarrollo de la actuación. Concluyéndose que no se podía adscribir más suelo bajo la amenaza o el riesgo de inviabilizar la actuación

10. No obstante, en la siguiente fase de Documento del Plan General se propone realizar determinados ajustes en la actuación del Sector de Son Pardo con la finalidad de mejorar la viabilidad de la actuación con respecto al Documento aprobado Inicialmente y facilitar la gestión. Entre las modificaciones que se proponen sobre la ficha del sector, cabe destacar las siguientes:
    - Excluir de la delimitación del sector de Urbanizable el Huerto del Convento (SGEC/DE 52-04-E), cuya incorporación hacía dificultar la gestión del sector. Los referidos suelos se incluirán en la parcela del Convento catalogado de las Salesas con la calificación de equipamiento privado.
    - Excluir de la delimitación del sector de Urbanizable los terrenos correspondientes al trazado del Tren de Sóller (SGC/RV-P 52-01). Considerándolo como Sistema General en Suelo Urbanizable Obtenido. Ello también supone facilitar la gestión del sector.
    - Adscribir al sector de Son Pardo la superficie de suelo de forma triangular delimitada por el trazado del tren de Sóller, el Hipódromo de Son Pardo y la calle San Francisco de Sales. Se propone que los referidos terrenos tengan la consideración de Sistema General Adscrito al sector (SGEC/DE-P 52-14-P). Preferentemente Administrativo / Institucional.
    - Se propone confirmar como uso global (Terciario); los usos detallados predominantes son los de oficinas y administrativos. Igualmente, se propone destinar un máximo de 20% de la edificabilidad con destino a usos residenciales para fortalecer la iniciativa de implantación de la Ciudad de la Justicia en el ámbito.
    - La delimitación de la superficie del sector es de aproximadamente 7,3 hectáreas. El coeficiente de edificabilidad bruta se propone fijar en aproximadamente 0,85 m2/m2.
    - La adscripción de sistemas generales de espacios libres al sector de los terrenos (que estando originariamente en el SUP 50-02 del PGOU) de la Zona de Flujo Preferente, se fijará en función de su localización (válida para cumplir el destino) y hasta el límite en que se asegure la viabilidad del sector en función del aprovechamiento atribuido.

Conclusión.
En base a lo expuesto, se propone desestimar pretensión principal de la alegación (incorporar la totalidad de la superficie del sector original) sin perjuicio de incorporar los ajustes anunciados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25552

Síntesis.
Que se acuerde anular, revocar y dejar sin efecto todos los planes previstos que impliquen modificaciones de flujos de tráfico, por no haberse tenido en cuenta, en la concepción del plan, las leyes del ruido aplicables y los valores límite de ruido ambiental en las diferentes zonas de Palma. Y que se tomen las medidas pertinentes para iniciar de nuevo la elaboración de que impliquen modificaciones en los flujos de tráfico, esta vez teniendo en cuenta desde el primer momento los objetivos de calidad acústica fijados por la ley

Análisis.
En el Estudio de Movilidad que acompaña el PG se han tenido en cuenta la legislación concerniente al ruido, tanto la estatal como a autonómica, e incluso la ordenanza municipal aprobada reguladora de ruido y vibraciones aprobada en 2013.

1. Entre las afecciones ambientales explicitadas en las correspondientes Fichas se hace referencia al cumplimiento expreso de lo dispuesto en los Capítulos I, II y III del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Entre los preceptos incluidos en este Título se encuentra la norma 6.1.7, que regula la "prevención contra el ruido", la cual se reproduce a continuación:

1. *Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, la Norma 45 del Plan Territorial Insular de Mallorca. Igualmente, se aplicará la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones, que fue aprobada por acuerdo del Pleno de día 19.12.2014 (BOIB 09.01.2014) o norma que la sustituya.*

2. *En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos por la zonificación acústica municipal.*

3. *Las áreas de transformación urbanística se tendrán que adecuar a los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya. Los instrumentos de planeamiento derivado tendrán que justificar el cumplimiento de estos objetivos.*

4. *En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por el planeamiento de desarrollo la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.) de acuerdo con la evaluación ambiental pertinente.*

5. *En los instrumentos de desarrollo del planeamiento se tomarán medidas de prevención del ruido, especialmente en áreas residenciales que confronten con viario de alta intensidad de tráfico.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

6. *En los nuevos edificios del suelo urbano con niveles exteriores de inmisión superiores a lo permitido por la zonificación acústica, se adoptarán medidas de protección frente al ruido (como apantallamiento para zonas comunes).*

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

Como puede observarse, la redacción de este precepto incluye las referencias a la Ley 37/2007 y al RD 1367/2007, modificado por el RD 1038/2012. La alusión a esta norma también aparece recogida en el apartado 7.2 "Identificación de los efectos ambientales" del Estudio Ambiental Estratégico.
Cabe también decir que el Estudio de Movilidad da suficiente cumplimiento al nivel de resolución exigible a un Plan General en esta materia utilizando, para ello, los datos disponibles antes reseñados y la metodología de cálculo aportada por el Decreto 344/2006 de la Generalitat catalana, ante la ausencia de una regulación específica en la Comunidad Balear.
Hay que aclarar también que en materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, "*adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan".* (artículo 39 LUIB).
Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Por ello, las medidas específicas a implementar para peatones, ciclistas o las acciones de gestión de movilidad para colectivos específicos aparecen reflejadas en el Plan General con carácter orientativo con la finalidad que sean refrendadas y/o matizadas en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.
Finalmente, recordar que, contra el ruido, en el año 2016 se aprobó por el ayuntamiento un Plan de Acción, y que, en 2018, se aprobó definitivamente la zonificación acústica municipal, zonificación que el Nuevo Plan General actualiza al nuevo modelo previsto y que incluye en la documentación gráfica del propio Estudio Ambiental Estratégico. En el Plan General se regula la prevención contra el ruido en la norma 6.1.7, en la que se dispone que será de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora del ruido y vibraciones de 19.12.2014 o norma que lo sustituya.
El seguimiento del desarrollo de las actividades susceptibles de generar ruidos corresponde al departamento de actividades del Ayuntamiento; con el análisis de estos datos, se pueden

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

formular nuevas propuestas para declaración de Zonas Acústicamente Saturadas y actualización, en su caso, del Plan de Acción contra el Ruido. Resulta conveniente que el Plan de Acción contra el Ruido se revise al menos a los 10 años de su aprobación.

De forma complementaria se propone añadir a la norma 6.1.7.1 lo siguiente: "*En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General, se deberá proceder a la reforma de la ordenanza municipal de Ruido para su mejora y actualización, así como a la formulación de un nuevo Plan de Acción contra el Ruido*".

Por lo expuesto, se propone desestimar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25576

Síntesis.
La alegación se refiere a los siguientes suelos: parcela en la que está construido el edificio del Acuario (6663415DD7766D0001SE), zona concesionada que incluye en el lado oeste la zona de estanques y jardinería, y en el lado este, la zona de taquillas y venta de entradas (6663421DD7766D0001HE), aparcamiento en superficie existente a la izquierda del edificio del acuario (6663416DD7766D0001ZE), aparcamiento en superficie existente a la izquierda del edificio del acuario (6663414DD7766D0001EE)
Y sobre ellos, se pone de manifiesto varias cuestiones:

- Se debería reconocer los aparcamientos existentes como equipamientos, así como la zona de las taquillas.
- Sobre la oposición a la posible inclusión de la zona Concesionada en la delimitación del ARI-PE-79-03 Ses Fontanelles; en especial, sobre la incorporación de suelo público en el ámbito de Ses Fontanelles que fueron obtenidos por cesión
- Sobre la viabilidad del Plan Especial de Reforma de Ses Fontanelles al ignorar la superficie potencial de ampliación que requiere la indemnización por el cese de la actividad.
- Sobre la reversión de la cesión de zona verde que efectuada en virtud del proyecto de compensación de la UE-79-04

Análisis.
Antes de comenzar a analizar las cuestiones solicitadas por la alegación, cabe destacar que la alegación está de acuerdo con la calificación de equipamiento sociocultural que el POD asigna al edificio del Palma Aquarium, así como la zona concesionada al oeste del mismo. No obstante, en el documento siguiente se identificará que el equipamiento en la zona concesionada es de titularidad pública.

- Sobre los aparcamientos existentes, así como la zona de las taquillas y venta de entradas.

  Se comprueba que, en el PRI de Playa de Palma (planeamiento vigente en el ámbito), los aparcamientos existentes se califican de equipamientos. Sin embargo, el PRI califica la zona de las taquillas y venta de entradas como espacio libre. Se recuerda que las edificaciones que albergan las taquillas forman parte de la zona concesionada al este del edificio del Palma Aquarium.

  Sin embargo, el nuevo planeamiento general (Plan General y POD, aprobados inicialmente) califica de sistema general de espacios libres la zona de taquillas. Y, de otra parte, los aparcamientos existentes en superficie -a ambos lados del edificio del Aquarium- se califican con uso de viario. Ha de advertirse que en los terrenos calificados como uso de viario podrán disponerse otros usos de comunicaciones como aparcamientos, de conformidad con el artículo 2.1.9 del POD.

  En todo caso, en la siguiente fase del documento del nuevo planeamiento general se ajustará la delimitación de sistema general de espacios libres, excluyendo del mismo la zona concesionada localizada al este del edificio Palma Aquarium, en el que se encuentran integradas la zona de venta de entradas (que se calificará de equipamiento). Así mismo, se mantendrá el aparcamiento en superficie localizado al oeste del Palma Aquarium, con la calificación asignada en el documento de aprobación inicial (so de comunicaciones), por ser el uso de aparcamiento un uso compatible con el de viario. De otra parte, se propone eliminar parte del aparcamiento existente en superficie situado al este del edificio del Aquarium y para ser calificado de Sistema General de Espacio Libre, con la finalidad de mejorar la relación del parque-humedal con la zona de la playa, interrumpida

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en la actualidad por la existencia de la playa de aparcamiento en superficie. Por todo ello, se propone estimar parcialmente este apartado de la alegación.

- Sobre la posible inclusión de la zona concesionada en la delimitación del ARI-PE-79-03 Ses Fontanelles.

  Hay que indicar que la ficha del ARI-PE-79-03 del Plan General aprobado inicialmente establece que "El Plan Especial estará legitimado para ampliar la delimitación del área de reforma interior a los terrenos colindantes localizados en el sur-este sin uso efectivo siempre que se acredite que su integración mejora la ordenación general del ámbito y esta incorporación sea autorizada previamente por el Ayuntamiento titular de estos terrenos".
  Por tanto, en el documento aprobado inicialmente se plantea como una posibilidad de ampliación, pero no es una obligación. En todo caso, lo que también queda claro es que es voluntad del nuevo planeamiento general el mantenimiento del equipamiento del Aquarium, localizado en la parcela privada.
  En el documento aprobación inicialmente, la determinación de inclusión de parte de terrenos municipales (actualmente objeto de concesión administrativa) en la actuación de reforma de Ses Fontanelles se pospuso al momento de la formulación del Plan Especial con la finalidad que justificara la necesidad de esta inclusión y se acreditara la mejora de la ordenación.
  En efecto, es preciso aclarar que cualquier ampliación del ámbito de la actuación de trasformación de Ses Fontanelles, que pueda afectar a la zona concesionada adyacente ha de cumplir dos condiciones: la primera, contribuir a la mejora de la ordenación del ámbito y, la segunda, que la inclusión sea autorizada por el titular de los terrenos (el Ayuntamiento de Palma). En consecuencia, la solución sobre la delimitación de la actuación de transformación que finalmente se adopte, va a estar fiscalizada por la administración actuante y, por ello, estará exenta de cualquier tipo de arbitrariedad.
  En cuanto a la imagen sobre la ordenación del ámbito que se recoge en la memoria justificativa, ha de aclararse que se trata de un ensayo proyectual sobre la ordenación del ámbito; es una simple imagen orientativa de ordenación; no se trata de la ordenación definitiva de los terrenos, ni siquiera de la delimitación del ámbito, ni tiene carácter vinculante para la formulación del plan especial. En consecuencia, dado la complejidad del ámbito el Plan General decide que la ordenación detallada del mismo sea remitida a la formulación de un Plan Especial, instrumento que se habilita para resolver todas las cuestiones que se han puesto de manifiesto anteriormente.
  No obstante, en la siguiente fase de la tramitación del nuevo planeamiento general se delimitará con mayor precisión los terrenos de la posible ampliación de la actuación de reforma interior, con reducción de la zona identificada en el documento de aprobación inicial. Como criterio general, esta zona de posible ampliación no afectará a los terrenos en los que existen edificaciones o instalaciones (principales) vinculadas a la concesión, sino solo aquella parte de terrenos colindantes al sector Ses Fontanelles -que son objeto de concesión- sin uso efectivo (sobre rasante) en la actualidad. No obstante, la funcionalidad del aparcamiento bajo rasante deberá quedar asegurada.
  En base a lo expuesto se propone estimar parcialmente este apartado de la alegación en la que se reclama mayor concreción.
- Sobre la incorporación de suelo público en el ámbito de Ses Fontanelles que fueron obtenidos por cesión y reversión de la cesión de zona verde efectuada en virtud del proyecto de compensación de la UE-79-04
  Los suelos que serían susceptibles de incorporar al ámbito de Ses Fontanelles, que forman parte de la zona concesionada, fueron obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, de modo que los aprovechamientos atribuidos a la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

unidad de ejecución, se concentraron en la parcela de uso privativo. Por ello, ha de entenderse que si alguna superficie de aquellos terrenos de cesión obligatoria quedan integrados en la actuación de reforma, el Ayuntamiento -titular de los terrenos- deberá verificar que las superficies de las parcelas destinadas a usos públicos en la nueva ordenación (a establecer por el futuro Plan Especial) éstas deben resultar iguales o superiores a los anteriores. Por ello se desestima este apartado de la alegación.

- Sobre la inviabilidad el Plan Especial al ignorar la superficie potencial de ampliación que requiere la indemnización por el cese de la actividad.

  Los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado en función de los instrumentos de desarrollo de la planificación, así como, en función de la progresiva concreción de la ordenación detallada. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos a los Planes Especiales (artículo 45). Al legitimar el Plan General al Plan Especial para que pueda ajustar la delimitación del ámbito del ARI-PE-79-03, será en el Documento de Plan Especial que se redacte para establecer la ordenación detallada, el que en sus estudios económicos contemple las indemnizaciones correspondientes por la pérdida de parte de la zona de concesión, pero sin afectar a la actividad. Por ello, la indemnización de la actividad en la zona concesionada del Parque Aquarium, no ha sido contemplada en los Estudios económicos del Plan General ni del POD.
  En cualquier caso, la integridad de la parcela del Aquarium queda asegurada con el nuevo planeamiento general y, además, la zona de posible inclusión en el área de reforma de Ses Fontanelles no afectará a las actividades que se están desarrollando en la zona concesionada.

En base a lo expuesto se propone desestimar este apartado de la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25631

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la delimitación de la afección por la protección de Carreteras establecida sobre la parcela catastral rústica 07040A02300127.

Análisis:
El Plan General aprobado inicialmente no propone la ampliación del Cami de Na Cerdana (C-140) en el suelo rústico. En efecto, se comprueba en el Plano de Ordenación O.03.3 (relativo a las protecciones territoriales) que en el tramo del C-140 que discurre por el suelo rústico se han identificado sólo las líneas que delimitan las zonas de protección del referido viario, (paralelas a la arista de explanación y una distancia de 8 metros) y las que definen la zona de afección (paralelas a la arista de explanación y una distancia de 25 metros). No se delimita una zona de reserva, puesto que no está prevista su ampliación. Tampoco contempla su ampliación el Plan director sectorial de carreteras vigente

En consecuencia, en relación al viario objeto de la alegación, el Plan General ha dado cumplimiento a las determinaciones exigidas por la Ley de 24 de mayo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para los planes urbanísticos que incluyan carreteras, definiendo las zonas de protección y afección.

De otra parte, no se trata de un nuevo viario, ni siquiera está prevista su ampliación; por estas razones el viario existente no provoca una fragmentación del parque agrario y tampoco dificulta el desarrollo de la agricultura y de la ganadería extensiva del mismo y nada impide que puede permanecer al contribuir de forma pacífica con el desarrollo del parque agrario.

Por último, no se produce afección sobre el Sistema Hidráulico de la Fuente d´en Baster, en contra de lo que pone de manifiesto la alegación.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

25650

Síntesis.
La alegación realiza una profunda disección de la ordenación urbanística establecida por el Plan General y el POD en el núcleo tradicional de Establiments con la finalidad de proponer mejoras que eviten desvirtuar su carácter histórico. A tal efecto realiza propuesta en relación a: (a) las actuaciones de renovación urbana proponiendo su eliminación y/o reordenación con la finalidad de reducir ostensiblemente su capacidad residencial y ajustar las calificaciones residenciales a las tipologías tradicionales de Establiments, (b) mejoras en la red peatonal, (c) garantizar la condición de eje de centralidad del Carrer Major, (d) mejoras en las reservas dotacionales y de espacios libres (área dotacional Camí de Sarriá, Ampliación del cementerio, zona verde en Es Mutant, etc.), (e) corregir calificaciones urbanísticas y alineaciones, (F9 abandonar la ampliación del Parc Bit y (f) corregir erratas del Catálogo.

Análisis.
Como cuestión previa se agradece la información histórica aportada en la alegación, así como las aportaciones que se hacen para la mejora de la ordenación de Establiments.

1. Sobre la redelimitación de las Unidades Funcionales.

   La delimitación de zonas Estadísticas es una división del territorio establecida por el Ayuntamiento de Palma para la integración de datos estadísticos municipales. Se debe manifestar al respecto que, aunque el Nuevo Plan sí tiene presente las zonas estadísticas, para verificar datos de la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística y Unidades Funcionales no existe plena equiparación: se trata de conceptos diferentes, en un caso urbanístico y en el otro estadístico. De otro lado las ZOU y Unidades Funcionales refieren a la clasificación de suelo urbano, mientras que las zonas estadísticas integran también suelo rústico. Es en esta última clase de suelo donde se manifiesta mayor disconformidad con el trazado de las zonas estadísticas, no de las ZOU ni de las Unidades Funcionales.

   Los datos urbanísticos de interés a efectos urbanísticos para determinar el uso global, densidad, máxima capacidad residencial y edificabilidad son los de la ZOU. Además se han calculado los niveles dotaciones de las diversas ZOU. No obstante, a los efectos de realizar las propuestas de mejora de la ciudad existente, se han realizado el análisis del nivel dotacional por Unidades Funcionales (que integran las ZOU de ámbitos territoriales próximos).

   Los datos aportados de la ZOU de Establiments no integran las dotaciones de Parcbit, sin perjuicio de que alguna representación gráfica del plano en la Memoria pudiera presentar alguna duda. Se intentará mejorar la presentación.

   De otra parte, no se duda de que existen áreas cercanas al Secar de la Real que se integraron en lo que históricamente fue el municipio de Establiments y que, todavía, a nivel sociológico los residentes tienen esta pertenencia o bien, a la inversa. No obstante, a nivel urbanístico se ha considerado de mayor interés en estas áreas peri-urbanas, en el que los límites se difuminan, integrar las zonas en que se manifiesta discrepancia en la alegación, no tanto, por su vinculación histórica o sociológica, sino en la ZOU más próxima, para posibilitar que el acceso a las dotaciones se encuentra en distancia más cortas, evitando así incrementar el nivel de desplazamientos motorizados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. Sobre las Actuaciones de Renovación Urbana.

a. La actuación ARU 42-01 no se puede eliminar como solicita la alegación, por considerar que la renovación urbana propuesta puede ayudar a mejorar las condiciones de accesibilidad y dotacionales de este sector de Establiments. No obstante, atendiendo a las motivaciones de otras alegaciones presentadas, se procederá a modificar sustancialmente la ordenación detallada contemplada en el POD aprobado inicialmente, en los siguientes términos.

- Se disminuirá la densidad de la actuación y, a tal efecto, la tipología dominante a promover será la J2d (400 m2 de parcela mínima), sin perjuicio de emplear, de manera selectiva, una tipología unifamiliar más intensiva con la finalidad de poder materializar la reserva del 30% de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida. La densidad resultante será similar a la existente en la actualidad en Establiments
- Se mejorarán los accesos proponiendo una nueva conexión rodada con el Carrer Major, lo cual posibilitará que el Carrer del Pou Comú sea de un solo sentido de tráfico.
- En consonancia con el descenso de la densidad residencial propuesta, se va a proceder a disminuir las reservas dotacionales y reducir el ámbito del ARU con la delimitación menor más concretas. No obstante, las reservas propuestas en el ARU deberán dar cumplimiento a las exigencias del artículo 29.3 de la LUIB.
- Se garantiza la continuidad del itinerario peatonal central de Establiments Vell entre el Camí de Can Pau Cella y el Carrer del Pou Comú.

b. A la vista de las motivaciones expresadas en diversas alegaciones que manifiestan la necesidad de eliminar el ARU 42-02, se considera oportuno atender esta solicitud, otorgando a los suelos incluidos en su delimitación la calificación oportuna atendiendo al objetivo de reconocer las edificaciones, usos y actividades existentes (residenciales y terciarias) y admitir la implantación de tipologías edificatorias adaptadas a las existentes en este núcleo tradicional. En concreto, estas alegaciones manifiestan la innecesaridad de introducir un viario de conexión entre el Carrer Major y el Carrer del Molí d'es Comte y muestran un total desacuerdo con la calificación D3a otorgada a los suelos destinados a completar la manzana adyacente, además de considerar prescindibles las mejoras dotacionales contempladas en esta área. Las parcelas incluidas en el ARU son accesibles desde el Carrer Mayor y el Carrer del Molí d'es Comte, y cuentan, a pie de alineación, con los servicios urbanísticos básicos señalados en el artículo 22 de la LUIB por lo que, dado el rechazo general a los objetivos de la renovación urbana propuesta, se propone que queden excluidos de la actuación de transformación urbanística prevista en el POD aprobado inicialmente. El resultado final, supone un menor número de viviendas en el ámbito (al prever la ordenanza unifamiliar); en consecuencia, resulta innecesario prever mejoras dotacionales previstas (en la medida que no habrá previsión de aumento poblacional a consecuencia que la propuesta de ARU desaparece.

c. Finalmente, en relación con el ARU 42-03, se procederá a reordenar el ámbito con los siguientes objetivos:

- Reubicar el equipamiento de proximidad en el margen del Camí Can Barceló.
- Creación de un espacio público con formato plaza con la finalidad de convertirse en un centro urbano de referencia. Para ello, su fachada quedará formalizada,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

además de por el equipamiento de proximidad antes reseñado, por un cuerpo edificatorio de tres plantas al objeto de destinar la planta baja a uso terciario-comercial de proximidad. En el resto del suelo residencial sólo se admitirán dos plantas de altura.

- Garantizar la conectividad entre el Carrer Nou y el Camí Can Barceló formando parte del itinerario peatonal de Establiments Vell. En el margen de este conector se localizará una banda de aparcamiento público anexo.

La reordenación propuesta en estas actuaciones va a permitir reforzar de manera selectiva el nivel dotacional y de espacios libres del núcleo de Establiments. Al tiempo, se producirá una disminución sustancial de la capacidad residencial prevista en el documento del POD aprobado inicialmente y, finalmente, se evitará un exceso de compactación en este núcleo tradicional favoreciendo el mantenimiento de sus constantes vitales.

3. Sobre las actuaciones viarias y la dotación de accesibilidad plena al Carrer Major.

En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).

Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en Establiments entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Por ello, las medidas específicas a implementar para peatones, ciclistas o las acciones de gestión de movilidad para colectivos específicos aparecen reflejadas en el Plan General con carácter orientativo con la finalidad que sean refrendadas y/o matizadas en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.

Atendiendo a estas prescripciones legales, el Plan General y el POD adoptan una serie de soluciones congruentes con su nivel de resolución, que se pueden sintetizar en:

- Ampliar la sección del Carrer Major al objeto de que pueda implementarse un proyecto de ampliación de las plataformas peatonales y carriles bici y mejorar sus condiciones ambientales mediante la provisión de arbolado.
- Mejorar la dotación de aparcamientos públicos aprovechando las renovaciones urbanas contempladas: Área Dotacional/Campo de Fútbol (50 plazas), Es Campet (30 plazas), ARU 42-01 (18 plazas).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- Recuperación como calle del antiguo Camí del Tranvía para descargar de tráfico rodado el Carrer Major entre el Carrer Acacia y la Plaza de la Iglesia.
- Ensanchamiento del carrer Nou para disponer de aceras seguras.
- Consolidación del itinerario peatonal de Establiments Vell a través de las ARU 42-01 y 42-03.

Se descarta, en primera instancia y con carácter general, la ampliación de la red que discurre por suelo rústico más allá de las contempladas en los puntos anteriores y las sendas fluviales que discurren por la servidumbre de paso del cauce del Torrente de Sa Riera. Esta decisión pretende evitar incrementar la obligación de destinar recursos públicos a las expropiaciones que se precisan para obtener estos suelos, lo cual podría incidir negativamente en la Sostenibilidad Económica del Plan General. No obstante, hay que advertir que el Plan General es un documento abierto y, por tanto, sujeto a posibles cambios a lo largo de su vigencia que mejoren el modelo de ciudad establecido. Y en suelo rústico nada impide que el Ayuntamiento pueda proceder, sin necesidad de modificar el Plan General, a la obtención de suelos con la finalidad de completar la red de sendas peatonales previstas en el instrumento que se apruebe definitivamente.

En relación con la propuesta de cambio de alineación para dotación de aparcamiento, hay que indicar que las alteraciones en la ordenación de las áreas referidas en el apartado 2 (sobre las actuaciones de renovación) va a posibilitar la provisión de nuevas zonas de aparcamiento. No obstante, debe indicarse que la implementación de otras áreas para ser destinadas a aparcamientos no puede fundamentar la alteración de la clasificación de suelo rústico vigente (para su paso a suelo urbano).

4. Compleción y estructuración del área dotacional Camí de Sarriá.

Se valora positivamente la ordenación propuesta en la alegación, estimando la solicitud.

5. Sobre el Pasaje 391.

La eliminación de esta ampliación responde al objetivo general adoptado por el Plan General y el POD de mantener las alineaciones existentes en los núcleos tradicionales. En el caso de Establiments se ha excepcionado la aplicación de este criterio general en determinadas y selectivas situaciones como, por ejemplo: (a) la ampliación de la actual sección del Carrer Major al objeto de mejorar las plataformas no motorizadas, incrementar el nivel de arbolado y, por tanto, conseguir un paisaje urbano ajustado a su condición de je de centralidad para el núcleo, y (b) el Carrer Nou con la finalidad de ampliar las aceras.

6. Zona Verde para Es Mutants.

La zona verde identificada en la alegación pertenece al Obispado de Palma, por lo que se opta por su calificación como espacio libre privado de uso público. Respecto a la ampliación de esta reserva al suelo rústico adyacente, se desestima por la razón antes expuesta: es necesario actuar de manera selectiva respecto a la obtención de suelos públicos por expropiación con la finalidad de garantizar la Sostenibilidad Económica del Plan General.

7. Ampliación del Cementerio.

Se acepta lo solicitado en la alegación.

8. Correcciones de calificaciones y alineaciones.

En la siguiente versión del Plan General se procederá a realizar una revisión completa de estos aspectos teniendo en cuenta las contribuciones realizadas en la alegación. En este sentido, se acepta la necesidad de generalizar la zona de ordenanza J por responder a las características morfotipológicas de Establiments.

9. Sobre el ensanchamiento de la carretera de Esporles entre la rotonda del Camí del Reis y la calle Pinar.

La determinación gráfica a la que está aludiendo la alegación se destina a identificar el APT de la carretera de Esporles en cumplimiento de la legislación de carreteras y del PDS del Consell de Mallorca. Esta línea de protección no comporta la ampliación del viario.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

10. Correcciones al Catálogo

En relación al catálogo, se realizan comentarios generales sobre la adecuación de las delimitaciones de los bienes protegidos, de los cuales se señalan de forma concreta los casos de la Iglesia y la Rectoría de la Inmaculada, el Molí d'es Comte y Son Berga.

En este sentido y atendiendo a la referencia genérica de la alegación, como sucede en otras que se expresan en los mismos términos, debemos aclarar que en la mayoría de los casos se opta por la inclusión de la parcela completa del bien inmueble en caso de encontrarse en suelo urbano, incluso siendo un elemento menor dentro de otro elemento catalogado, siendo en la ficha donde se aclara el alcance de la protección y cómo se debe actuar en el resto del entorno. Empero, en los casos señalados se solventan lo que se consideran errores de delimitación ajustándose como se señala.

En segundo lugar, se expone la carencia de puesta en valor de cuatro elementos de valor etnológico que consideran merecedores de inclusión en el catálogo, todos relacionados con sistemas hidráulicos. Se dan localizaciones exactas para su inclusión. Son dos pozos (Establiments Vell y Es Muntanst), una sínia con safereig del huerto de Son Bergal Vell y un aljibe subterráneo en Sa Creu. Sobre estos, se atiende a la solicitud con su inclusión como elementos de valor etnológico.

11. Sobre la ampliación del ParcBit.

El Plan General de Palma no tiene potestad para impedir la ampliación del ParcBit que se apoya en una ley autonómica específica y en un instrumento de planificación singular de competencia autonómica.

La actuación urbanizadora de los terrenos de Parc-Bit tiene su origen en la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica que tuvo por finalidad crear "un parque industrial de alta tecnología". El Parc-Bit se ha desarrollado mediante unas NNSSCC (que le reconoce la clasificación de apto para urbanizar) y un Plan Especial de Desarrollo . El régimen singular que dio origen al Parc-Bit ha sido recuperado mediante el Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo que deroga el apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la LUIB. También este Decreto Ley establece en su Disposición Adicional Tercera que la ordenación urbanística de los terrenos resultantes de la aplicación de la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del ParcBit, se realiza mediante las normas subsidiarias y complementarias del ParcBit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears, las cuales vinculan los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana. Finalmente, esta regulación del DL 8/2020 se consagra en la Ley 2/2020, de 15 de octubre (BOIB 20-10-2020) con una disposición idéntica.

El Plan General reconoce que los terrenos del Parc-Bit, en lo concerniente a su Fase I (por aplicación del criterio establecido en el artículo 19.1.a LUIB) merecen la clasificación de suelo urbano; dado que han sido legalmente sometidos al proceso de urbanización previsto en el régimen jurídico que legitimó la actuación y en la actualidad cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos exigidos en el artículo 22 de la LUIB. La segunda fase del Parc-Bit no se ha desarrollado y, en el contexto de la revisión del planeamiento general se reconoce la clasificación de suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) y la ordenación detallada ya establecida en su Plan Especial de Desarrollo vigente (texto refundido aprobado por el Consell de Govern el 22 de enero de 2010) que ordena tanto la Fase I como la II.

Conclusión.

Se estima parcialmente la alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25923

Síntesis

1. 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.
2. 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.
3. En las zonas de ordenación "M", eliminar 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.
4. 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.
5. Se considera, respecto a la tramitación del Plan General, que existe un defecto de forma por no haberse realizado la fase de Avance, por lo que se solicita la retirada total del mismo en aras a la máxima rigurosidad administrativa.

Análisis.

1. 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 Güells, 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, 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.

2. 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, no obstante, estas demandas serán dirigidas al departamento municipal competente. 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 ser el instrumento adecuado. En conclusión, no deben solicitarse al Plan General la toma de decisiones que no forman parte de su nivel de resolución, sino a la gestión municipal, sin poner en duda las consecuencias

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

3. 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.

4. 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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, 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.

5. 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.*
2. *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.

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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

Se propone, por tanto, desestimar parcialmente la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25963

Síntesis.
Solicita la clasificación de suelo urbano del Parque Empresarial de Servicios de Transporte Sa Tapia, el cual se implantó, en el año 1994, en el suelo rústico acudiendo a la figura de "declaración de interés general". En el PGOU de 1998 se ha mantenido la clasificación como rústico de estos terrenos.

Análisis
No puede aceptarse el razonamiento que hace la alegación para reivindicar el carácter de suelo urbano de los terrenos. Se olvida que en el PGOU (aún vigente) de 1998 los terrenos tenían y merecían la clasificación de suelo rústico.
No puede ahora decirse que la ejecución de esta actuación declarada en 1994 de interés general en suelo rústico desemboca en el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano. El reconocimiento legal de suelo urbano por ejecución de previsiones del Plan se hace desde la clasificación de suelo urbanizable, no desde la clasificación de suelo rústico. Porque el suelo rústico, por definición, no puede ser objeto de actuaciones de transformación urbanística y, menos aún, de actuaciones de nueva urbanización y edificación.
Así se deduce del artículo 19.1 de la LUIB que dispone que "constituyen el suelo urbano: a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluya de manera expresa en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos. b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcancen el grado de urbanización que este determina"
En este sentido, los terrenos de Sa Tapia (aunque cuentan con instalaciones y edificaciones legales) no han sido "legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano" y tampoco son terrenos que, en ejecución del planeamiento, han alcanzado el grado de urbanización que este determinaba, por la sencilla razón que el PGOU 1998 no previó que los terrenos pasaran, por ejecución de sus previsiones, a tener la condición de suelo urbano. Para ello, debió de clasificarlos como suelo urbanizable, lo que no hizo el PGOU 1998.
Por otra parte, permitir que la implantación de un uso extraordinario en suelo rústico pasa a ser directamente en el proceso de revisión de un planeamiento general un suelo urbano con usos privativos supondría un incremento de aprovechamiento considerable, además, exonerado de todas las obligaciones de cesión de reservas de espacios libres y en concepto de recuperación de plusvalías que se imponen a las actuaciones de transformación (que parten de la situación básica de suelo rural).
Igualmente olvida la alegación que los terrenos colindantes al Parque Empresarial de Servicios de Transporte de Sa Tapia tienen una clasificación diversa: hay terrenos urbanos y terrenos rústico. No pudiendo la delimitación del suelo urbano avanzar por colindancia con otros terrenos urbanos como si fuera mancha de aceite, sino que este aumento del suelo urbanizado debe estar previsto por el propio Plan General.
Por tanto, en el PG en trámite los terrenos de Sa Tapia se mantienen con la clasificación de suelo rústico (igual que el PGOU 1998) y se le atribuye la categoría de rústico común, con adscripción a la subcategoría de régimen general (conforme a las categorías y subcategorías de suelo rústico previstas en la legislación vigente y el PTIM).
Finalmente, indicar que la referida Norma 8 del PTIM se refiere a "nuevos suelos industriales" que precisan, inequívocamente, de su clasificación como suelos urbanizables. Tampoco ha lugar a reubicación alguna en los términos regulados en el apartado cuatro de esta Norma.

No obstante, nada impide que en el marco del nuevo planeamiento general se pueda formular una propuesta de modificación del Plan para la integración de estos terrenos en el proceso de transformación urbanística mediante el reconocimiento de la clasificación de suelo urbanizable con ordenación detallada; para ello. será necesario una justificación adecuada, acompañado de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

la propuesta de ordenación detallada y una manifestación expresa de asunción de los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de nueva urbanización, identificando los suelos de cesiones y las compensaciones relacionadas con la recuperación de plusvalías de la Administración. Esta propuesta deberá ser analizada por el Ayuntamiento en el momento en que se produzca; no obstante, en una primera valoración se puede concluir que los terrenos tienen capacidad de integración en la estructura general del nuevo planeamiento general.

Conclusión.
Se propone desestimar la alegación formulada en lo concerniente a la clasificación de suelo urbano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

25986

Síntesis.
Solicita la clasificación de suelo urbano del Parque Empresarial de Servicios de Transporte Sa Tapia, el cual se implantó, en el año 1994, en el suelo rústico acudiendo a la figura de "declaración de interés general". En el PGOU de 1998 se ha mantenido la clasificación como rústico de estos terrenos.

Análisis
No puede aceptarse el razonamiento que hace la alegación para reivindicar el carácter de suelo urbano de los terrenos. Se olvida que en el PGOU (aún vigente) de 1998 los terrenos tenían y merecían la clasificación de suelo rústico.
No puede ahora decirse que la ejecución de esta actuación declarada en 1994 de interés general en suelo rústico desemboca en el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano. El reconocimiento legal de suelo urbano por ejecución de previsiones del Plan se hace desde la clasificación de suelo urbanizable, no desde la clasificación de suelo rústico. Porque el suelo rústico, por definición, no puede ser objeto de actuaciones de transformación urbanística y, menos aún, de actuaciones de nueva urbanización y edificación.
Así se deduce del artículo 19.1 de la LUIB que dispone que "constituyen el suelo urbano: a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluya de manera expresa en esta clase de suelo porque hayan sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos. b) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcancen el grado de urbanización que este determina"
En este sentido, los terrenos de Sa Tapia (aunque cuentan con instalaciones y edificaciones legales) no han sido "legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano" y tampoco son terrenos que, en ejecución del planeamiento, han alcanzado el grado de urbanización que este determinaba, por la sencilla razón que el PGOU 1998 no previó que los terrenos pasaran, por ejecución de sus previsiones, a tener la condición de suelo urbano. Para ello, debió de clasificarlos como suelo urbanizable, lo que no hizo el PGOU 1998.
Por otra parte, permitir que la implantación de un uso extraordinario en suelo rústico pasa a ser directamente en el proceso de revisión de un planeamiento general un suelo urbano con usos privativos supondría un incremento de aprovechamiento considerable, además, exonerado de todas las obligaciones de cesión de reservas de espacios libres y en concepto de recuperación de plusvalías que se imponen a las actuaciones de transformación (que parten de la situación básica de suelo rural).
Igualmente olvida la alegación que los terrenos colindantes al Parque Empresarial de Servicios de Transporte de Sa Tapia tienen una clasificación diversa: hay terrenos urbanos y terrenos rústico. No pudiendo la delimitación del suelo urbano avanzar por colindancia con otros terrenos urbanos como si fuera mancha de aceite, sino que este aumento del suelo urbanizado debe estar previsto por el propio Plan General.
Por tanto, en el PG en trámite los terrenos de Sa Tapia se mantienen con la clasificación de suelo rústico (igual que el PGOU 1998) y se le atribuye la categoría de rústico común, con adscripción a la subcategoría de régimen general (conforme a las categorías y subcategorías de suelo rústico previstas en la legislación vigente y el PTIM).
Finalmente, indicar que la referida Norma 8 del PTIM se refiere a "nuevos suelos industriales" que precisan, inequívocamente, de su clasificación como suelos urbanizables. Tampoco ha lugar a reubicación alguna en los términos regulados en el apartado cuatro de esta Norma.

No obstante, nada impide que en el marco del nuevo planeamiento general se pueda formular una propuesta de modificación del Plan para la integración de estos terrenos en el proceso de transformación urbanística mediante el reconocimiento de la clasificación de suelo urbanizable con ordenación detallada; para ello. será necesario una justificación adecuada, acompañado de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

la propuesta de ordenación detallada y una manifestación expresa de asunción de los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de nueva urbanización, identificando los suelos de cesiones y las compensaciones relacionadas con la recuperación de plusvalías de la Administración. Esta propuesta deberá ser analizada por el Ayuntamiento en el momento en que se produzca; no obstante, en una primera valoración se puede concluir que los terrenos tienen capacidad de integración en la estructura general del nuevo planeamiento general.

Conclusión.
Se propone desestimar la alegación formulada en lo concerniente a la clasificación de suelo urbano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26104

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la delimitación de suelo urbano establecida por el Nuevo Plan General en el borde norte y sur de Son Vida, así como con la delimitación de la zona calificada como EL0a. Se argumenta que estas delimitaciones no coinciden con lo señalado en el planeamiento vigente. Solicita que se ajuste al trazado establecido en el planeamiento vigente. Se advierte, ante la posibilidad de que no se tratase de un error del Nuevo Plan, de las limitaciones de ius variandi.

Análisis:
El Nuevo Plan ha procedido al ajuste de la calificación de esta franja de terreno a la cartografía oficial municipal y a la información catastral. Ambas informaciones tienen un mayor grado de concreción y se ajustan en mayor medida a la realidad física (y jurídica teniendo en cuenta la parcelación ya registrada) de los terrenos. En relación a las diferencias de la delimitación de suelo urbano y de la delimitación establecida para la franja de EL0a, a la vista de la documentación registral aportada y de la propia solicitud de la propiedad se procederá a la equiparación de dicha delimitación con lo establecido en el planeamiento vigente aun cuando esa determinación no coincida con la realidad física y catastral del terreno y si con la registral. Se recomiendo en este sentido que la propiedad y parte alegante inicie un expediente de ajuste de dominio ante la administración catastral para hacer coincidir la realidad física y jurídica de los suelos objeto de alegación. Se propone por tanto estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26128

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la delimitación de suelo urbano establecida por el Nuevo Plan General en el borde norte de Son Vida, así como con la delimitación de la zona calificada como EL0a. Se argumenta que estas delimitaciones no coinciden con lo señalado en el planeamiento vigente, al haberse ajustado el Nuevo Plan a la cartografía catastral, induciendo esta circunstancia a disparidades entre la realidad física y la registral. Se señala además un error en la alineación de una parcela de este entorno. Solicita que se corrija la calificación de esta franja de terreno de tal manera que se acredite la titularidad privada de los mismos y se ajuste al trazado establecido en el planeamiento vigente. Solicita además que se proceda a representar la alineación aprobada por estudio de detalle en la Calle Gabellí. Se aporta un estudio topográfico así como título registral para justificar la argumentación de la solicitud planteada.

Análisis:
Tal y como se expresa en la propia alegación, el Nuevo Plan ha procedido al ajuste de la calificación de esta franja de terreno a la cartografía oficial municipal y a la información catastral. Ambas informaciones tienen un mayor grado de concreción y se ajustan en mayor medida a la realidad física (y jurídica teniendo en cuenta la parcelación ya registrada) de los terrenos. Se debe manifestar en cualquier caso que no está entre los objetivos del POD la obtención para vial público de los espacios calificados por el planeamiento vigente como EL0a habiéndose limitado a reflejar en este caso el POD la realidad física, pero incurriendo en error en relación a la titularidad. Por ello debe estimarse la alegación en el sentido de proceder a calificar como EL0a y por tanto reflejar la titularidad privada de los suelos del tramo señalado en la alegación y que el POD ha calificado erróneamente como vial público. En relación a las diferencias de la delimitación de suelo urbano y de la delimitación establecida para la franja de EL0a, a la vista de la documentación registral aportada y de la propia solicitud de la propiedad se procederá a la equiparación de dicha delimitación con lo establecido en el planeamiento vigente aun cuando esa determinación no coincida con la realidad física y catastral del terreno y si con la registral. Se recomiendo en este sentido que la propiedad y parte alegante inicie un expediente de ajuste de dominio ante la administración catastral para hacer coincidir la realidad física y jurídica de los suelos objeto de alegación. En relación a la propuesta de alineación en la parcela de la calle Gabellí, se propone ajustar el trazado al aprobado en el estudio de detalle indicado. Se propone por tanto estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

26348

Síntesis:
Parcela 07040A00400036 clasificada de suelo rústico y calificada de protegido en la categoría de zona de interés paisajístico (ZIP) en el documento de aprobación del nuevo Plan General. La alegación expresa que no se dan los requisitos de protección, solicitando su clasificación como urbano y se califique de espacio libre a obtener por expropiación.

Análisis
En los terrenos (objeto de la alegación) no concurren los condicionantes que la LUIB exige en el artículo 19 para su consideración como suelo urbano: no cuenta con todos los servicios urbanos básicos. Igualmente, tampoco proceden de la ejecución de ningún planeamiento urbanístico.
En efecto, el sector de suelo urbanizable SUP/32-02 Nou Son Quint del Plan General del 1998, no incorporaba los terrenos de la alegación, quedando, éstos adscritos en el PGOU 1998 al suelo rústico. Así mismo, el tramo viario del carrer Miguel Lladó entre el Camí del Reis y el Sector de Son Quint, que delimita el borde meridional de los terrenos de la alegación, se desarrolla por suelo rústico.
La integración en el suelo urbano tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.
Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo urbanizable, no puede estar fundamentada en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. Ni el suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite.
Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos de carácter residencial. Tampoco es necesario aumentar el suelo urbanizable para otros usos: la oferta de servicios terciarios o industriales prevista en el nuevo Plan en otras zonas de mejor localización, es suficiente (como se acredita en la Memoria de Ordenación y en el Estudio de Sostenibilidad Económica) para la evolución del municipio en los próximos 20 años. Por ello, la consideración de estos terrenos como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos.
De otro lado, se constata en el sistema de identificación de parcelas agrícolas (SIGPAC), que los terrenos objeto la alegación, tienen naturaleza rural con uso forestal y arbustivo. Por ello la clasificación asignada por el Plan General aprobado Inicialmente resulta apropiada.
En consecuencia, se descarta la clasificación de urbano de los terrenos de la alegación. No obstante, al no contar los referidos terrenos con especiales valores y de conformidad con su naturaleza rural acreditada, en la siguiente fase del Documento se propone mantener la clasificación de suelo rústico establecida por el Plan General aprobado inicialmente, pero se adapta su calificación, pasando de protegido a rústico común, con la categoría de rústico general.
En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

26359

Síntesis.
Se refiere al campo de golf de Son Muntaner. Se indica que conforme al PGOU de 1998, los terrenos quedaron incluidos como Sistema General en suelo rústico, conforme la ficha anterior, a desarrollar mediante un Plan Especial. Este Plan Especial fue aprobado el 22 de mayo de 2003, siendo ésta la normativa por la que se regula. Entiende que el nuevo Plan parte del error de considerar como fecha de la Declaración de Interés General la del 28 de julio de 2003, pero esta Declaración de Interés General no se refiere al Golf de Son Muntaner, sino que se refiere única y exclusivamente al denominado Golf de Son Quint que se sitúa en el otro costado de la carretera de Son Vida. Por ello, sin justificación alguna, la aprobación inicial del Plan omite completamente la existencia del Plan Especial y lo deja sin efecto, sustituyéndolo por una Declaración de Interés general anterior que había quedado ya superada por el citado planeamiento especial. Se propone:

- Mantenimiento del sistema general de equipamiento deportivo y de su ordenación establecida por el Plan Especial que lo desarrolla.
- Eliminación de las zonas AIN XT por cuanto no existe deslinde de torrente alguno y la existencia y régimen de estas AIN resultan incompatibles con el sistema General de Equipamiento deportivo existente.
- La identificación, en su caso, de las zonas húmedas a mantener que dice el Plan que existen en el ámbito.

Análisis.
Sobre el mantenimiento del sistema general de equipamiento solicitado por la Alegación, ha de aclararse que la calificación de Sistema General de Equipamiento de titularidad y uso privado (aunque sean de interés general) no puede mantenerse en el nuevo Plan General adaptado a la LUIB y al PTIM. Se considera que la naturaleza propia de los sistemas generales de equipamientos son terrenos con destino de uso y dominio público; por tanto, de otorgarse la calificación de sistema general significaría que se prevé un destino público y habría que gestionar la correspondiente expropiación de terrenos e instalaciones. Por ello, no puede mantenerse la calificación de “Sistema General” para Golf de Son Montaner porque es un equipamiento deportivo de dominio privado que no se quiere alterar.

El nuevo Plan en trámite pretende mantener este equipamiento (con su carácter de equipamiento privado) y además con la misma clasificación de suelo rústico que tiene en el PGOU vigente de 1998 (por las razones ya expresadas). Así mismo, se constata que ni en la memoria justificativa del Plan General, ni en la memoria económica se ha previsto la obtención de estos terrenos. Por ello, en el nuevo Plan General se mantiene la calificación de suelo rustico común en la categoría de general.

En cuanto a la eliminación de las zonas AIN-XT, se constata en el Plano de ordenación del Suelo Rústico, (O.03) del Plan General aprobado inicialmente que en los suelos correspondientes al campo de Gol de Son Muntaner se delimitan terrenos calificados de rústico protegido en la categoría de AIN-XT. Cabe destacar que esta protección se extiende no solamente a los suelos que forman parte del dominio público hidráulico (Torrente de Sant Magí), sino también a los que conforman las vaguadas del sistema hidráulico (Norma 7.3.5 del Plan General).

En cuanto a la Torrente de Sant Magí, que discurre por el ámbito septentrional del campo de golf, se comprueba que éste ha sufrido una profunda modificación y alteración de su condición natural; ha sido reconducido, canalizado, soterrado y se han creado lagunas de retención. Sin embargo, la Dirección General de Recursos Hídricos reconoce la totalidad de su cauce como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

torrente, en consecuencia, forman parte del Dominio Público Hidráulico según el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Por ello, dichos terrenos, se presumen que formarán parte del DPH; no obstante, a los efectos, del nuevo planeamiento general se integran el suelo rustico protegido (AINN-XT), porque en este se incorpora no sólo el dominio público hidráulico sino los terrenos colindantes (la zona de servidumbre de protección y parte de la zona de policía).

De otra parte, en el ámbito de los Golf de Son Muntaner, los terrenos delimitados por el Plan General como AIN-XT, que tiene la finalidad de proteger las vaguadas, no forman parte del DPH, sino que se trata de suelos de drenaje, de conformidad con lo establecido en la circular informativa del Govern de las Illes Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, de 24 de mayo de 2017. Luego su protección es compatible con el uso de campo de Golf y no requiere de ser deslindado.

En base a lo expuesto, se mantienen las calificaciones de suelo protegido que el Documento aprobado Inicialmente establece en el ámbito del campo de Golf de Son Muntaner, con la finalidad de proteger los torrentes y vaguadas. Esta protección no impide la continuidad del uso de campo de golf ya autorizado.

En relación con las áreas de Prevención de Riesgos de Erosión y de Incendio que afectan a terrenos incluidos en la delimitación del ámbito del Campo de Golf, se recuerda que la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) establece las categorías de Áreas de Prevención de Riesgos. Por ello, el Plan General han de contemplar las APR, entre las categorías de suelo rústico protegido, con una categoría de suelo subyacente, que en este caso, se corresponde con el suelo rustico protegido o suelo rústico común en la categoría de general.

Se propone desestimar la alegación, en base a las razones expuestas, rechazando su condición de sistema general privado y ajustando la delimitación del ámbito establecida en el plano de ordenación haciendo coincidir con la establecida en el plano de información.

No obstante, se reconocerá que la continuidad de las condiciones de uso y edificación derivadas del Plan Especial de 22 de mayo de 2003.

A tal fin, en la siguiente fase se propone incorporar un apartado en la Norma 7.4.5 que establezca que: " los terrenos e instalaciones que en el PGOU de 1998 tenían la calificación de Sistema General de Equipamientos Privados en suelo rústico en este nuevo Plan General se identifican dentro de la categoría de suelo rústico común 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. Para evitar su transformación, no se admitirán nuevas segregaciones. Igualmente, se identifican como "Zona de Regulación Especial de Equipamientos Privados existentes en suelo rústico" aquellas instalaciones de equipamiento privado ya autorizadas en terrenos que teniendo de forma mayoritaria la categoría de régimen general, tienen también elementos adscritos a alguna categoría de suelo rústico protegido. En este caso también se rigen por las disposiciones particulares de la ficha específica. "

Por lo expuesto se propone aceptar parcialmente en los términos expresados en este informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26398

Síntesis.
Se refiere al campo de golf de Son Quint. Se indica que tiene su origen en una Declaración de interés General y aparece en el actual planeamiento de 1998 como área de Transición, igual que lo hace el PTM. En la revisión del Plan objeto de exposición pública elimina la condición de Área de Transición y contempla los terrenos como Suelo Rustico Común y parcialmente como Suelo Rústico protegido con la categoría de Área de lnterés Natural AIN-PP (parque periurbano) y AIN-XT (torrentes). Se señala que ninguno de los usos posibles resultaría compatible con el campo de golf existente, incluso más, al no existir ningún torrente delimitado, se estaría creando una falsa expectativa de uso público que resultaría no solo incompatible con la explotación del golf, sino incluso peligroso. Se pretende: Se deje sin efecto la consideración de AIN-PP y AIN-XT, y la recuperación para el campo de golf de la condición Área de Transición otorgada por el PTM. De forma subsidiaria, su inclusión bajo la categoría de otras zonas boscosas, que sería la única compatible con la explotación del campo de golf y coherente son la realidad física de la finca y siempre que esta zona no discurra por las actuales calles que son infraestructura directa de la explotación del golf.

Análisis.
Se constata en el Plano de ordenación del Suelo Rústico, (O.03) del Plan General aprobado inicialmente que en los suelos correspondientes al campo de Gol de Son Quint, se delimitan terrenos calificados de rústico protegido en la categoría de AIN-XT. Cabe destacar que esta protección se extiende no solamente a los suelos que forman parte del dominio público hidráulico, sino también a los que conforman las vaguadas del sistema hidráulico (Norma 7.3.5 del Plan General). Ha de aclarase que en el ámbito de los Golf de Son Quint, los terrenos delimitados por el Plan General como AIN-XT, tiene la finalidad de proteger las vaguadas, que no forman parte del DPH, sino que se tratan de suelos de drenaje, de conformidad con los establecido en la circular informativa del Govern de las Illes Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, de 24 de mayo de 2017. Luego su protección es compatible con el uso de campo de Golf y no requiere de ser deslindado.
De otra parte, en relación con los suelos incluidos dentro del campo de Golf y calificados de rústico protegido en la subcategoría de AIN-FO_PP. Se comprueba que ni en las normas del Plan General, ni en la memoria justificativa, los referidos terrenos cuentan con las calificaciones de Parque Periurbano. No obstante, constatada los valores forestales y paisajísticos de estos terrenos, que lo hacen merecedores de su adscripción al suelo rustico protegido en la subcategoría de AIN- Forestal (AIN-FO), pero calificado de otras zonas boscosas. En esta categoría se permiten los usos de equipamientos deportivos sin construcción, especialmente los existentes.
En base a lo expuesto, se propone estimar parcialmente la alegación. Se descarta su consideración como área de transición de armonización, por ser una categoría de suelo rústico común, en el Plan Genera Aprobado Inicialmente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

26479

Síntesis.
La alegación cuestiona la viabilidad económica de la actuación: reduce a un 1/3 del aprovechamiento del sector de SUNP PGOU 1998 y aumenta las cargas de urbanización, por aumento del sistema de espacios libres y que el saldo económico es negativo.
Cuestiona que el 46% de la superficie del ámbito se destine al sistema general de espacios libres; expresan el contenido de la sentencia de 2003 en el que los peritos indicaron que no existe un paisaje de interés y se aporta un informe actual de perito ambiental. Igualmente aportan informe de movilidad.

De otra parte, se indica que la densidad atribuida no respeta el criterio de pretendida compacidad que persigue el Plan. Se aporta comparativa de densidades y aprovechamientos con otros sectores, a los efectos de argumentar que no se respeta la igualdad. Igualmente, se argumenta contra las decisiones sobre la delimitación de las áreas de reparto.

Que se considera que un mayor incremento de sistemas generales requiere mayores edificabilidades.

Que se rechaza la adscripción de sistemas generales al sector.

La alegación considera que se ha infringido el principio de arbitrariedad, por los motivos que ha expuesto.

Análisis.
Como cuestión previa debe manifestarse que no pueden compararse las determinaciones que establece el documento de aprobación inicial con las establecidas en el documento de Programa de Actuación Urbanística presentado para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado del sector 24 del PGOU 1998.

Las determinaciones del PAU presentado para su tramitación por la iniciativa privada, en la medida que no llegó a ser aprobado definitivamente por el Ayuntamiento no vincula al nuevo proceso de revisión de planeamiento y ni tan siquiera constituye un elemento válido para la comparación pues no alcanzó tampoco el acuerdo de aprobación inicial. Debe tenerse presente que a fecha 1 de enero de 2018 (fecha de entrada en vigor de la LUIB) no había recaído acuerdo de aprobación inicial del PAU del suelo urbanizable no sectorizado, y desde entonces su tramitación ya no podía continuar.

Debe clarificarse que, al tratarse originariamente de un suelo urbanizable no programado, sin PAU, su régimen jurídico, conforme al PGOU 1998 y la legislación urbanística vigente al momento de aprobación del PGOU 1998, es la de un suelo rústico hasta la aprobación del PAU;. En efecto, el PGOU de 1998 en su artículo 24 establece que “El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado se efectuará a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En tanto no se apruebe dicho PAU, los terrenos así clasificados por el Plan General están sujetos al mismo régimen jurídico del Suelo Rústico.”. Sin embargo, desde la aparición de la entrada en vigor de la LUIB era un ámbito de imposible transformación en el marco del PGOU 1998. En efecto, la entrada en vigor de la LUIB y confirmado, con el Decreto Ley 9/2020 se imposibilita la aprobación del PAU, todo lo cual permite una reconsideración de las determinaciones urbanísticas de los terrenos.

En cualquier, se rechaza el contenido de determinaciones urbanísticas que los propietarios-promotores han incorporado en el PAU presentado que no ha sido aprobado, por suponer unas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

determinaciones que comprometen los valores ambientales de los terrenos y requerir unas condiciones viarias que supondrían una transformación importante del soporte territorial. Se está intentando incorporar una densidad de 40 viviendas/Ha, 742 viviendas (sin previsión de vivienda protegida) y un índice de 0,4615 m2c/m2s. Esta opción ha sido rechazada de forma justificada en el estudio de alternativas del apartado 10.6.1 de la Memoria de Ordenación del PG, aprobada inicialmente.

La aportación del dictamen pericial que se recoge en la sentencia de TSJIB de 4-4-2003 relativo a que la finca no cuenta con valores excepcionales merecedores de protección, no puede considerarse que tiene el efecto de cosa juzgada en la valoración actualizada de la realidad que debe realizarse en 2022 (20 años después) con un nuevo marco urbanístico, territorial y ambiental. Incluso, en el anexo suscrito por un biólogo este no tiene más remedio que reconocer la máxima calidad y valor ambiental de la zona sur "*conservando el área su estado rural, la presencia del curso de agua superficial, correspondiente al torrente de Sant Magí le confiere unas características singulares".*

Pero, los valores de la finca que reducen su capacidad de carga no se producen en la zona sur. Es necesario aclarar que la condición forestal de la finca, no se debe exclusivamente a la presencia de masas arboladas naturales o espontáneas, sino también a la presencia de matorral y herbáceas autóctonas.

La finca cuenta con un estado de conservación que atesora intactos los rasgos culturales, naturales, etnológicos y paisajísticos que avalaron su clasificación, con carácter previo al PGOU de 1998, como suelo rústico de interés paisajístico. Además, constan vestigios de su dedicación al cultivo tradicional del olivar en el abancalamiento que asoma al torrente San Magí, representativo de una forma histórica de proporcionar aprovechamiento agrícola a suelos en pendiente generando una morfología singular de gran calidad paisajística, característica de los territorios mediterráneos que, por tal motivo, procede preservar.

Hace 20 años cuando se emite el dictamen pericial de la STSJIB de 2003 el acento se puso en el interés paisajístico y no en otros factores que en la actualidad deben ser valorados en la evaluación ambiental estratégica desde el correcto entendimiento de los requerimientos de sostenibilidad. En este sentido, el PGOU de 1998, no fue sometido a la evaluación ambiental estratégica, por lo que no puede reclamarse que las condiciones del PGOU de 1998 resultan inmutables (olvidando, además, que el PGOU 1998, la clasificación de suelo urbanizable no programada -ya inexistente- lo que en realidad atribuyó de forma efectiva y directa a los terrenos es un régimen jurídico de suelo no urbanizable).

En este sentido, Son Puigdorfila, desde el punto de vista de la ordenación territorial sostenible, cumple una función de conectividad ecológica con espacios ambientales de interés próximos (ANEI de Son Muntaner, zonas verdes previstas en Sa Teulera). Hoy día, la conectividad a través de la Vía de Cintura está garantizada, por un lado, por el propio cauce del torrente de Sant Magi y, por otro, por el paseo de Son Rapinya que dispone de un amplio espacio para peatones y de un carril bici. Además, la importante presencia y funcionalidad ejercida por el Torrent Magí (entre otros pasos) al permitir la articulación efectiva entre los parajes de Puigdorfila y de Son Muntaner. Si bien la infraestructura viaria ha menguado parcialmente las relaciones ecológicas en todo su recorrido, el torrente mencionado se ha convertido en el vector sustantivo que fortalece la construcción del sistema natural. Nada impide, al tiempo, que puedan desarrollarse obras públicas orientadas a mejorar las actuales conexiones a través de la Vía de Cintura, con el Zona de Interés Paisajístico de Son Puigdorfila Vell y la Áreas Naturales de Especial Interés anexas. Además, la zona es utilizada por los habitantes de los alrededores como espacio de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

paseo y consta la reclamación por las entidades ciudadanas del entorno de su mantenimiento como espacio libre formando parte del corredor ecológico del torrente de Sant Magí, elemento determinante de la Infraestructura Verde proyectada por el Plan General.

Es decir, en los antecedentes y estado actual de la finca se pone de relieve los valores intrínsecos de carácter rural, cultural y paisajístico que ostenta, valores que deben ser tenidos presentes en la toma de decisión sobre cuál es la correcta ordenación de estos terrenos, asegurando la preservación de los elementos relevantes. Pese a la postura del alegante, que lleva a la irrelevancia las características físico-naturales de los terrenos, su valor ambiental es incuestionable y no puede ser desechado, pues una intensificación de la edificabilidad colisiona claramente con el mantenimiento de los valores paisajístico-ambientales existentes, al ocasionar un modelo urbano que ocuparía un elevado porcentaje del sector promoviendo una excesiva artificialización vinculada a la obra urbanizadora que se necesitaría.

El documento de EAE del Plan General evalúa la calidad ambiental de los suelos urbanizables utilizando criterios de ponderación expresados en una matriz valorativa (ver página 367 del EAE), en la que Son Puigdorfila queda categorizado como un ámbito con "máxima calidad ambiental". Al tiempo, en este Estudio se considera que Son Puigdorfila presenta una capacidad de acogida muy baja para los usos urbanísticos propuestos debido a la alta vulnerabilidad del hábitat mediterráneo existente y su baja aptitud para ser transformado. La masa forestal existente conforma un "ámbito refugio" entre la Vía de Cintura y el suelo urbano, en continuidad paisajística con el ZIP Son Puigdorfila Vell propuesta por el Plan General. Por todo ello, la valoración de impacto incluida en el EAE, concluye que el sector de Son Puigdorfila presenta impactos severos en materia de ocupación y consumo de suelo y en calidad del paisaje y patrimonio, además de un riesgo alto-moderado de incendio al encontrarse próximo a Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZAR).

No obstante, el nuevo Plan General en su documento de aprobación inicial ha considerado conveniente mantener para Son Puigdorfila la clasificación de suelo urbanizable (tal como establecía en el PGOU de 1998, si bien en este en la categoría de no programado) pero desde un planteamiento muy diferenciado; es una clasificación de suelo urbanizable con una ordenación tiene presente las restricciones ambientales y condicionantes territoriales que tiene el ámbito, de modo que queda restringe el ámbito del sector susceptible de ser efectivamente urbanizado evitando que la superficie artificial se extienda al conjunto de los terrenos. Es decir, pese a la valoración ambiental antes reseñada, el documento de aprobación inicial del Plan General sostiene que es posible admitir un desarrollo urbanístico en Son Puigdorfila, siempre que ello no suponga renunciar a la protección de sus valores naturales intrínsecos. Para dar cobertura a este objetivo de ordenación, la transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos debe incorporar los datos ambientales del lugar con la voluntad de que su transformación se perciba, más que como una actuación agresiva y perturbadora, como una evolución del sitio que contribuya a su lectura y comprensión. Esta actitud planificadora ha conllevado proponer urbanizar estos suelos únicamente donde y como resulte conveniente, reorganizando paisajísticamente el resto. Esta actitud se revela como *una opción acorde con una visión sistémica de la ordenación del territorio*.

Efectivamente, la ordenación estructural propuesta por el Plan General para el sector de Son Puigdorfila trata de conciliar este desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ambientales de la finca, promoviendo un modelo de colonización que libera la mayor superficie del ámbito de cualquier alteración a producir por obra urbanizadora alguna. Para ello, como puede observarse en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión, se impone -como determinación vinculante- que la trama urbana a implantar se desarrolle, exclusivamente, en el espacio adyacente al suelo urbano. Ahora bien, si, complementariamente, se quiere evitar que

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

se generen impactos negativos en el paisaje urbano colindante -para lo cual el régimen de alturas resultante debe ajustarse a las materializadas en el entorno- la limitación del espacio apto para la colonización urbana ha de tener su correlato en los parámetros urbanísticos asignados al sector. Y ello, ha conducido a combinar una baja densidad bruta con unas densidades netas razonablemente elevadas. Esta dualidad, por un lado, imposibilita que la ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial contemple viviendas unifamiliares -lo cual incrementaría exponencialmente la ratio m2 de viario/unidad de vivienda, aumentando la superficie urbanizada artificial- y, por otro, certifica la compacidad del espacio urbano resultante sin generar las distorsiones que causaría la adopción de opciones tipológicas intensivas de una altura excesiva. Este argumentario posibilita que, pese a que la densidad bruta prevista sea de 16 viviendas/hectárea (350 viviendas), se promueva una configuración espacial donde la disposición edificatoria convoque un uso intenso del espacio público al favorecer una adecuada "densidad social".

Esta estrategia dual, que gravita entre el mantenimiento de los valores ambientales existentes y la admisibilidad de un desarrollo urbanístico, ha derivado en proponer un elevado porcentaje de suelo destinado a sistemas de espacios libres (generales y locales), restringiendo el área a artificializar con urbanización a las, aproximadamente, 7,2 hectáreas que se localizan en posición adyacente al suelo urbano y alejadas de la Vía de Cintura, evitando con ello cualquier tipo de afección sonora a causar por esta infraestructura viaria. En concreto, la superficie total calificada como sistema general de espacio libre público en el interior del sector asciende a 90.209 m2, el 41,87% de su superficie total (215.423 m2).

La densidad resultante para el ámbito es una densidad eficiente y adaptada al lugar y sus capacidades. Y ello no contradice el criterio general de densidad eficiente establecido como criterio por el nuevo Plan General. La densidad es necesario calcular eliminando la superficie de sistemas generales (así, lo requiere la legislación vigente); si se deduce la superficie de sistemas generales, la densidad resultante se sitúa en 30 viviendas/hectárea.

En relación con la carga excesiva de sistemas generales, es preciso indicar lo siguiente. La Norma 9 del PTIM establece que debe reservarse un mínimo del 20% de la superficie de los sectores de crecimiento para sistemas generales; por tanto, es un porcentaje mínimo, no el valor máximo. En este caso, en el documento de aprobación se ha adoptado, el 41,87% con destino a esa reserva y se justifica porque los terrenos forestales delimitados como sistemas generales de espacios libres, deben ser preservados y tienen aptitud para ser destinados al uso de este sistema general en el caso de que queden incluido en el interior del sector.

Tampoco las consideraciones de movilidad que se aportan en la alegación son fundamentos para posibilitar un mayor incremento de la edificabilidad del sector. En este punto, debe tenerse presente que si Son Puigdorfila no figura entre los sectores que generan un importante incremento de viajes a absorber por el transporte público, lo es porque se ha establecido una densidad de viviendas acorde con su capacidad de acogida. Evidentemente, si la propuesta del PG hubiera sido la previsión de 700 viviendas prevista en el PAU presentado y no aprobado, el impacto en la movilidad generada habría sido el doble, requiriendo unos costes de urbanización interior mayores (y una superficie de terrenos de transformación mayores, dado que el viario sería aproximadamente el 20% de la superficie del sector) y previsión de refuerzo de sistema general viario.

En relación con las cuestiones de inviabilidad económica hay que indicar lo siguiente:

La calificación de la reserva de sistema general expuesta no supone unos costes de urbanización superiores a otros desarrollos, porque es un sistema general que requiere mínima ejecución,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

dado que el soporte principal del mismo existe y de lo que se trata es de preservarlo con una mínima adecuación para que pueda ser usado por la población con fines recreativos sin pérdida de sus valores naturales.

En efecto, dado que el objetivo principal de la intervención en estos suelos es minimizar el impacto urbanizador con la finalidad de mantener su carácter natural, en la estimación de sus costes de urbanización (ver Estudios Económicos del Plan General) se han reducido los 47 euros/m2 considerados para Parques Urbanos de tipología EL-3 (gran tamaño y un nivel de urbanización que comporta una combinación entre áreas naturalizadas y áreas artificiales con posibilidad de albergar equipamientos complementarios), representativos de la práctica totalidad de los sistemas generales de espacios libres del resto de sectores de suelo urbanizable, a 13 euros/m2 (correspondientes a la Tipología EL-4 identificada en el Estudio Económico) por entender que la intervención en este sistema general ha de restringirse a actividades silvícolas destinadas a mejorar sus características naturales (desbroce, podas, aclareos, retirada de restos y, en su caso, repoblación) y la adecuación de los senderos existentes para proporcionar accesibilidad peatonal utilizando sistemas constructivos y materiales que no impliquen una reducción del índice biótico del suelo.

Ello da un coste total estimado para el sistema general de 1.172.717 euros, que sería el equivalente -en términos económicos- a tener que ejecutar una superficie de 24.952 m2 de Parque Urbano de Tipología EL-3. Esta superficie equivalente representa el 11,58% de la superficie del sector de Son Puigdorfila. Ello quiere decir que, medido en términos de costes de urbanización, Son Puigdorfila no se encuentra agraviado respecto al resto de sectores. Incluso incorporando la carga de urbanización del sistema general adscrito (10.276 m2) esta situación de equilibrio intersectorial no se ve alterada (puede observarse que en algunos sectores la menor presencia de sistemas generales interiores se ve compensada por mayores adscripciones, de forma que el porcentaje total nunca es inferior al 20% de la superficie de cada sector).

El otro elemento de la ordenación urbanística definitorio de los costes de urbanización a asumir por una actuación de transformación urbanística es el viario. El porcentaje de superficie de viario estimado en los sectores de suelo urbanizable para acometer el estudio económico ha sido el 25% de la superficie total del sector, salvo para Son Puigdorfila donde este porcentaje se aplica no a la totalidad del sector, sino a las 7,2 hectáreas identificadas como susceptibles de acoger una obra urbanizadora que comporte la creación de superficies artificiales. Repercutiendo esta cantidad a la totalidad de la superficie del sector, el porcentaje de viario se reduciría hasta el 8,35%.

Los datos expuestos en los párrafos precedentes sirven para acreditar la inexistencia de agravios comparativos, en términos de viabilidad económica, respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable al obtenerse una TIR (Tasa Interna de Retorno) similar a la de, por ejemplo, los sectores del Ensanche de Poniente (Cas Pastor, Can Fontet, Son Ximelis) o el Ensanche Oriental (Son Güells).

No obstante, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación), pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya de manera significativa.

En relación con la descalificación que se realiza de los estudios económicos en la alegación, se olvida que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado en función de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales. No obstante, en la siguiente fase se realizará una mejora de los diversos documentos de los estudios económicos, entre ellos, la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

En relación con la delimitación de área de reparto, hay que indicar que, en suelo urbanizable, aunque es posible la delimitación multisectorial, la preferencia de la LUIB es por la delimitación uni-sectorial (sector más sistemas generales adscritos) para conformar cada área de reparto. Así se deduce del artículo 37.d) de la LUIB, al disponer que al Plan General le corresponde: "d) Establecimiento de los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en sector de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados (…), homogeneizados según sus valores relativos (…). En el suelo urbanizable, los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o áreas de reparto, se delimitarán preferentemente para cada uno de los sectores, y podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie de suelos de sistemas generales que se consideren adecuados funcional y económicamente, en función del resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica"

Pues bien, el PG en su documento de aprobación inicial ha seguido los referidos mandatos de la LUIB: cada actuación de transformación en suelo urbano constituye un área de reparto; y en suelo urbanizable, con carácter preferente cada sector constituye un área de reparto (con los sistemas generales que corresponden para cumplir la Norma 9 del PTIM dentro del sector o adscritos) y sólo en un caso, se ha formulado un área de reparto multisectorial para asegurar el cumplimiento de la Norma 9 del PTIM (20% de superficie de sistemas generales en sectores de crecimiento), cuando no podían cumplir esta determinación con sistemas generales en su interior o colindantes.

Por tanto, la LUIB no establece el principio de igualdad de aprovechamientos al romper en suelo urbanizable con la determinación del aprovechamiento medio por cuatrienio, sino que prefiere que cada sector sea un área de reparto independiente, salvo excepciones justificadas como las expresadas.

Además, debe recordarse que en el PGOU 1998 el SUNP 24-01 Son Puigdorfila era un área de reparto independiente. Y esta consideración se ha mantenido en el documento de aprobación inicial.

Finalmente (en relación con la delimitación de área de reparto) resulta paradójico que la alegante argumente infracción del principio de igualdad y reclame la ampliación de las áreas de reparto y, al tiempo, muestre el rechazo a que el área de reparto en que se integran los terrenos de su titularidad incorpore como sistema general de espacios libres adscritos una superficie de 10.276 m2 localizados fuera del sector, cuando originariamente esta superficie estaba incluida en el ámbito del SUNP de Son Puigdorfila del PGOU 1998.

De otra parte, para verificar la igualdad y homogeneidad no puede recurrirse a la simple comparación de los índices de Aprovechamientos Medios de las diversas áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial, como pretende realizar la alegación. No se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico característico que en el ámbito

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante (característica), entre los diversos ámbitos de las actuaciones de transformación. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.

De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor económico que valora ese uso en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado.

En efecto, el artículo 24 de la LUIB en sus apartados 5 y 6 determina como debe realizarse el cálculo de aprovechamientos y la atribución de coeficientes de ponderación.

El valor de la unidad de aprovechamiento en el área de reparto de Son Puigdorfila se corresponde con el uso residencial plurifamiliar y, por la posición territorial y entorno ambiental, tiene el valor económico más alto que el resto de unidades de aprovechamientos que son las dominantes en las otras áreas de reparto.

No obstante, es cierto que el aprovechamiento medio del área de reparto AR-SUB-02 resultante (0,1471 UA/m2 de suelo) es bajo por el nivel de sistemas generales incluidos y adscritos del área de reparto. Por ello, resulta oportuno que respetando en todo caso el mínimo establecido en la Norma 9 del PTIM se proceda a disminuir la superficie de sistemas generales vinculados al sector; ello significa que en primer lugar, los terrenos del SGEL/PJ-P 24-02-P con una superficie de 10.276 m2) deban quedar en suelo rústico protegido; igualmente deben quedar fuera del sector y del área de reparto, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales de interés.

Conclusión.
Se propone desestimar la presente alegación por los motivos expuestos en el análisis.

Teniendo presente la posición y condiciones de los terrenos de Son Puigdorfila, la capacidad de su integración en el proceso urbanizador está muy condicionada y limitada; y sólo desde la asunción de estas limitaciones puede plantearse una solución de ordenación viable. La solución aportada en el documento de aprobación inicial se ha considerado la mejor posible si se quiere compatibilizar la preservación de los valores ambientales de la finca (objetivo de ordenación irrenunciable por resultar plenamente congruente con el marco axiomático que ha inspirado el modelo de ciudad propuesto) con la admisibilidad de un desarrollo urbanístico adaptada a este entorno. Y todo ello, en contra de lo expuesto por la alegación, sin causar inviabilidad económica, en especial si se tiene presente que se ha partido de un error en la consideración como valor inicial el de suelo urbanizado de los terrenos (que será objeto de corrección, dada la evidente situación básica de suelo rural).

En ningún caso, puede admitirse la pretensión de que para mejorar el nivel de rentabilidad comparativo con otros desarrollos debe incrementarse la intensidad edificatoria. Las condiciones naturales de los terrenos de Son Puigdorfila impiden incrementar la edificabilidad y densidad asignada en el documento de aprobación inicial. En este sentido, el PG está vinculado a los fines que establece el artículo 3.2 de la LUIB para propiciar el uso racional de los recursos y armonizar los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas. Por ello, constatado esos valores en este caso, no cabe duda que debe primar la preservación de los valores rurales intrínsecos de estos suelos, evitando la perturbación ambiental irreversible -por los parámetros urbanísticos pretendidos- que causaría la iniciativa solicitada en la alegación.

Por tanto, descartada la opción de incrementar la intensidad y densidad edificatoria, la única posibilidad reducir las cesiones de terrenos vinculados a la actuación de transformación en la nueva versión del Plan General, es la de eliminar la adscripción al sector de los terrenos de sistemas generales localizados detrás del Torrente San Magí así como eliminar del ámbito del sector SUB 24-01, una superficie de aproximadamente 7,5 hectáreas en la zona sur del sector coincidente con terrenos de policía hidráulica del torrente y con áreas forestales de interés. El resto de terrenos de interés forestal, ubicados en zona central de la finca, deben tener la condición de sistemas general interior del sector a redelimitar, ahora con menor superficie. De esta forma, manteniendo inalterables el techo edificable y número de viviendas totales, comportará un incremento del aprovechamiento medio del área de reparto (al ser esta menor en el siguiente documento). En el nuevo estudio económico se analizará la posibilidad de que estas superficies excluidas del sector, puedan ser calificadas de sistema general de espacios libres en suelo rústico, si existen recursos públicos para su adquisición.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26649

Síntesis.
La alegación manifiesta que el Plan General ha actuado de manera arbitraria al decidir clasificar los suelos del Son Puigdorfila norte como rústicos. Considera que su clasificación como urbanizable viene obligada en cumplimiento de las determinaciones de PTIM y por la inexistencia de valores a preservar. Al tiempo, considera que esta clasificación como suelo rústico desvirtúa la solución adoptada en el Avance sometido a información pública. A continuación, se analizan de forma detallada las diversas cuestiones que plantea la alegación.

Análisis.
1º) Crecimiento Urbano y adaptación a las determinaciones del PTIM
El marco institucional europeo ha ido elaborando, desde finales de la década de los 90 del siglo pasado, una serie de documentos en los que se insta a promover modelos de asentamiento que limiten la expansión urbana. El más reciente de ellos es la Nueva Carta de Leipzig (NCL) de 2020 el cual, con el fin de garantizar un desarrollo urbano sostenible, la NCL 2020 aporta algunos elementos clave para su consecución, entre los que cabe *destacar "reducir el consumo de suelo, combatiendo la dispersión urbana y priorizando la renovación y la regeneración urbana integrada".*
En el marco institucional español, cabe significar la Agenda Urbana Española 2019, documento de referencia y de trascendental interés, advierte que los valores ingénitos al ADN del modelo urbano español (compacidad, densidad cualificada, complejidad, mezcla de usos, espacio público integrador, diversidad social) *«han sido ignorados en los desarrollos urbanos de la periferia de muchas ciudades, con esquemas anodinos, ajenos a su cultura y carentes de identidad». Para revertir esta trayectoria inercial claramente insostenible, la Agenda define un conjunto de Objetivos Estratégicos, entre los que destaca el Objetivo Estratégico 1 referido a "ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo".* Para ello, se requiere reducir el consumo de suelo virgen adecuándolo a las dinámicas de la población y a las nuevas actividades económicas, fomentando la productividad del suelo ya transformado.
El marco legislativo estatal vigente -en esencial integrado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/2015)- incluye, entre los principios que han de regir un desarrollo territorial y urbano sostenible regulados en su artículo 3, la utilización del suelo conforme al interés general. Para ello, dispone la necesidad de proteger el medio rural, preservando los valores del «suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística». Ya en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007 del suelo se afirmaba que *el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales.*
En desarrollo de estos principios la LUIB, en su artículo 2 dispone que el ejercicio de las competencias urbanísticas "*deberá garantizar, de acuerdo con el interés general, los objetivos de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y un desarrollo sostenible (…) que implican la utilización racional, responsable y solidaria de los recursos naturales limitados, entre otros, el territorio (…) ".*

Y en su artículo 3 a), entre las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, obliga a *materializar un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio municipal, racionalizando las previsiones de la capacidad de población y priorizando la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano.

Para ello, establece la necesidad de proteger, de manera adecuada a su carácter, el medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender a las necesidades de transformación urbanística.

Las reflexiones institucionales y prescripciones legales expuestas en los párrafos precedentes, requieren un nuevo modelo de gestión y ordenación urbanística basado en nuevos axiomas y que a su efectiva implementación ha tratado de contribuir la planificación territorial de última generación a través de la imposición de límites a la capacidad de promocionar nuevos crecimientos por parte del planeamiento general municipal.
Sin lugar a dudas(como ha manifestado Onofre Rullán Salamanca), la Comunidad Autónoma de Baleares ha sido la que ha mostrado mayor compromiso en incorporar reivindicaciones territoriales en el debate político. Las Directrices de Ordenación Territorial de 1999 (DOT) incluían medidas restrictivas para el crecimiento urbano tales como la prohibición de nuevos suelos urbanizables aislados o la obligación de implantar los ensanches residenciales dentro de una orla periurbana distanciada 500 metros de los núcleos existentes. La máxima extensión para usos habitacionales se fijó en el 10% de la superficie conjunta del suelo urbano y el urbanizable que contase con plan parcial aprobado a la entrada en vigor de las DOT (18-04-1999). La superficie resultante de este porcentaje se redistribuiría en los diferentes municipios de cada isla mediante los Planes Territoriales Insulares (PTI).
En desarrollo de las DOT, el PTIM establece límites a la capacidad de crecimiento de cada uno de los municipios de Mallorca. En concreto, para el caso de Palma, la versión final del PTIM -proveniente de la modificación núm. 2 de 13 de marzo de 2011- consigna una superficie máxima de expansión territorial de 235,93 ha, de las que 211,53 se corresponden con "crecimiento no vinculado" (CNV)" y las restantes 24,40 ha a "crecimiento vinculado" incluido en Áreas de Reconversión Territorial (ART/R-D). Su Norma 7 regula que, *de acuerdo con lo que establece la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial, el nuevo suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto deberá ubicarse, en todo caso cumpliendo las determinaciones de los artículos 27 y 32 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, en el Área de Transición de futuro crecimiento urbano (AT-C) definida, para los núcleos considerados aptos para acoger crecimientos, en los planos de ordenación (…) Sólo en el caso de agotarse la superficie de Área de Transición de Crecimiento (AT-C) en los núcleos que la tengan asignada, se ubicará el nuevo suelo en Área de Transición de Armonización (AT-H).*
Sobre esta cuestión, hay que hacer constar, para evitar interpretaciones equivocadas -como parece inferirse de la argumentación expuesta en la alegación- que la identificación de AT-C realizada en el PTIM no se traduce en la obligación del Plan General de clasificar esos terrenos como suelo urbanizable; sólo está indicando a nivel de planificación territorial las áreas de suelo rústico que son susceptibles de albergar actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Es decir, esta determinación del PTIM no implica, como afirma el alegante, el establecimiento de clasificaciones urbanísticas de obligada observancia por el Plan General. Si fuera así, el planeamiento general excedería de la superficie de máximo crecimiento que dispone la Norma 6. La prevalencia de la Norma 7 del PTIM a la que se refiere la alegación, es la imposibilidad de que el Plan General proponga actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización fuera de las Áreas de Transición de Crecimiento delimitadas.
La concreción de la superficie clasificada como suelo urbanizable corresponde al Plan General que, en todo caso, deberá dar cumplimiento al máximo crecimiento no vinculado asignado a Palma cuya superficie es considerablemente inferior a la de las AT-C. Es decir, el nuevo Plan General de Palma no puede agotar la capacidad de crecimiento conferida por el PTIM en las AT-C. O, dicho de otra forma, una proporción importante de las AT-C definidas para Palma van a

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

tener que mantener la clasificación de suelo rústico. Entre ellas se encuentran, por lo motivos que a continuación se exponen, los suelos de Son Puigdorfila Norte. Y, por consiguiente, la no contemplación como suelo urbanizable de estos terrenos no su supone su "desclasificación como área de transición" (apartado 1.3 de la alegación). Para el PTIM seguirá siendo suelo rústico de transición y para el planeamiento general es suelo rústico con la categoría que corresponde, siempre que el régimen de usos sea de mayor limitación que el que resulta del PTIM para las áreas de transición.

En este sentido, el apartado 2 del artículo 9 LDOT faculta al PG para que pueda ampliar (justificadamente) los terrenos que considere necesario proteger (aunque no venga reconocidos en el PTIM) si se aprecian criterios o valores análogos (naturales, culturales, paisajístico, etc.).

Además del cumplimiento de la limitación (Norma 6) impuesta por el plan territorial, el Plan General ha adoptado esta decisión en congruencia con el ejercicio de competencias y las finalidades de la actividad urbanística reguladas en los artículos 2 y 3 antes expuestos.

En este sentido, hay que reseñar que, según el artículo 20 de la LUIB el suelo urbanizable ha de quedar *constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular correspondiente, clasifique así porque los considera adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica*. Y para ello, el Plan General ha priorizado *la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano.* Así, de la oferta residencial total prevista, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

1) Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:

1. Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.
2. Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

2) "Ciudad juiciosamente Compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea. Si detraemos la superficie de sistemas generales interiores (38,16 ha) la densidad global neta obtenida se incrementa hasta las 59 viviendas/hectárea, similar a la que presenta, hoy día, la ciudad consolidada.

3) "Ciudad funcionalmente Diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4) “Ciudad de distancia cortas”: de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante. Efectivamente, el “índice de expansividad urbana” -m2 de suelo urbano por habitante censado- existente en Palma en la situación actual es de 113,87 m2 suelo urbano/habitante (451.453 habitantes según padrón de 2019 y 5.141,79 ha de suelo urbano). En la hipótesis del desarrollo completo del suelo urbanizable contemplado en el Nuevo Plan General (313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos a sectores) y teniendo presente que la población estimada en el año horizonte del Plan (2040) asciende a 518.435 habitantes, el indicador de expansividad urbana evolucionará hasta los 105,22 m2 de suelo urbano/ habitante. El “efecto compactación” conseguido con esta propuesta de crecimiento moderado intensivo (y no extensivo) es indudable

2º) Sobre la clasificación de suelo rústico de Son Puigdorfila Norte.

Para la LUIB (artículo 21) constituyen el suelo rústico *los terrenos que el planeamiento urbanístico general preserve de los procesos de desarrollo o transformación urbanística, mediante su ordenación y la protección de los elementos de identidad que les caractericen en función de sus valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales, y su aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio territorial y ecológico. También constituyen suelo rústico los terrenos no clasificados expresamente como urbanos o urbanizables por el planeamiento urbanístico general. Según la intensidad de la protección, el planeamiento diferenciará en esta clase de suelo las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común.*

El suelo rústico, como afirma el alegante, puede encontrarse protegido por legislación sectorial y, por tanto, ha de ser de obligada observación por el Plan General, por su carácter reglado. Este suelo incluye los terrenos de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas. En este supuesto se encuentran la “áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) y la “áreas naturales de especial interés (ANEI) categorizadas en el Plan General.

Pero también dentro del suelo rustico protegido se encuentra el que ha quedado preservado por la ordenación urbanística del Plan General, incluyendo los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en este instrumento por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos. Entre estas zonas se encuentran las Zonas de Interés paisajístico por planeamiento municipal (ZIP) en la que se encuentran integrados los terrenos rurales de Son Puigdorfila Norte (ZIP-PV) que mantiene hoy día su carácter originario y los valores naturales y paisajísticos inherentes a su contexto morfológico y geográfico. En la redacción original de Ley 1/1991, la mayor parte de esta zona se encontraba en la delimitación del ANEI Serra Tramuntana. Por ello, el nuevo Plan propone que la adaptación a las determinaciones del PTIM se realice incrementando la protección establecida por la planificación territorial, atendiendo a la necesidad de preservar este entorno natural y agrario y, por ello, atribuyendo una subcategoría de suelo protegido que asegura, mejor, la conservación de este medio rural con características singulares por su decisiva contribución a proyectar la Infraestructura Verde en la que se sustenta el modelo territorial propuesto.

Según establece la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas, el objeto de la Infraestructura Verde, además de garantizar la conservación de la biodiversidad, es asegurar la funcionalidad de los ecosistemas mediante la conectividad ecológica. La incorporación de la infraestructura verde como herramienta de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

planificación urbano-territorial supone un replanteamiento metodológico de la estrategia de ordenación ya que *"se trata de sumergirse en la matriz biofísica en lugar de ignorarla"*. Esta nueva metodología permitirá proyectar un modelo urbano eficazmente acoplado al territorio al permanecer inalterados sus valores esenciales. El objetivo principal del proyecto de la infraestructura verde es *"reconocer no sólo todos los espacios abiertos que cuentan con algún grado de protección, si no también aquellos otros que por sus valores o características contribuyan a la funcionalidad del ecosistema.* Y a esta funcionalidad contribuyen, incuestionablemente, los terrenos de Son Puigdorfila Norte.

Por tanto, la protección propuesta para estos terrenos no colisiona con las determinaciones del PTIM. Las favorece, desarrolla y complementa atendiendo al importante papel que juegan espacios abiertos como Son Puigdorfila Norte, como componentes estructurales y funcionales de los sistemas urbanos y su incuestionable valor como elementos vertebradores del territorio.

En base a las argumentaciones expuestas, no deja de resultar paradójico, por incomprensible, el desacuerdo que el alegante manifiesta sobre la "potencialidad forestal" de la finca, entendiendo que, por el contrario, la potencialidad que hay que considerar en la ordenación estructural del Plan General para este suelo rústico es la que se vincula a su transformación mediante una actuación de nueva urbanización causante de una perturbación ambiental y ecológica que es, precisamente, lo que el Plan General trata de evitar. Esta solicitud no parece acordar con los principios de ordenación urbanística regulados tanto en la legislación estatal como en la balear. Con la prevalencia de su "potencialidad forestal" promovida por el Plan General se están preservando -en cumplimiento del mandato legal efectuado por el TRLSRU/2015 y la LUIB- los valores de un suelo innecesario e inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, tal y como ha quedado suficientemente fundamentado en párrafos precedentes. Con ello, en definitiva, se está reconociendo en estos suelos un valor ambiental intrínseco digno de ser ponderado.

El Plan General es el instrumento más eficaz para implementar deliberaciones consensuadas sobre el futuro de la ciudad, favoreciendo la construcción de una voluntad política que ampare las decisiones a adoptar. Con la decisión de mantener para los terrenos de Son Puigdorfila Norte la clasificación de suelo rústico protegido no se está rebasando la potestad discrecional que el Ayuntamiento de Palma tiene para decidir el modelo territorial que mejor responda a sus legítimas opciones de futuro y respondan a los objetivos de sostenibilidad territorial y utilización racional del recurso natural que establece la LUIB en los artículo 2 y 3.a) y el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

La categoría de suelo protegido propuesta por el Plan General, se hace en base a la regulación del artículo 9.2 de las DOT que faculta al PG para que pueda ampliar (justificadamente) los terrenos que considere necesario proteger (aunque no venga reconocidos en el PTIM o en la Ley 1/1991) si se aprecian criterios o valores análogos (naturales, culturales, paisajístico, etc.). Igualmente, se deduce de la disposición adicional séptima del PTIM

La jurisprudencia reconoce la facultad al planeamiento general municipal de establecer una categorización de protección a otros terrenos aun cuando no vengan delimitados como protegidos en el PTIM. La STSJIB DE 24-10-2018 (Sentencia 00493/2018) aclara el régimen jurídico: *" Así, algunos planes urbanísticos definen como " ARIP municipal" determinadas zonas de terreno que, según la LEN o PTM no son ARIP sino SRG u otra categoría. Pese a que el planeamiento urbanístico municipal les otorgue denominación coincidente con las categorías del art. 20 LDOT, si no coinciden con las que el PTM ha calificado, tales zonas no pasan a tener tal condición conforme a dicha Ley y por ello no quedan sujetas al régimen jurídico que dicha Ley y planes territoriales determinan para las zonas que ellos categorizan. Estos " ARIP/AIA/... municipales" tendrán el régimen urbanístico que para ellos prevea el planeamiento municipal y el régimen que corresponda según su categoría dada por el PTM (como por ejemplo SRG)*".

Así, en estos casos se da una confluencia de regímenes uno derivado del PTIM (que categoriza los terrenos como suelo rústico común) y el otro, derivado del régimen de suelo protegido

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establecido por el Plan General; estos conflictos no se resuelven mediante la aplicación del principio de jerarquía, sino conforme al principio de mayor protección que se establece en el propio PTM en su Disposición Adicional Séptima; es decir, establece la prevalencia de las determinaciones del Plan General si conlleva un mayor grado de protección. La STSJIB DE 24-10-2018 también declara que "la matriz de ordenación de suelo rústico del PTM es una matriz para las categorías de suelo que el propio plan establece, no para las categorías que, con mismo o distinto nombre, puedan establecer los planes urbanísticos municipales." En otras palabras, el Plan General puede -justificadamente- ampliar la protección y, por tanto, reconocer como suelo protegido terrenos que para el PTIM son categorías de suelo rústico común.

3º) Sobre la desvirtuación de la solución adoptada en el Avance del Plan General de 2014.
Finalmente, indicar que los cambios incorporados en el Plan General Aprobado Inicialmente respecto al Avance no responden sólo a requerimientos de legislación sobrevenida, que han precisado incorporar los nuevos objetivos y condicionantes a la ordenación, sino también al proceso lógico de adoptar una ordenación ya completa, y no sólo con el grado de avance de las primeras soluciones que representa un documento de Avance. En este sentido, hay que tener 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, la legislación autonómica no exige ninguna repetición del trámite de sugerencias, ni aun en el supuesto de que el documento de aprobación inicial incorpore alteraciones sustanciales respecto del documento de Avance. En efecto, 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. 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.

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.

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."*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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. Tras este trámite (de información pública y de 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).

Conclusión.
Por todo lo expuesto se desestima la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26879

Síntesis.
La titular de la parcela catastral 81 del polígono 57 y de la explotación minera Gaspar (a.m. 385), que en ella se viene ejecutando, manifiesta:
Que la Ley 10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de las Illes Balears, (LoMIB) recoge en su artículo 33 la obligación del municipio de adaptar su Planeamiento al uso minero autorizado.
Que la parcela 81 del polígono 57, está calificada en el nuevo Plan General y POD, como suelo rústico AT-H y que en esta categoría el uso extractivo está prohibido en contra de la previsión de la LoMIB.
Que no se ha previsto una normativa transitoria (como se hace en la AIA) para que la prohibición del uso extractivo no afecte a las explotaciones ya autorizadas.
La Norma 7.2.2(matriz de suelo rústico) prohíbe la actividad extractiva en todos los suelos del municipio. Exclusivamente en aquellas categorías señaladas con asterisco (*), se permite mantener los derechos preexistentes y autorizados (como no podría ser de otro modo). Pero en algunas categorías de suelo, como es el caso de las AT-H, ni siquiera eso. Esta regulación supone una infracción de la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, que impide la prohibición genérica de la actividad minera.
El nuevo Plan delimita el SUB 82-01 Vista Alegre de usos residenciales y turísticos en colindancia con la explotación minera, lo que considera que no idóneo y que no pueden limitarse los derechos concedidos en la concesión vigente con motivo de la implantación de nuevos usos colindantes.

Análisis.
1. En la Norma 7.2.2 (matriz del suelo rústico) el uso extractivo en la categoría de suelo rústico común área de transición (de armonización) es un uso prohibido con las excepciones que establece el Plan General en los capítulos que regulan específicamente cada categoría de suelo y de conformidad con el régimen establecido en el PTIM.
Esta regulación es congruente con el PTIM que también prohíbe en AT.H el uso extractivo, salvo excepciones.
No obstante, es cierto que en la Norma 7.4.4 del PG aprobado inicialmente de regulación de las áreas AT no se ha incorporado la regulación (que sí se hace en otras categorías) de que "el uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el Plan DirectorSectorial de Canteras"
Por ello, se propone admitir la alegación en este apartado, incorporando esta precisión en la Norma 7.4.4.
2. De otra parte, en cuanto al alcance de la vinculación del artículo 33 de Ley 10/2014, hay que señalar que la finalidad de este precepto no es establecer una calificación urbanística específica de uso minero, sino que en los terrenos que son objeto de la autorización o la concesión del derecho minero sólo se admita el uso extractivo. No puede pretenderse una calificación urbanística específica porque los terrenos no siempre van a estar destinados a este uso, sino sólo por el tiempo en que tenga eficacia la citada autorización o calificación. Además, el efecto principal del artículo 33 de la LoMIB es no hacer necesaria la declaración de interés general para autorizar urbanísticamente la implantación de la actividad extractiva.
En consecuencia, se propone incorporar un nuevo artículo en el Título VI de la normativa del POD con la siguiente redacción: *"De conformidad con la previsión del artículo 33 de la Ley*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de las Illes Balears, los terrenos en los que a la entrada en vigor de este Plan cuenten con una autorización o concesión del derecho minero, sólo se admitirá el uso extractivo mientras se mantenga la eficacia de la autorización o concesión."

3. No es cierto, que no se admita la actividad extractiva en ningún terreno del término municipal. La actividad minera se permite en los terrenos de suelo rústico de régimen general. Y además se admiten en otras muchas categorías, incluso de suelo rústico protegido, la continuidad de las explotaciones autorizadas o la implantación de nuevas que sean conforme con el PDS de Canteras. Por ello, no existe una prohibición general o genérica que es lo que impide la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio (después de la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/2007, de 2 de julio, de Hidrocarburos).

4. La delimitación del sector SUB 82-01 Vista Alegre ya se realizó en el PRI Platja de Palma de 2015, por tanto, no es una previsión nueva de este proceso de revisión del planeamiento general.

Es cierto que el desarrollo de estos terrenos no puede limitar los derechos mineros, pero igualmente la actividad minera tampoco pude prohibir los usos de los terrenos colindantes. En este sentido, la explotación minera debe desarrollarse de conformidad con las medidas de prevención establecidas en el procedimiento ambiental.

No obstante, el desarrollo del suelo urbanizable colindante se programará con prioridad baja (para el último cuatrienio).

Conclusión.

Se propone aceptar parcialmente (en los términos expuestos en el análisis) la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26911

Síntesis.
La alegación plantea una serie de objeciones al Plan General y el POD de Palma, relativas a los siguientes aspectos:

1. Sobre la necesidad de realizar un nuevo Avance del Plan General.
2. Sobre la existencia de incongruencias entre los texto en castellano y catalán.
3. Inconsistencia del cálculo del crecimiento demográfico contemplado EN EL Plan General.
4. Incongruencias en la Memoria de Viabilidad Económica.
5. Indefinición gráfica insuficiente del Plan General y el POD.
6. Revisar completamente la ordenación propuesta en el ARU 58-03.

PRIMERO. SOBRE LA NECESIDAD DE UN NUEVO AVANCE.
Debe manifestarse que el Plan General y el Plan de Ordenación Detallada cumplen con las exigencias de la LUIB, la legislación ambiental y la legislación en materia común de transparencia y procedimientos: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como lo dispuesto sobre publicidad y transparencia en los artículos 22 y 179 del Reglamento general de la Ley de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.
En cualquier caso, es necesario aclarar que el trámite de consultas previas a que se refiere el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se configura como primer trámite básico de participación ciudadana; incluso, antes de elaborar el anteproyecto (que es el avance); en este caso, el Documento de Avance fue aprobado el 27-11-2014, por tanto, previo a la entrada en vigor de la Ley 39/2015.
Que como se acredita en la Memoria de Participación, antes del trámite de Avance, el Pleno, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2013, acordó aprobar el Documento de Directrices Básicas de la Revisión del Plan general. En el mismo acuerdo se establecía un plazo de exposición en el público de treinta días. El plazo de exposición pública mencionado se desarrolló entre los días 15 de octubre y 20 de noviembre de 2013, publicándose los correspondientes anuncios en el BOIB (15 de octubre) y Diario de Mallorca (16 de octubre). También se publicó anuncio en el tablón electrónico de edictos del Ayuntamiento, que ha permanecido expuesto entre los días 18 de octubre y 22 de noviembre.
Por tanto, materialmente se ha cumplimentado el requisito de consultas previas incluso previo a la formulación y aprobación del documento de Avance.

Además, en el acuerdo de aprobación del Avance de la revisión, el 27 de noviembre de 2014, se acordó someter el documento y el Informe de sostenibilidad ambiental preliminar, al trámite de información pública de dos meses. Posteriormente, por acuerdo del Pleno de 26 de febrero de 2015 se abrió un nuevo periodo de un mes.

Al tiempo, el Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna, a través de la Gerencia de Urbanismo activó diversas iniciativas de participación con posterioridad al proceso de información público del Avance; en concreto: Jornadas modelo ciudad en diciembre de 2015; jornada de paisaje. Pla de San Jordi en primavera 2016; jornadas de paisaje Parc agrari, en octubre de 2016; Trabajo participativo con varias áreas municipales sobre formación y Urbanismo con perspectiva de género (octubre 2016); Participación con 211 niños de conocimiento del barrio a tres zonas con potencial de transformación de Palma. Programa denominado Jane's Walk Ciutat Escola (otoño 2016) y Jornadas de vivienda en el COAIB organizadas por la Gerencia (mayo 2017).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Además, desde la Gerencia de Urbanismo se diseñó una metodología basada en Grupos Focales para incluir en el máximo posible de colectivos de la ciudad al proceso que posteriormente el área de Igualdad, Juventud y Derechos Cívicos del mismo Ayuntamiento se encargó de revisar, clasificar e interpretar la documentación elaborada para hacer el diagnóstico donde se proponen mejoras por nuestra ciudad. El día 22 de junio del 2017 se realizó una presentación pública al salón de actos de Palma Activa llamada "Jornada de presentación de resultados del Plan de participación ciudadana en la revisión del Plan general de ordenación urbana y de los proyectos estratégicos de modelo de ciudad" con la voluntad de dar a conocer a los participantes del proceso como se hizo la explotación de los datos y qué eran los resultados de las reflexiones aportadas por los diferentes colectivos de ciudadanos y ciudadanas. Con esta metodología se recogen un total de 440 propuestas que fuero agrupadas en 7 estrategias globales que se describen de forma detallada en el citado apartado 4 de la Memoria de Participación del Plan General.

De igual forma el nuevo Documento de 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), fue sometido al trámite de consultas por la citada Comisión en la forma legalmente prevista. Con posterioridad, 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).

De otra parte, el plazo de información pública para poder formular alegaciones ha sido mucho más amplio que el exigido legalmente, aproximándose al periodo de 3 meses solicitado en la alegación. Pues se inicia con la publicación en el BOIB del día 18 de noviembre de 2021 y finaliza el día 15 de febrero de 2022. Sólo han faltado 3 días para los 3 meses. De otra parte, además de la exposición pública organizada, se ha puesto al servicio de todos los ciudadanos un visor donde está toda la documentación aprobada inicialmente. Por último, se estableció un servicio de consultas con personal técnico de la Oficina del Plan.

Se propone desestimar el presente apartado.
SEGUNDO. INCONGRUENCIAS ENTRE LOS TEXTOS EN CASTELLANO Y CATALÁN
En un documento técnico y normativo de más 2.000 páginas sin duda existen errores de traducción. En la siguiente fase se subsanarán. No obstante, los errores de traducción también aparecen ordinariamente en las leyes en los que los textos en castellano no coincidan exactamente con el catalán; si la divergencia es grave, aparece el remedio de la corrección de error posterior.

Igualmente, se tiene presente la regulación del Decreto 49/2018, de 21 de diciembre, sobre el uso de las lenguas oficiales en la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Se propone estimar el presente apartado
TERCERO. SOBRE EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO
Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

(la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales de crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%).

A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes; es decir, el 14,82%. En este sentido, hay que hacer constar que el crecimiento absoluto de población que resulta de incremento interanual contemplado (0,66%) coincide sustancialmente con el estimado por el INE (el 14,9%) para el conjunto de las Islas Baleares en el periodo 2018-2035.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040, partiendo de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por lo expuesto, se propone desestimar el presente apartado
CUARTO. SOBRE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
Se argumenta que la Memoria de Viabilidad Económica no se ajusta al apartado 8 del artículo 68 del Reglamento de la LOUS. Y que analizada la modificación que se realiza en diversas ARUS y unidades de ejecución, puede verse que se produce una enorme variación de cargas y aprovechamientos
En esta alegación se transcribe el apartado 8 del artículo 68 del RGLOUS, que establece que “la asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores o ámbitos deberá ser razonada, exponiéndose las motivaciones que han dado lugar a esta determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad. En la asignación del aprovechamiento a los diferentes sectores o ámbitos del plan general, deberá acreditarse que no se produce una ruptura del principio de igualdad ni del principio de homogeneidad”.
En la alegación de argumenta que no se respeta el principio de igualdad y de homogeneidad.
En relación a esta cuestión lo primero que hay que indicar es que en esta alegación se hace referencia en su enunciado al artículo 47 de la LUIB, pero no se transcribe en apoyo del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

posicionamiento que se hace (a diferencia de la transcripción que hace del artículo 68.8 del RGLOUS). La razón de esta ausencia es sencilla, el principio de igualdad se predica en la nueva ley dentro de cada área de reparto (en fase de planeamiento) y posteriormente en fase de ejecución, dentro de cada unidad de actuación. En efecto, en fase de planeamiento se hace el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de las áreas de reparto en que se integran las actuaciones de transformación.

Y en relación con la primera cuestión hay que indicar que la LUIB establece como criterio que cada ámbito de transformación de suelo urbano (y, en su caso, los terrenos de sistemas generales adscritos), constituye un área de reparto independiente. Así se deduce con claridad del artículo 29.2. c) de la LUIB, que al referirse a la cesión del aprovechamiento en concepto de plusvalías clarifica que el porcentaje se aplica al aprovechamiento urbanística de cada actuación ("Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3").

Por su parte, en suelo urbanizable, el área de reparto está constituido por el sector (más los sistemas generales adscritos) o bien, por diversos sectores que conforman un área de reparto multisectorial. Por ello, el artículo 30.2.b) se refiere a la cesión en los siguientes términos: "b) Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15 % del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado."

La razón de que en suelo urbano cada ámbito de transformación sea un área de reparto obedece a que en este caso se interviene en la ciudad existente, ordinariamente en suelo urbanizado, por lo que no pueden establecerse ámbitos de distribución de aprovechamientos interterritoriales.

No obstante, en suelo urbanizable, aunque es posible la delimitación multisectorial, la preferencia de la LUIB es por la delimitación uni-sectorial (sector más sistemas generales adscritos) para conformar cada área de reparto. Así se deduce del artículo 37.d) de la LUIB, al disponer que al Plan General le corresponde: *"d) Establecimiento de los criterios para la determinación del aprovechamiento urbanístico medio de cada ámbito de actuación de renovación urbana en suelo urbano y en sector de suelo urbanizable en función de los índices de edificabilidad bruta, de la adscripción, en su caso, de suelos destinados (…), homogeneizados según sus valores relativos (…). En el suelo urbanizable, los ámbitos de reparto de cargas y beneficios, o áreas de reparto, se delimitarán preferentemente para cada uno de los sectores, y podrán incluir o adscribir en su ámbito la superficie de suelos de sistemas generales que se consideren adecuados funcional y económicamente, en función del resultado de la preceptiva memoria de viabilidad económica"*

Pues bien, el PG en su documento de aprobación inicial ha seguido los referidos mandatos de la LUIB: cada actuación de transformación en suelo urbano constituye un área de reparto; y en suelo urbanizable, con carácter preferente cada sector constituye un área de reparto (con los sistemas generales que corresponden para cumplir la Norma 9 del PTIM dentro del sector o adscritos) y sólo en un caso, se ha formulado un área de reparto multisectorial para asegurar el cumplimiento de la Norma 9 del PTIM (20% de superficie de sistemas generales en sectores de crecimiento), cuando no podían cumplir esta determinación con sistemas generales en su interior o colindantes.

Por tanto, la LUIB no establece el principio de igualdad de aprovechamientos al romper en suelo urbanizable con la determinación del aprovechamiento medio por cuatrienio, sino que prefiere que cada sector sea un área de reparto independiente, salvo excepciones justificadas como las expresadas.

Pues bien, el artículo 24 de la LUIB en sus apartados 5 y 6 determina como debe realizarse el cálculo de aprovechamientos y la atribución de coeficientes de ponderación.

Por tanto, para verificar la igualdad y homogeneidad no puede recurrirse a la simple comparación de los índices de Aprovechamientos Medios de las diversas áreas de reparto del suelo urbanizable del documento de Aprobación Inicial, como pretende realizar la alegación. No

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

se puede olvidar que cada área de reparto (por mandato de la LUIB) adopta como valor de la unidad de aprovechamiento el corresponde al uso urbanístico característico que en el ámbito tiene atribuido mayor edificabilidad. Y el uso dominante (característica), entre los diversos ámbitos de las actuaciones de transformación. Por ello, no puede realizarse una comparación válida entre áreas de reparto que cuentan como valor de la unidad un uso diferente. Así, hay áreas de reparto que tienen como valor de unidad de aprovechamiento el de residencial plurifamiliar libre, otra el residencial de vivienda protegida, otras, el de servicios terciarias, etc.
De otra parte, tampoco el valor económico de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto, incluso si cuentan con idéntico uso mayoritario es el mismo, pues en cada caso el valor de la unidad de aprovechamiento se corresponde con un valor de repercusión que valora un metro cuadrado de edificabilidad de ese uso mayoritario en el ámbito territorial concreto; de modo que el valor de cada unidad de aprovechamiento en cada área de reparto es diferenciado; establecido el valor de la unidad se atribuye por comparación económica (valore repercusión) el resto de coeficientes de ponderación.

De esta forma, que impone el artículo 24 de la LUIB se han realizado los cálculos de aprovechamiento y atribución de coeficientes de ponderación en el seno de cada ámbito de actuación de transformación y, por tanto, del área de reparto.

Debe significarse que no todos los ámbitos de desarrollo tienen igual atribución de edificabilidad ni distribución de usos. El territorio es muy diverso, teniendo capacidades de transformación específicas en función de los condicionantes que se presentan (ambientales, servidumbre de protección del dominio público natural, de infraestructura, presencia de riesgos etc). El PG en las diferentes zonas territoriales ha pretendido atribuir unos criterios generales de ordenación para cada ámbito de transformación que se integran en la zona. Es decir, en las zonas de ensanche de poniente, las decisiones sobre edificabilidad, densidad y distribución de usos son idénticas. En cambio, existen zonas con menores capacidades de intensidad por la presencia de elementos naturales relevantes (Sector Son Puigdorfila); en otras zonas, por incidencia de la servidumbre acústica del aeropuerto, el uso residencial no es posible implantar (por lo que no puede establecerse determinaciones idénticas a sectores que estando en la misma área de Platja de Palma no tienen esta limitación).

De otra parte, el Plan ha establecido unos criterios ponderados del porcentaje de reserva de vivienda protegida en función de la densidad de cada sector y actuación de transformación.

En todo caso, en la siguiente fase se intentará establecer en la Memoria de los Estudios Económicos unos coeficientes universales que permita la comparación de los aprovechamiento medios entre las diversas actuaciones del suelo urbanizable en términos de rentabilidad; este análisis servirá para realizar un ajuste en la atribución de costes de ejecución de infraestructuras generales y de sistemas generales a las diversas actuaciones, estableciendo mayores deberes vinculados a aquellos sectores que tengan mayor rentabilidad comparada. Evidentemente, el cálculo del aprovechamiento medio para cada sector en las fichas y determinaciones del Plan se realizará refiriendo el aprovechamiento en cada ámbito referido al uso característico, tal como exige el artículo 24 de la LUIB.
Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

QUINTO. SOBRE LA DEFINICIÓN GRÁFICA DEL PLAN GENERAL Y EL POD.
En relación con lo manifestado en la alegación sobre la definición gráfica del Plan General y el POD hay que realizar una distinción entre dos supuestos.

a. En el caso del suelo urbano de ordenación directa (tanto el no sometido a actuaciones de transformación urbanística como el de aquellas actuaciones ordenadas detalladamente por

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

el POD) el documento del POD establece una definición completa de las alineaciones entre las que se encuentran los chaflanes. En este aspecto el POD ha tenido como objetivo principal el mantenimiento de las alineaciones y chaflanes existentes y previstos en el PGOU del 98 (salvo correcciones puntuales orientadas a incorporar mejoras objetivas) a excepción de los denominados Núcleos Tradicionales donde, para atender, reconocer y preservar sus características morfológicas, se ha entendido necesario eliminar los chaflanes contemplados en el plan general vigente. En todo caso, en la siguiente versión del POD se realizará una revisión de la documentación gráfica para subsanar aquellas posibles deficiencias que se hayan detectado.

b. En relación con las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable cuya ordenación detallada se remite a la formulación de los preceptivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, serán estos los que deberán realizar la concreción gráfica a la que alude la alegación en relación con la calles y tramas viarias. La documentación gráfica del Plan General se ha restringido a grafiar los elementos pertenecientes a la ordenación estructural y a indicar el trazado vinculante de aquellos viarios pertenecientes al sistema local que se entienden necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación urbanística con su contexto.

   En este sentido hay que reseñar que la finalidad de las ordenaciones orientativas realizadas por el Plan General (en tramitación) es, simplemente, tutelar la formulación de los preceptivos planes parciales ayudando a:

   1. Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto encaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
   2. Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
   3. Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

   Por otra parte, según regula el artículo 43 de la LUIB, los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable.

c. Por otro lado, hacer constar la improcedencia de definir alineaciones en el suelo rústico, concepto de ordenación urbanística que no es aplicable en esta clase de suelo. En el suelo rústico, frente a calles y alineaciones, existen caminos y linderos de fincas. No alcanza a entenderse el sentido de lo solicitado en la alegación ya que, como regula el artículo 36.3 de la LUIB en el suelo rústico, el plan general tendrá como objeto preservar este suelo del proceso de desarrollo urbano estableciendo, en su caso, las correspondientes medidas de protección, identificando las dos categorías básicas de suelo rústico común y de suelo rústico protegido. Al tiempo, en cumplimiento del artículo 37 h) de la LUIB, el Plan General establecerá la normativa general para las dos categorías básicas de suelo rústico y las medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea aplicable en cada supuesto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por su parte el POD, en aplicación del artículo 42.3 de la LUIB deberá contener las siguientes determinaciones.

a. Las medidas y condiciones necesarias para la conservación de las características propias del rústico común, y para el rústico protegido, la protección de todos y cada uno de sus elementos naturales relevantes por los valores que se acrediten, incluidos los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos cuya singularidad aconseje su protección.
b. Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria, a partir de un análisis de la situación.
c. La prevención de riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
d. Las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetarán las edificaciones que se puedan implantar en esta clase de suelo. Se definirán como mínimo las condiciones de volumetría, dimensionado y tratamiento de los espacios vacíos no ocupados por la edificación, tratamiento de fachadas y soluciones de cubierta, así como materiales y acabados admitidos.
e. La regulación detallada de las condiciones y los usos de la edificación, respetando los límites de la legislación específica.
f. Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica.
g. La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada y de otras determinaciones en virtud de lo que regula el artículo 26 de la presente ley.

A todo lo expuesto en los párrafos precedentes dan cumplida respuesta el Plan General y el POD. Como puede observarse, no hay en la LUIB ninguna referencia al establecimiento de alineaciones y rasantes en el suelo rústico.

Por tanto, se propone desestimar parcialmente la alegación en este apartado.

SEXTO. SOBRE LA ORDENACIÓN DEL ARU 58-03.
Sobre la ordenación del ARU 58-03, hay que indicar que en la siguiente fase del POD se procederá a elaborar una nueva ordenación que reduzca las alturas de la edificación en la tipología plurifamiliar para mejorar su adecuación a las condiciones paisajísticas del entorno. Asimismo, se introducirán modificaciones en la sección del viario perpendicular al carrer de Can Roses reduciendo su anchura. Por contra, se considera irrenunciable la posibilidad de obtener, vía cesión gratuita, un gran espacio libre dando frente al trazado ferroviario y, al tiempo, remodelar la actual parada del ferrocarril (C-TP 58-01-P) por lo que se mantendrá, sustancialmente, la ordenación propuesta para este área en el documento aprobado inicialmente. Estas arquitecturas-puente sobre trazados ferroviarios pueden ser de gran belleza y la intención del Plan General es promover una remodelación profunda de la actual pasarela sobre el ferrocarril. Por otro lado, el Parque Urbano propuesto incorporará un nivel de arbolado suficiente para mitigar las afecciones acústicas y paisajísticas que el ferrocarril genera en esta zona de la ciudad ayudando, con ello, a mejorar la calidad de vida de los vecinos.
En la Memoria de Viabilidad del POD parecen reflejados los datos económicos manejados para su evaluación. No obstante, en base a lo expuesto en apartados anteriores, en la siguiente faso del POD se procederá a realizar una revisión y actualización de los estudios económicos.
Por todo lo expuesto se estima parcialmente la alegación en este apartado.

Conclusión.
Se estima parcialmente la alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

26920

Síntesis:

Sobre Francesc Vidal i Sureda nº 48 + rústica (parcela 17, del polígono 1). Expone que: 1) La finca urbana está como r/17-05. Alega que supone una limitación de su aprovechamiento y solicita indemnización. 2) La rústica está como SGEUPJ-P 17-01-E, para parque periurbano.

Esta no ha sido expropiada ni se señala en la ficha la forma de obtención. Debería figurar como Actuación Aislada. Entiende que No tiene sentido incorporar esta pieza de suelo al sistema general ya que representa aproximadamente un 0,01% del total del parque público y se encuentra anexa. Por tanto entiende que lo correcto sería que debe ser considera urbano y E4a como espacio deportivo o libre privado. No existen valores agrícolas o similares según alega. Alega que mantener la clasificación de suelo rústico es dejar las instalaciones deportivas en fuera de ordenación y, además, la necesidad de establecer una actuación asilada a obtener por expropiación, fijando el correspondiente valor de expropiación en el estudio económico y financiero.

Solicita 1) que sea excluida del sistema general SGEL/PJ-P 17-01-E, clasificada como suelo urbano y calificada como zona deportiva o espacio libre privado o 2) que se mantenga rústico pero como sistema general de uso privado o espacio libre privado o 3) en caso de no ser aceptada la propuesta de ser clasificada como suelo urbano y calificada como zona deportiva o espacio libre privado, o sistema general privado en suelo rústico, que esta parcela se mantenga como suelo rústico ya sea como calificada como AT o, en su caso, como AIN, excluyéndola, en todo caso, del ámbito del sistema general de espacios libres públicos ya obtenido y ejecutado.

Análisis:

La afección "r" se identifica como una "preservación arquitectónica ambiental" y ya se reconoce (en el PGOU 1998) a edificaciones localizadas en el exterior de la delimitación del Conjunto Histórico que sin contar con elementos singulares merecedoras de catalogación, sin embargo, tienen elementos característicos que conforman una imagen arquitectónica (principalmente de los núcleos urbanos tradicionales y determinadas tramos del Ensanche) de interés ambiental.

En el nuevo POD, la afección "r" tiene idéntica naturaleza que el PGOU 1998: no es una catalogación, sino una afección que se aplica a edificios localizados en parcelas que cuentan con una calificación (zona de ordenanza ordinaria); la afección identifica a edificaciones que sin contar valores singularizados para merecer la inclusión en el Catálogo, sin embargo tienen elementos característicos en fachada o en su tipología que conforma una imagen arquitectónica tradicional; estos elementos son los que se pretende preservar ambientalmente en el contexto de aplicación de las condiciones de zona ordenanza.

El análisis de las tipologías se ha contrastado con el trabajo de campo y el trabajo documental. El criterio preferente para la identificación de parcelas con afección "r" es la consecución de una línea visual de edificaciones con tipologías características ya sea de los núcleos tradicionales o de otras zonas periféricas o del Ensanche que conforma un paisaje edificado. No se trata de proteger un inmueble con amplios valores arquitectónicos, sino preservar un paisaje fijando partes determinadas del mismo.

Se asegura en la normativa del POD que la afección "r" no es una catalogación porque no congela la edificabilidad materializada; en este sentido se corregirá la normativa del POD para que se permita la ampliación conforme a los parámetros de edificabilidad de la zona de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

ordenanza atribuida; la afección sólo condiciona la disposición del volumen edificable con la finalidad de que se mantengan la imagen arquitectónica.

De otra parte, con la afección "r" lo que se pretende es que las intervenciones prioritarias en la parcela se dirijan hacia la preservación de los elementos fundamentales que caracterizan el valor ambiental (fachada o tipología). Pero la afección no excluye la ampliación (como se ha expuesto) ni tampoco la demolición (que se admite previa declaración de ruina). Por ello, no impone el deber de conservación del inmueble con carácter absoluto (como ocurre con los inmuebles catalogados), sino hasta el límite ordinario en el que alcanza el deber general de conservación

La afección alcanza sólo a la edificación (sea de manera global en cuanto a la tipología o sólo a la fachada), no a la parcela, dado que lo que se pretende preservar es la imagen. Así se deduce del artículo 7.3.7 apartado 1 al disponer que "la afección r se aplica a edificios merecedores de una regulación de Preservación Arquitectónica Ambiental".
Además, con mayor claridad resultará de la redacción propuesta en la siguiente fase en la se pretende ajustar la redacción del artículo 7.3.7 del POD con la finalidad de diferenciar el alcance de la afección "r" de preservación arquitectónica ambiental; distinguiéndose cuando la preservación se refiere a toda la edificación **(r)** o exclusivamente a la fachada del edificio (**rf**).

En consecuencia , en el presente caso, la afección "r" sólo se aplicará a la edificación merecedora de preservación ambiental; en este caso con fecha de antigüedad según catastro de 1780.

Además, una vez estudiada esta alegación, como otras en el mismo sentido, se propone ajustar la normativa del artículo 7.3.7 del POD para que pueda materializarse la edificabilidad otorgada por la Zona de Ordenanza permitiendo incluso elevar la altura, estableciendo condiciones para asegurar la preservación de la tipología.

Con esta regulación no cabe, por lo tanto, exigir responsabilidad patrimonial por el establecimiento de esta afección. Se propone, por lo tanto, aceptar parcialmente la alegación presentada en este apartado.

En relación a la parcela catastral en suelo rústico calificada como sistema general de espacios libres, se propone señalar la condición de titularidad privada que tiene e incluir una actuación aislada en suelo rústico para su obtención, manteniendo la calificación prevista en el documento sometido a exposición pública, al ser la misma congruente con los objetivos de ordenación urbanístico-territoriales para este entorno. Se propone, por lo tanto, aceptar la alegación en este apartado, en el sentido manifestado en el informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

26969

Síntesis:
Manifiesta que el PERI de Establiments se encuentra en estado de tramitación y no pendiente de elaboración. Solicita que no se desclasifique como suelo urbano la parcela catastral con el número 27 del Camí Clot, y se califique como zona residencial I2d. Argumenta que desde el año 2017 la parcela cuenta con todos los servicios (alcantarillado, saneamiento y electricidad) teniendo además fachada a la calle Molí d'es Comte (pavimentada).

Análisis:
En relación a la apreciación manifestada con respecto al estado de tramitación del PERI, se propone ajustar la redacción establecida en la Memoria Justificativa, señalándose que el mencionado PERI ha alcanzado la aprobación inicial (en 2006, BOIB nº 8 de 16-01-2007). Con respecto a la clasificación de suelo, efectivamente se comprueba que la parcela con el número 27 del Camí Clot presenta en el frente al Camí del Molí d'es Comte las infraestructuras que permiten acreditar la condición de suelo urbano del terreno. Por ello, se propone incluir como suelo urbano, en el frente al Camí d'es Comte, parte de la parcela catastral (7559925DD6875H) señalada en la alegación. No puede incluirse toda la parcela pretendida por cuanto configura un terreno de forma irregular de casi una hectárea en el que pueden diferenciarse distintas situaciones. Una parte sur apoyada en el Camí d'es Comte, con frente a vial con servicios y que se encuentra en continuidad y colindancia (lindero este) con el resto de la delimitación de suelo urbano y otra que no cuenta con abastecimiento y electricidad ni con facilidad de acceder al resto de las infraestructuras para merecer la condición de solar mediante el régimen de compleción del artículo 29.2 LUIB (lindero noreste). Por ello, se propone ajustar la delimitación del suelo urbano en esta zona sur, incluyendo la parte de la parcela que es colindante con el borde reconocido como suelo urbano en la revisión del Plan General. Igualmente, se propone como calificación la zona de ordenanzas J2i la parte de la parcela que se propone reconocer como suelo urbano, al ser la calificación acorde a la superficie de parcela clasificada y a la calificación establecida en este borde urbano. Se propone por todo ello estimar de manera parcial la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

26989

Síntesis:
La alegación propone que el resto de la finca de Son Puig y Sini Bona, se califique de sistema general de infraestructura y un vial desde la carretera de Manacor que de acceso a los terrenos.

Análisis:
La decisión del Plan General de calificar de sistema general determinados terrenos rústicos no es arbitraria. En el presente caso, de la parte de la finca de Son Puig localizada al oeste del torrente la propuesta de calificación se pretende mejorar la conectividad entre los dos torrentes cercanos (de Gros y Na Barbera); al tiempo, disponer de terrenos en los que establecer medida de laminación para evitar riesgos de inundabilidad en la cuenca inferior.

Es importante destacar que los suelos propuestos para equipamientos por la alegación se encuentran incluidos dentro del parque agrario (Pla de Sant Jordi); respectos de estos terrenos se ha presentado otra alegación que propone su clasificación como suelo urbanizable con destino a actividades económicas.
No se considera conveniente incorporar un sector de suelo urbanizable en esta zona de la ciudad, incrementando la superficie urbanizada con destino a servicios terciarios e industrial más allá del Torent, cuando el nuevo Plan General ha considerado ya que tiene una oferta suficiente de terrenos con destino a actividades económicas y, además, en mejor posición. En este sentido, la disposición del volumen edificable se propone en la zona de mayor proximidad a la EDAR y estación desalinizadora. En cualquier caso, la clasificación de suelo urbanizable que se solicita supondría una reducción de la superficie del Parque Agrario del Pla de San Jordi. Además, los nuevos suelos industriales y terciarios aislarían el Parque Agrario del ámbito de Son Malferit.

En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27033

Síntesis.
La alegación solicita la desclasificación del sector de suelo urbanizable SUB 44-01 Son Sardina.

Análisis.
La recuperación de estos suelos con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión.
Se propone aceptar la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27139

Síntesis.
Manifiesta la disconformidad sobre la aprobación de cualquier norma que facilite la expropiación de los bienes inmuebles en contra el ordenamiento jurídico y la Constitución, poniendo en riesgo la seguridad jurídica de la propiedad privada.

Análisis.
Es una alegación genérica. No se dirige esta alegación en referencia a alguna norma en concreto del Plan General o el POD.
La expropiación forzosa, para el derecho español, es un acto administrativo que, por utilidad pública o interés social, despoja a una persona física o jurídica de parte de su patrimonio, compensándola con el pago de un justiprecio. El marco esencial de la figura se encuentra en el artículo 33.3 de la Constitución Española del año 1978. Expropiación no es confiscación. Se trata, además, de uno de los sistemas de actuación para la ejecución urbanística previsto por las leyes. En la Comunidad Autónoma de Baleares, los preceptos aplicables a la expropiación forzosa como sistema de actuación urbanística se contienen entre los artículos 92 a 95 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo.
Por lo expuesto, se propone desestimar.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27179

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la desclasificación de la UE/17-01 delimitada en el PGOU del 98. Se propone una alternativa de ordenación para este ámbito. Señala indefensión, por no haberse tramitado un nuevo documento de Avance.

Análisis:
La justificación de la desclasificación de la Unidad de Ejecución 17-01 establecida en el planeamiento vigente, se encuentra incluida en la memoria justificativa del Nuevo Plan General, en el apartado 10.5.1.A. Tal y como se detalla, dicha desclasificación, no es discrecional, responde al mandato de adaptación a la Disposición Transitoria Decimoprimera de la LUIB.
De otro lado, la justificación de la alternativa de ordenación presentada (que no acredita viabilidad exigida por la LUIB) se basa en la minimización del impacto acústico sobre las viviendas localizadas al este de la propia actuación, fuera de su delimitación, proponiendo para ello una edificación a modo de pantalla acústica en la que a su vez se establecerían los usos residenciales nuevos.
La edificación supone un impacto paisajístico inasumible además de ambiental, pues se debería situar sobre una importante masa forestal arbustiva.
En relación a la indefensión argumentada por no procederse a establecer un nuevo avance de plan por haber cambiado la clasificación de suelo, debe manifestarse que, en primer lugar, el Avance no clasifica suelo, es el documento de aprobación inicial el encargado de acometer esta tarea, la propuesta del Avance constituye un borrador del Plan. En segundo lugar, la legislación autonómica no exige ninguna repetición del trámite de sugerencias por el hecho de que el documento de aprobación inicial incorporase alteraciones sustanciales respecto del documento de Avance.
En efecto, 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 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). 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. 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.
Por todo ello, se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27192

Sintesis:
En primer lugar, se alega indefensión causada por la falta de definición del ARI-PE/63-01 en Calle Aragó, actuación de transformación urbanística delimitada por el Plan General sometido a exposición pública en la que se incluye la parcela objeto de alegación. En segundo lugar, se añade a lo anterior inseguridad jurídica y perjuicio económico al quedar incluida la parcela en un ámbito sometido a ordenación diferida al desarrollo de planeamiento especial. En tercer lugar, se argumenta que la delimitación del ámbito es incongruente con la delimitación del Núcleo Tradicional con el que limita.

Análisis:
En relación a la falta de definición del ARI-PE/63-01, el Nuevo Plan ha establecido las determinaciones de ordenación correspondientes al nivel de definición exigido por la LUIB para un planeamiento general. Será el propio Plan Especial el que establezca la ordenación detallada que finalmente se establezca y será, en el marco del proceso de tramitación de dicho instrumento cuando se puedan presentar las alegaciones que en su caso se considere oportunas, no existiendo en cualquier caso tal indefensión en el documento contra el que ahora se alega, como se manifiesta en la alegación. Efectivamente el Plan General da cumplimiento a lo establecido en el artículo 23.2.d) de la LUIB. En relación a la inseguridad jurídica y perjuicio motivado por la inclusión de la parcela en el interior del ARI-PE/63-01, debe manifestarse, que la dicha parcela, se encuentra ya incluida en el planeamiento vigente en una unidad de ejecución no desarrollada hasta la fecha, la UE-63-05; por tanto, han transcurrido más de 24 años sin cumplir con los deberes urbanísticos establecidos por el planeamiento general de 1998.

Además, el inmueble se encuentra ya en el planeamiento vigente en situación de inadecuación al planeamiento, circunstancia que, por tanto, no varía con la propuesta del Nuevo Plan General. En relación a la delimitación del Núcleo Tradicional y la propia actuación ARI-PE/63-01, el Nuevo Plan General ha procedido a su configuración atendiendo a la realidad física y también jurídica del suelo, atendiendo a su consolidación edificatoria y al valor de los inmuebles que en la mismas se localizan, debiéndose garantizar la viabilidad y posibilidad de desarrollar y alcanzarse los objetivos de ordenación previstos.

El Plan Especial deberá resolver la adecuada transición urbanística entre el NT de los Hostalets y la calle Aragón, ambas zonas de carácter muy diferente.

En la parcela objeto de alegación se da la circunstancia de que, estando ya incluida en una unidad de ejecución cuyo objetivo no es otro que la ampliación del Carrer Aragó y su formalización con una tipología volumétrica de fachada en altura hacia ese eje, la posición de la parcela en cuestión se presenta como elemento de articulación entre el mayor volumen edificable que se dispone hacia el Carrer Aragó y la tipología volumétrica que se quiere preservar en el Núcleo Tradicional. Deberá ser el Plan Especial el que en su ordenación detallada defina pormenorizadamente dicha transición volumétrica y dirima si, la actual volumetría consolidada en la parcela puede resultar acorde con el planeamiento previsto o deba procederse a su alteración para conseguir los objetivos de ordenación planteados. Se tendrá en cualquier caso derecho al mismo aprovechamiento medio previsto al quedar la parcela incluida en el área de reparto de esta actuación.

De otro lado, teniendo presente otras alegaciones, se propone realizar la previsión en la normativa de que la delimitación del ARI/63-01 pueda ser ajustada por el Plan Especial en los siguientes términos para garantizar y facilitar la consecución de los objetivos perseguidos: en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

primer lugar, podrá ser ampliada para incorporar parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación en Carrer Aragó y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General, las personas propietarias no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de compleción de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

En segundo lugar, Igualmente, el ámbito del Plan Especial será ajustado excluyendo a aquellas parcelas que en el citado plazo de dos años en las que la persona titular de la misma haya realizado la cesión del espacio público delimitado por la alineación del Carrer de Aragó y procedido al cumplimiento de los deberes de compleción de la urbanización del espacio público, quedando legitimada en este caso para edificar según las condiciones del PGOU 1998 de forma transitoria.

Se propone desestimar la alegación planteada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27200

Síntesis:
Se presentan una serie de alegaciones en relación al núcleo de Es PIlarí. Se solicita la apertura de nuevos viales sobre la parcela rústica en el borde este del núcleo para permitir una mejora de la accesibilidad y movilidad, desde la carretera de Les Meravelles. Se solicita la adaptación del Nuevo Plan a la tercera modificación del Plan Territorial de Mallorca (aprobada inicialmente) en relación a la suspensión de las áreas de crecimiento, y al interés general frente a posibles clasificaciones especulativas de suelo, al entenderse que con ello se podría conseguir la apertura de los viales solicitada, concentrando el crecimiento en la parcela donde se prevén las aperturas de vial generándose así el desarrollo de aprovechamientos en dicha parcela en contraposición a la gestión prevista en el Nuevo Plan (la expropiación) como mecanismo de gestión para lo integración de esta finca en el nuevo modelo de ordenación.

Análisis:
En relación a la mejora de la movilidad planteada, solicitándose para ello la generación de nuevos viales y una ronda en la finca colindante al núcleo conocida como Can Xoroi y calificada en el Nuevo Plan como SGEL/PJ-P 83-01-P, es una propuesta que no puede admitirse si con ello se pretende alterar o segregar la calificación de este sistema general. Otra cuestión es la previsión en el proyecto de urbanización de mejoras de acceso peatonal en el límite con el suelo urbano.

En efecto, con la propuesta del Nuevo Plan, esta parcela pasa a ser de uso y dominio público, resolviendo la transición de la trama urbana con el borde que supone la carretera de Ses Meravelles.

La problemática de movilidad que detecta una parte de la población de se Pil·larí es para evitar la actual concentración de salidas en coche del casco urbano por la calle Baltasar Moyà al Camino de las Maravillas. Esta problemática se podría resolver con un adecuado sistema de señalización e incorporando un nuevo vial de conexión con el camino de Son Fangos (Mi 60-12), acabando de prolongar la calle Jaume Oliveres, previsto a la aprobación inicial. Así se refuerza la estructura viaria articulada por el camino de Son Fangos pudiendo dirigir el tráfico a través del camino de las Maravillas o el camino de la Siquia de Sant Jordi (Ma-19A)

Un Sistema General de Espacios Libres (SGEL) no puede ser cruzado por viario rodado, por ello se debe evitar la fracturación del SGEL resolviendo la movilidad como se expresado en el apartado anterior.
Por ello, la conexión entre la calle Baltassar Moya y el camino de las Maravillas, se debe plantear mediante un trazado accesible a pie y bicicleta integrado en el nuevo Parque y que permita un óptimo recorrido hasta la parada de bus y el Camí de las Meravelles.

Con la propuesta que incluye el Nuevo Plan para esta finca, transformándola en suelo público con destino a espacios libres, ya se puede materializar las mejoras de movilidad sostenibles expuestas.

Se ha de poner de manifiesto que el PTIM no prevé AT-C, área de transición de crecimiento en esta zona y, por tanto, el nuevo planeamiento general no puede proponer una nueva delimitación de sector de suelo urbanizable alrededor del núcleo de Es Pil.larí

En relación a la incidencia de la III Modificación del PTIM, debe señalarse que el caso de que esta alteración estuviera ya vigente, ello no obligaría a adaptar la propuesta de crecimiento del nuevo Plan General a esta III Modificación del PTIM. Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*

En cuanto al reconocimiento como suelo urbano de las parcelas señaladas al sur del núcleo, debe manifestarse que no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Las parcelas no cuentan en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

En **conclusión**, se propone estimar de manera parcial, la alegación presentada, en lo concerniente a la mejora de la movilidad sostenible.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27203

Síntesis:
Solicita que se de acceso a través de la conexión con la Ma-1 por el antiguo camino viejo de Cala Major, a la parcela catastral 6391109DD6769A.

Análisis:
La parcela se clasifica como suelo urbano con ordenación directa (I2a) en el Nuevo Plan General, manteniendo la clasificación y calificación establecida en el planeamiento vigente. Ahora bien, la parcela no tiene acceso directo desde vial o espacio libre público, por lo que no cumple la condición establecida en el artículo 19 de la LUIB para su consideración como suelo urbano. El Nuevo Plan ha asumido por tanto en su ordenación esta clasificación anómala, al quedar la parcela de manera incorrecta fuera de la delimitación de la unidad de ejecución 17-02 establecida en el PGOU del 98 (y que tras su ordenación y ejecución permitiría al terreno adquirir dicha condición) y que ha sido desclasificada en el Nuevo Plan General, en mandato de la Disposición Transitoria Decimoprimera de la LUIB. Deberá por tanto ajustarse la delimitación de suelo urbano en este entorno, excluyendo de la misma la parcela objeto de alegación. De otro lado, la conexión viaria prevista se gestiona a través de una reserva en suelo rústico, no constituye en este sentido una calle a la que el terreno objeto de alegación pueda dar frente, sino un eje viario para establecer un nuevo acceso a este entorno. Se propone por todo ello desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27223

Síntesis:

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie; además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27226

Síntesis.
Se solicita excluir de la delimitación del sector SUB 58-02 Son Cladera Sur una edificación residencial consolidada, para proceder a su clasificación como suelo rústico.

Análisis.
El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Sur) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-02 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-02 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie; además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-02 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27228

Síntesis.
UE 17-02 Camí Génova. Se propone que se reconsidere la desclasificación total de la UE 17-02, y se proponga la delimitación más reducida sobre la finca mencionada, de una Actuación edificatoria y de dotación para la obtención gratuita del SGLE a cambio de una edificabilidad en las parcelas colindantes al vial existente y a la prolongación en proyecto que haga viable la operación y sin perjuicio de atemperar las cargas al beneficio razonable de la actuación, en función del resultado del estudio de viabilidad económica que resulte de la nueva ordenación.

Análisis.
La UE 17-02 Camí Génova, es un vacío de 2,4 hectáreas colindante a la autovía en La Bonanova. Es un área forestada, con características de zona montañosa (fuertes pendientes). Es un ámbito en el PGOU 1998 con baja densidad (7 viviendas/hectárea) con una importante reserva de espacios libres del 67% y viaria de 1.297 m2. Sin embargo, una buena parte del espacio libre está en zona de afección de carreteras y el vial no aporta mejora a la zona urbana, sólo es un trazado en fondo de saco para el acceso a las parcelas. Esta unidad de ejecución no se ha desarrollado, por lo que no se encuentra urbanizada.

El nuevo Plan General (aprobado inicialmente) como consecuencia de la adaptación a la Disposición Transitoria Decimoprimera de la LUIB (carecer de infraestructuras básicas) y contar con condiciones inadecuadas para ser soporte de crecimientos urbanos, se procede a la desclasificación como suelo urbano y se reconoce como suelo rústico.

En efecto, los terrenos de la UE 17-02 no cumplen con los requisitos para merecer la condición de suelo urbano; tampoco reúne (por dimensión) condiciones para constituir un sector de suelo urbanizable; y la posibilidad de mantener su clasificación de suelo urbano (sin urbanización consolidada) con alteración de su ordenación tampoco es viable: es difícil identificar terrenos sin arbolado de densidad para implantar 17 viviendas unifamiliares. Se precisaría reducción de la edificabilidad y densidad, que ya es baja, lo que haría que la carga de urbanización fuera desproporcionada. Sería un ámbito con un nivel de eficiencia territorial muy bajo. La reserva de vivienda protegida tendría dificultades para su materialización. Por ello, la opción de otorgar al ámbito la clasificación de suelo urbano no consolidado (aun con alteración de condiciones de ordenación), también se descarta. Por ausencia de transformación y condiciones ambientales, el ámbito reúne las características propias del suelo rústico.

Por las razones expuestas el Documento de Plan General aprobado inicialmente, en cumplimiento del mandado de adaptación a la Disposición Transitoria Decimoprimera de la LUIB, se propone modificar la clasificación de suelo urbano de la UE 17-02 del PGOU 1998, pasando los terrenos a la clasificación de suelo rústico protegido (AIN).

De otra parte, se descarta la propuesta de actuación de dotación que solicita la alegación para un ámbito de menor tamaño que el de la antigua UE del 1998. Por varias razones:
La primera de ellas porque no responde al concepto de actuación de dotación que establece la LUIB, por precisar la reforma de la urbanización. En concreto, precisa una actuación de nueva urbanización.

- Y la segunda por no justificarse su viabilidad urbanística, que está comprometida por las razones expuestas en la alegación" no tendría que haber cesión de aprovechamiento" y "descargar el deber de urbanizar". Es decir, se plantea una actuación urbanística en el suelo urbano sin garantías para cumplir con los deberes establecidos en el artículo 29 de la LUIB.

En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación.

877

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27259

Síntesis.
La alegación plantea la ampliación de la línea de metro para abastecer la periferia occidental de Palma (Can Valero, Son Rapinya, etc.)

Análisis
El Plan General define una línea de transporte púbico preferente siguiendo el recorrido indicado en coordinación con el PMUS y el PDSMIB. El fortalecimiento de la línea de metro se plantea con el complemento de la red tranviaria; esta red tranviaria se propone por el Plan que sea ampliada para abastecer a la periferia, si bien de forma faseada.

En materia de transporte público, las acciones de mayor relevancia contempladas en el Plan General, son:

a. En primer lugar, el Plan General recomienda que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús caracterizada por una estructura centralista generadora de tiempos de paso elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad.

b. En segundo lugar, el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior. Con carácter general, se asumen los criterios de trazado adoptados en el Estudio Informativo elaborado. El proyecto completo, por consiguiente, tiene una indudable vocación metropolitana. No obstante, el Plan General de Palma considera necesario profundizar en las soluciones definitivas a adoptar en dos tramos concretos del tranvía: (a) el que discurre por las Avenidas, (b) el que discurre por el Coll d´en Rabassa y Can Pastilla, cuyas alternativas se encuentran valoradas oportunamente en el Estudio de Movilidad.

   Al tiempo, promueve la ampliación de la red tranviaria hacia el Hospital Son Espases para, a través del Camí del Reis, abastecer la periferia occidental de Palma y penetrar de nuevo en la ciudad central hasta enlazar con las Avenidas. La prolongación de la red de metro por la ciudad favorece la movilidad sostenible. No obstante, la propuesta requiere de un estudio de viabilidad que debe realizar la Consejería competente en materia de transporte y movilidad. La posibilidad de prolongación, debe plantearse una vez que se haya asegurado la ejecución del tramo hasta Son Espases, por lo que en estos momentos la propuesta se extralimita de las posibilidades y plazo de programación del nuevo Plan General.

Conclusión.
A la vista de las argumentaciones expuesta, cabe significar que lo solicitado en la alegación se encuentra contemplado, con carácter orientativo, en el Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27263

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la clasificación de suelo (rústico) asignada por el Nuevo Plan General a la parcela catastral rústica 07040A05800088 localizada al sur del núcleo de Es PIlarí. Solicita su clasificación como suelo urbano o urbanizable, oponiéndose en cualquier caso a la establecida en el nuevo Plan (que mantiene la del planeamiento vigente), suelo rústico.

Análisis:
Se ha de poner de manifiesto que el PTIM no prevé AT-C, área de transición de crecimiento en esta zona y, por tanto, el nuevo planeamiento general no puede proponer una nueva delimitación de sector de suelo urbanizable alrededor del núcleo de Es Pil.larí

En relación a la incidencia de la III Modificación del PTIM, debe señalarse que el caso de que esta alteración estuviera ya vigente, ello no obligaría a adaptar la propuesta de crecimiento del nuevo Plan General a esta III Modificación del PTIM. Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*
En cuanto al reconocimiento como suelo urbano de las parcelas señaladas al sur del núcleo, debe manifestarse que no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Las parcelas no cuentan en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

En **conclusión**, se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27289

Síntesis.
La alegación expone dudas sobre la estrategia de movilidad adoptada por el Plan General de Palma para el núcleo tradicional de Establiments.

Análisis
En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).
Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en Establiments entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los planes de movilidad urbana sostenible determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Por ello, las medidas específicas a implementar para peatones, ciclistas o las acciones de gestión de movilidad para colectivos específicos aparecen reflejadas en el Plan General con carácter orientativo con la finalidad que sean refrendadas y/o matizadas en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.
Atendiendo a estas prescripciones legales, el Plan General y el POD adoptan una serie de soluciones congruentes con su nivel de resolución, que se pueden sintetizar en:

- Ampliar la sección del Carrer Major al objeto de que pueda implementarse un proyecto de ampliación de las plataformas peatonales y carriles bici y mejorar sus condiciones ambientales mediante la provisión de arbolado.
- Mejorar la dotación de aparcamientos públicos aprovechando las renovaciones urbanas contempladas: Área Dotacional/Campo de Fútbol (50 plazas), Es Campet (30 plazas), ARU 42-01 (18 plazas).
- Ensanchamiento del carrer Nou para disponer de aceras seguras.
- Consolidación del itinerario peatonal de Establiments Vell a través de las ARU 42-01 y 42-03.

El Plan General, en base un estudio de alternativas técnicas de búsqueda de una solución segura del tránsito peatonal en Establecimientos, refleja en sus planos de ordenación del POD, una nueva reserva de viario en el antiguo trazado del tranvía y mantiene las nuevas alineaciones en carreta de Esporles establecidas ya en el PGOU de 1985, que permitirían, en base a estas expropiaciones, un desdoblamiento del tráfico rodado en parte del tramo más afectado por el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

catálogo de Son Berga y una ampliación de la carretera en el resto del viario hasta la cruz de término, pudiendo establecer aceras en la calle Mayor y salvar las curvas de Son Berga de manera más segura. En la memoria justificativa de la aprobación inicial del Plan General, se recoge otra posible alternativa a valorar y estudiar técnicamente en profundidad, pero que no se llega a reflejar en los planos de ordenación. Se trata de una alternativa de desdoblar el tráfico por el camino de la Font des Vidres, camí de Sarriá, Camí d'en campanero y calle Pou comú, dejando la carretera de Esporles, desde la cruz de término hasta es Muntant, de un solo sentido de circulación en dirección norte permitiendo establecer aceras para peatones en el carril de vehículos que se suprimiría. Esta propuesta solo fue esbozada en la memoria justificativa y ha sido analizada posteriormente en profundidad y se han estudiado más en detalle qué se requeriría para implementar esta propuesta, concluyendo que sería necesario establecer expropiaciones de edificaciones completas, ampliar todo el camino hasta una anchura de cómo mínimo 8 metros y el impacto de la propuesta supondría trasladar a una zona calmada, un tráfico de paso impropio del lugar y un incremento de los recorridos en coche para salir de la barriada que suponen un incremento de emisiones contraproducente. Por eso, se descartará en la siguiente fase esta propuesta y desaparecerá de la memoria justificativa.

Se descarta, en primera instancia y con carácter general, la ampliación de la red que discurre por suelo rústico más allá de las contempladas en los puntos anteriores y las sendas fluviales que discurren por la servidumbre de paso del cauce del Torrente de Sa Riera. Esta decisión pretende evitar incrementar la obligación de destinar recursos públicos a las expropiaciones que se precisan para obtener estos suelos, lo cual podría incidir negativamente en la Sostenibilidad Económica del Plan General. No obstante, hay que advertir que el Plan General es un documento abierto y, por tanto, sujeto a posibles cambios a lo largo de su vigencia que mejoren el modelo de ciudad establecido. Y en suelo rústico nada impide que el Ayuntamiento pueda proceder, sin necesidad de modificar el Plan General, a la obtención de suelos con la finalidad de completar la red de sendas peatonales previstas en el instrumento que se apruebe definitivamente.

Conclusión.
Se acepta parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27295

Se solicita.
Las propuestas van encaminada a preservar el barrio de Establiments, manteniendo su idiosincrasia, y respetando su entorno rural puesto que sus alrededores son empleados, y considerados un lugar importante, por una gran cantidad de habitantes de la ciudad, para hacer senderismo, ciclismo o simplemente pasear, para disfrutar de la naturaleza, puesto que es uno de los últimos espacios históricos y naturales que tiene el municipio de y no preservarlo no solo es un problema del barrio, si no una cuestión que afecta en la ciudad de Palma, teniendo en cuenta que el futuro va encaminado a tener una ciudad y unos espacios medioambientales sostenibles, que en este caso están rodeados de una gran cantidad de posesiones que siguen con explotaciones agrícolas y ganaderas y muchas viviendas están ubicadas en suelo rústico.

Análisis.
Se valora muy positivamente la aportación realizada en la alegación en relación con la propuesta de compleción de sendas peatonales para reconectar la trama de Establiments facilitando la movilidad peatonal. Esta propuesta se apoya, por un lado, en caminos existentes y, por otro, plantea nuevas aperturas que discurren por el suelo rústico.
En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).
Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en Establiments debe desarrollarse en el instrumento de planificación específico de esta materia: el Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. El artículo 190 dispone que los PMUS determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Por ello, las medidas específicas a implementar para peatones, ciclistas o las acciones de gestión de movilidad para colectivos específicos aparecen reflejadas en el Plan General con carácter orientativo con la finalidad que sean refrendadas y/o matizadas en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.
Atendiendo a estas prescripciones legales, el Plan General y el POD adoptan una serie de soluciones congruentes con su nivel de resolución, que se pueden sintetizar en:

- Ampliar la sección del Carrer Major al objeto de que pueda implementarse un proyecto de ampliación de las plataformas peatonales y carriles bici y mejorar sus condiciones ambientales mediante la provisión de arbolado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

- Mejorar la dotación de aparcamientos públicos aprovechando las renovaciones urbanas contempladas: Área Dotacional/Campo de Fútbol (50 plazas), Es Campet (30 plazas), ARU 42-01 (18 plazas).
- Ensanchamiento del carrer Nou para disponer de aceras seguras.
- Consolidación del itinerario peatonal de Establiments Vell a través de las ARU 42-01 y 42-03.

Se descarta, en primera instancia, la ampliación de la red que discurre por suelo rústico más allá de las contempladas en los puntos anteriores y las sendas fluviales que discurren por la servidumbre de paso del cauce del Torrente de Sa Riera, así como los puentes peatonales que lo crucen. La propuesta que se asume es ambiciosa y puede realizarse en el plazo de programación; en cambio, la exclusión del resto (propuestas en suelo rústico) pretende evitar incrementar la obligación de destinar recursos públicos a las expropiaciones que se precisan para obtener estos suelos, lo cual podría incidir negativamente en la Sostenibilidad Económica del Plan General. No obstante, hay que advertir que el Plan General es un documento abierto y, por tanto, sujeto a posibles cambios a lo largo de su vigencia que mejoren el modelo de ciudad establecido. Y en suelo rústico nada impide que el Ayuntamiento pueda proceder, sin necesidad de modificar el Plan General, a la obtención de suelos con la finalidad de completar la red de sendas peatonales previstas en el instrumento que se apruebe definitivamente.

El Plan General, en base un estudio de alternativas técnicas de búsqueda de una solución segura del tránsito peatonal en Establecimientos, refleja en sus planos de ordenación del POD, una nueva reserva de viario en el antiguo trazado del tranvía y mantiene las nuevas alineaciones en carreta de Esporles establecidas ya en el PGOU de 1985, que permitirían, en base a estas expropiaciones, un desdoblamiento del tráfico rodado en parte del tramo más afectado por el catálogo de Son Berga y una ampliación de la carretera en el resto del viario hasta la cruz de término, pudiendo establecer aceras en la calle Mayor y salvar las curvas de Son Berga de manera más segura. En la memoria justificativa de la aprobación inicial del Plan General, se recoge otra posible alternativa a valorar y estudiar técnicamente en profundidad, pero que no se llega a reflejar en los planos de ordenación. Se trata de una alternativa de desdoblar el tráfico por el camino de la Font des Vidres, camí de Sarriá, Camí d'en campanero y calle Pou comú, dejando la carretera de Esporles, desde la cruz de término hasta es Muntant, de un solo sentido de circulación en dirección norte permitiendo establecer aceras para peatones en el carril de vehículos que se suprimiría. Esta propuesta solo fue esbozada en la memoria justificativa y ha sido analizada posteriormente en profundidad y se han estudiado más en detalle qué se requeriría para implementar esta propuesta, concluyendo que sería necesario establecer expropiaciones de edificaciones completas, ampliar todo el camino hasta una anchura de cómo mínimo 8 metros y el impacto de la propuesta supondría trasladar a una zona calmada, un tráfico de paso impropio del lugar y un incremento de los recorridos en coche para salir de la barriada que suponen un incremento de emisiones contraproducente. Por eso, se descartará en la siguiente fase esta propuesta y desaparecerá de la memoria justificativa.

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27301

Síntesis.
La alegación plantea el fomento del transporte colectivo en metro como solución sostenible a los desplazamientos y la movilidad en Palma

Análisis
El Plan General define una línea de transporte púbico preferente siguiendo el recorrido indicado en coordinación con el PMUS y el PDSMIB. El fortalecimiento de la línea de metro se plantea con el complemento de la red tranviaria; esta red tranviaria se propone por el Plan que sea ampliada para abastecer a la periferia, si bien de forma faseada.

En materia de transporte público, las acciones de mayor relevancia contempladas en el Plan General, son:

c. En primer lugar, el Plan General recomienda que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús caracterizada por una estructura centralista generadora de tiempos de paso elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad.

d. En segundo lugar, el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior. Con carácter general, se asumen los criterios de trazado adoptados en el Estudio Informativo elaborado. El proyecto completo, por consiguiente, tiene una indudable vocación metropolitana. No obstante, el Plan General de Palma considera necesario profundizar en las soluciones definitivas a adoptar en dos tramos concretos del tranvía: (a) el que discurre por las Avenidas, (b) el que discurre por el Coll d´en Rabassa y Can Pastilla, cuyas alternativas se encuentran valoradas oportunamente en el Estudio de Movilidad.

   Al tiempo, promueve la ampliación de la red tranviaria hacia el Hospital Son Espases para, a través del Camí del Reis, abastecer la periferia occidental de Palma y penetrar de nuevo en la ciudad central hasta enlazar con las Avenidas. La prolongación de la red de metro por la ciudad favorece la movilidad sostenible. No obstante, la propuesta requiere de un estudio de viabilidad que debe realizar la Consejería competente en materia de transporte y movilidad. La posibilidad de prolongación, debe plantearse una vez que se haya asegurado la ejecución del tramo hasta Son Espases, por lo que en estos momentos la propuesta se extralimita de las posibilidades y plazo de programación del nuevo Plan General.

Conclusión.
A la vista de las argumentaciones expuesta, cabe significar que lo solicitado en la alegación se encuentra contemplado, con carácter orientativo, en el Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27324

Síntesis:
Solicita que se incluya la franja de terreno coincidente con la parcela catastral 07040A03900029 como sistema general colindante al existente en este ámbito para poder desarrollar un proyecto de energía renovable denominado CICHLO.

Análisis:

Es necesario clarificar que en relación a los terrenos calificados en el documento de aprobación inicial como SGIF/IE 84-11-E, colindantes a los terrenos objeto de esta alegación, se ha presentado otra alegación para ajustar la delimitación del sistema general a la parcela catastral de titularidad de CLH. Esta otra alegación (nº 21364) ha sido respondida favorablemente, de modo que se procederá a ajustar la delimitación del SG a la realidad catastral y fáctica de la parcela; igualmente en relación a la calificación se procederá al ajuste de la misma, como SGIF-HG.

En el interior del sistema general de infraestructuras puede desarrollarse como uso compatible las energías renovables.

No obstante, la presente alegación pretende ampliar la calificación de Sistema General de Infraestructuras a otra parcela catastral, colindante pero diferente a la parcela en que se localizan las actuales instalaciones de CLH.

Hay que indicar que la implantación del proyecto CiCHLO pretendido (actividad de valorización de salmuera residual de desalación para producir -incorporando una planta fotovoltaica de autoconsumo- productos químico e hidrógeno) aunque es una actividad compatible en la parcela calificada de sistema general de infraestructuras no es una actividad que por sí misma requiera la ampliación del sistema general de infraestructuras, por tener la consideración de actividad industrial.

En los terrenos de suelo rústico que no tienen el carácter de sistema general, en las categorías de suelo rústico general y APT se pueden autorizar de forma condicionada las instalaciones de energía renovable.

Aunque la viabilidad de implantación urbanística del proyecto CiCHLO debe analizarse en el momento en que se solicite la correspondiente autorización de conformidad con el régimen jurídico vigente en ese momento; no obstante, puede anticiparse que la actividad de valorización de salmuera residual de desalación para productos químicos e hidrógeno, en cuanto actividad industrial, no está admitida en el suelo rústico, todo ello, sin perjuicio de que la actividad pueda ser declarada por el gobierno autonómico como Proyecto industrial Estratégico de acuerdo a la Ley 14/2019.

Por lo expuesto, se propone desestimar parcialmente en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27482

Síntesis.
La alegación plantea, como primera opción, la exclusión de la parcela del alegante de la delimitación del ARI-PE 59-01 o bien, caso de no admitir esta petición, modificar la ficha de esta actuación con la finalidad de reducir las reservas dotacionales establecidas, disminuir la cesión de aprovechamiento y adoptar una programación en los primeros 2 años de vigencia del Plan General. Al tiempo, reclama incorporar en la documentación del Plan General la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica.

Análisis.
En este ámbito el Plan General asume tanto la delimitación los objetivos de ordenación establecidos en el PGOU de 1998 en el ARE 59-01 Son Ametler. Según el artículo 183 de este PGOU, las Áreas de Régimen Especial son ámbitos que por su carácter peculiar se les ha dado un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para su ordenación se establece la necesidad de redacción de un Plan Especial de acuerdo a las condiciones que el Plan General determina para cada una de las mismas, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se apruebe el Plan Especial.

En el caso concreto del ARE 59-01, el artículo 191 de las normas del PGOU del 98, establece la necesidad de formular un Plan Especial con las siguientes finalidades:

a. El Plan Especial tiene por objeto la ordenación de la zona.
b. El plan estudiará la apertura de viales, estableciendo una gradación de viales rodados y peatonales. La superficie de viales y espacios libres públicos será como mínimo el 24% de la superficie total del PERI.
c. La edificabilidad global del PERI no podrá sobrepasar 0,38 m^2/m^2, sin perjuicio de que la edificabilidad neta sobre parcela respete las tipologías existentes

Las Normas transitorias de edificación sólo admitían obras de consolidación, mantenimiento, rehabilitación y reestructuración.

El nuevo Plan General mantiene la delimitación del ámbito; en este sentido, conviene destacar que el colegio citado en la alegación ya se encontraba excluido del ARE en el PGOU del 98 y que las parcelas que dan frente a la calle Baltasar Valentí habían sido incluidas en la delimitación del ARE. La situación urbanística de los terrenos es exactamente la misma que condujo al PGOU del 98 a adoptar su consideración como un área de suelo urbano sin urbanización consolidada sometida a la formulación de un Plan Especial que desarrollase los objetivos antes expuestos. Por ello, el nuevo Plan General ha mantenido una instrumentación urbanística similar si bien adaptada al nuevo marco legislativo proporcionado por la LUIB.

Así, los objetivos de ordenación expresados en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión -a desarrollar por el preceptivo Plan Especial- gravitan entre el mantenimiento de las 95 edificaciones residenciales existentes y la inserción de centralidades urbanas que comporten mejoras en los niveles dotacionales de la zona y fomenten la materialización de vivienda social. A efectos de movilidad el ámbito del ARI-PE 59-01 debe ser considerado como una supermanzana, por lo que los tráficos motorizados interiores quedarán restringidos a los residentes. Y ello, sin necesidad de acudir a demoliciones de las viviendas existentes que podrán ser preservadas. Así, en el apartado 8.1 de la Ficha se expresa que “dado el grado de consolidación de edificación, la ordenación del sistema viario podrá ser la estrictamente necesaria para cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación con la instrumentación de la ordenación urbanística a desarrollar, el Plan Especial tendrá la potestad de delimitar unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que considere necesarias para el efectivo cumplimiento de los objetivos expuestos. La edificabilidad global contemplada es 0,39 m2/m2, prácticamente igual a la establecida en el PGOU del 98 para el ARE 59-01. En este sentido, hay que hacer constar que el Plan Especial es el instrumento de ordenación que, en el marco de sus competencias y potestades, establecerá la ordenación urbanística detallada de estos terrenos y, en su caso, reconocerá aquellos suelos que deben quedar excluidos de actuaciones de transformación urbanística haciendo cumplir, caso de resultar necesaria, la compleción de la urbanización regulada en el artículo 29.2 de la LUIB, además de todos aquellos deberes no satisfechos por causa de su situación irregular.

Por otro lado, reseñar que no hay incumplimiento alguno de los preceptos legales referidos en la alegación. Ni los relativos a la Legislación estatal ni, por supuesto a la legislación autonómica. Así, los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible de artículo 3.3 del TRLSRU/2015 aparecen claramente reflejados en el modelo de ciudad establecido en el Plan General. Por otra parte, los derechos de alojamiento y retorno regulados en su artículo 19 sólo serán de aplicación caso de que el Plan Especial contemple la necesidad de demoler edificaciones existentes cuyo mantenimiento, en todo caso, está admitido por el Plan General por lo que pueden quedar reconocidas e integradas en la ordenación detallada que resulte. Finalmente, el Plan General contiene todos los documentos relacionados en el artículo 38, el contenido de la memoria regulado en el 39 y los estudios económicos relacionados en el 47 de la LUIB.

Entre ellos se encuentra el "Informe de Sostenibilidad Económica" cuya finalidad es *"ponderar el impacto de las actuaciones de transformación propuestas en el Plan General en las haciendas públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes".* El que se pretenda analizar desde el planeamiento urbanístico el coste que para las arcas públicas va a suponer el desarrollo y la conservación de las infraestructuras —parques, jardines, viario, etc.— y servicios públicos a recibir y prestar por la Administración como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística contempladas en los instrumentos de ordenación, se incardina claramente en el principio rector del desarrollo sostenible. Este principio informa las políticas dirigidas a obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y racional del suelo con infraestructuras y servicios que redunden verdaderamente en beneficio de la ciudadanía, para que no se produzcan fenómenos indeseados de urbanizaciones derivadas de un simple afán desarrollista e irreflexivo. Y este ha sido, ineludiblemente, el objetivo del nuevo Plan General.

Asimismo, el documento de los Estudios Económicos del Plan General se realiza un análisis de la viabilidad económica del ARI-PE 59-0. En todo caso, en la siguiente fase se intentará establecer en la Memoria de los Estudios Económicos unos coeficientes universales que permita la comparación de los aprovechamientos medios entre las diversas actuaciones en términos de rentabilidad; este análisis servirá para realizar un ajuste en la atribución de costes de ejecución de infraestructuras generales y, en su caso, de sistemas generales a las diversas actuaciones

Finalmente, hay que significar que el Plan General fija un plazo para la programación del ARI-PE 59-01, al quedar incluido en "Prioridad Alta" (a desarrollar en el primer cuatrienio) en la ficha de Planeamiento y Gestión. Por tanto, no existe dificultad de desarrollar el ámbito en los dos primeros años.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Conclusión.
Por todo lo expuesto se propone desestimar la presente alegación, sin perjuicio de la habilitación para la formulación del Plan Especial en los 2 primeros años.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27526

Síntesis.
Se suspenda la aprobación del Plan, para:

1. Una mayor oferta de suelo urbanizable y de vivienda que la que se hace en el Plan, que se considera muy insuficiente.

2. Suprimir el proyecto del Tranvía, que considera un error y que puede suponer gastos inasumibles. Y que el tráfico de Avenidas no puede soportar la intrusión de un tranvía.

3. Rehacer el estudio económico, que se considera lo menos trabajado y poco justificado de la documentación del Plan. Hay una -casi total- falta de definición de las inversiones que supone la ordenación planteada.

Análisis.

1. Tanto la LUIB como el TRLSRU 2015 establecen que sólo puede ser objeto de transformación urbanística el suelo estrictamente necesario para las necesidades de la sociedad. Igualmente, la Norma 6 del PTIM establece la limitación del crecimiento urbanístico. Estas regulaciones se imponen al Plan General no pueden ser desconocidas.

   Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como “crecimiento geométrico”. Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

   Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación de otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa utilizando como base territorial de referencia las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística identificadas en el suelo urbano de Palma.

En segundo lugar, La oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

- En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
- En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
- En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.
- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Supone una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación y el resto, 12.839 viviendas en parcelas del suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran, no obstante, incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.

2. El Plan recoge el proyecto de tranvía porque es una obligación derivada de la legislación y el plan director de movilidad IB; en el proyecto del trazado del tranvía actualmente en redacción se incorpora un estudio de movilidad, entre otros aspectos de analiza su incidencia en el tráfico de Avenidas y el modo de resolverlo. En el estudio de movilidad del Plan también se aborda esta cuestión.

3. Para la redacción de los estudios económicos financieros y de viabilidad y sostenibilidad económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio. De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

Tampoco no puede olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En este sentido, se ha detectado que en el estudio de viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

En cuanto a la financiación de los proyectos estratégicos, en la siguiente fase se realizará un ajuste, quedando asignada la financiación de aquellos proyectos que queden programados.

Por todo lo expuesto, se rechaza la solicitud de suspensión de la tramitación del Plan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27564

Análisis.

1. Dejar sin efecto la aprobación inicial del Plan General y del Plan de Ordenación Detallada, por las ilegalidades constadas y, si es el caso, se hacer una nueva aprobación inicial, con todos los requisitos legales de aplicación.

2. Establecer una ordenación diferenciada para el Núcleo Rural de s`Aranjassa que permita completar la 'ordenación de las parcelas sin edificar y, en todo caso, mantener el mismo régimen de suelo rústico general, esto es, con dos plantas (planta baja + 1).

Síntesis.

En relación al contenido de la documentación integrante del Plan General y del POD, se da cumplimiento a las exigencias de la LUIB (artículos 38,39,40 y 41). El supuesto de falta de documentación señalado en la alegación se basa en la no justificación de la alteración de determinaciones que según la alegación se ha producido para el caso concreto de la parcela objeto de la misma. Ha de señalarse al respecto que entre la documentación sometida a información pública se incluye una memoria justificativa tanto en el Plan General como en el Plan de Ordenación Detallada. En estas memorias se incluye la justificación de los criterios seguidos para la conformación de nuevas alineaciones (necesidad de permeabilidad de la trama urbana, conformación de espacio público basado en la transformación de la calzada en ejes de coexistencia con el peatón y el tráfico no motorizado, accesibilidad universal…) así como para la justificación del criterio seguido para la preservación de edificaciones que, sin presentar valores acreditativos de su necesaria protección e inclusión en el catálogo de elementos del Plan, si se configuran como merecedoras de su preservación arquitectónica-ambiental. Cabe destacar que en la formulación de un planeamiento general no se precisa de una justificación detallada de todas y cada una de sus decisiones, sino que es suficiente con la definición de principios, objetivos y criterios de ordenación. Por ello, la justificación de los criterios adoptados para el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural y detallada es donde se fundamentan las determinaciones finalmente establecidas en el Plan, y no la definición específica de cada alteración producida en cada parcela concreta del término municipal de Palma en el capítulo de Alteraciones (del Plan General). No puede por tanto de ello derivarse la invalidez del documento aprobado inicialmente ni de su tramitación.

Por tanto, no existe ilegalidades en el documento inicialmente aprobado que requieran una nueva aprobación para subsanación. La necesidad de una nueva aprobación inicial con trámite de información pública dependerá del alcance de las alteraciones que se incorporen por aceptación de alegaciones formulada en el presente trámite de información pública que se ha sometido el documento de planeamiento general aprobado inicialmente el 27-10-2021.

En relación con el núcleo rural de s`Aranjassa, es necesario indicar que el núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico (artículo 26 de la LUIB) que, en el caso de s´Aranjassa, viene a reconocer un asentamiento posibilitado en el planeamiento anterior en el medio rural incluso sin vinculación con las actividades tradicionales desarrolladas en el medio físico, ni con presencia anterior a la ley del suelo de 12 de mayo de 1956.

Los ámbitos de la Subzona de Parcelación Limitada del PGOU 1998 se reconocen por el nuevo Plan General como Núcleos Rurales. Así, el NR/85-04 S'Aranjassa, es reconocido como núcleo rural ordinario. No es un núcleo rural tradicional porque es un asentamiento no vinculado a las actividades agrícolas tradicionales ni su presencia es anterior a la Ley del suelo del 1956. La identificación como núcleo rural ordinario se fundamente porque ha surgido de forma legal, al permitir el planeamiento anterior la parcelación. No obstante, esta consideración no le otorga unos derechos y deberes diferenciados del resto de los núcleos rurales ahora identificados en el Documento Aprobado Inicialmente. Estos otros son asentamientos en origen irregular pero que ya el PGOU 1998 reconoció su existencia como zonas de regulación especial (ZRE) y además

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

"Núcleos Rurales" (en el artículo 240 de las normas del PGOU 1998) y, que ahora, por tratarse de edificaciones agrupadas cumplen los requerimientos de la Norma 25 del PTIM para poder ser identificados como Núcleo Rural a los efectos de la LUIB.
El nuevo PG (y el POD) establece unas condiciones particulares de edificación y usos para el núcleo rural S'Aranjassa
En efecto, el POD tiene la potestad de alterar, de manera motivada, las condiciones hasta ahora vigentes (establecidas en el PGOU 1998 para una zona de suelo rústico de "parcelación limitada") y, por ello, establece determinadas limitaciones respecto del volumen edificable para que impida la transformación del núcleo rural y asegurar la integración paisajística de las edificaciones, de modo que el volumen edificable sea proporcional con el medio rural en que se implanta.
No puede olvidarse que el NR/85-04 S'Aranjassa se encuentra en Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), de conformidad con la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares. Esta consideración obliga al régimen urbanístico de estos terrenos a tener presente la necesidad de que las edificaciones se adapten a su entorno de paisaje de interés.
Para las parcelas existentes no edificadas del núcleo rural, éstas podrán edificarse si cuentan con una superficie de al menos 7.000 m2. Ha de advertirse que, si se permitiesen nuevas parcelaciones, y estas se edificasen, las necesidades de servicios serían superiores y al ser un núcleo rural no podrían ser satisfechas.
Además, en la atribución de edificabilidad a las parcelas del núcleo rural debe tenerse presente la regulación del artículo 26 LUIB, que dispone que no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso.
Sin embargo, la disminución de dos plantas a una sola y la reducción de 6 metros a 3 (altura máxima) que se hace en la propuesta de aprobación del POD, significaría que la mayor parte de las edificaciones existentes del núcleo rural queden en situación de inadecuación. Por ello, se considera justificado recuperar mantener el mismo régimen de suelo rústico general, esto es, con dos plantas (planta baja + 1).
La reducción a una sola planta se estableció en la Aprobación inicial porque en los núcleos rurales adyacentes al ANEI de Xorrigo y Son Gual son las que presentan mayor impacto en los valores naturales del ANEI, dado que se trata de una zona forestal y con un relieve natural característico de barrancos.

Ahora se acepta recuperar la posibilidad de implantar la segunda planta porque el volumen edificable permitido se reduce en un 20% y porque las dos plantas de altura permiten una menor ocupación de la parcela. No obstante, deberá justificarse en la solicitud de autorización que la implantación de la segunda planta no supone un impacto paisajístico y que tampoco aumenta los riesgos de incendios. Evidentemente, además, se deberá asegurar el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental que se establecen en el EAE para los núcleos rurales.

La reducción de un 20% de la edificabilidad máxima, no supone una afección con incidencia sustantiva porque la mayor parte de las edificaciones existentes no agotaron la máxima edificabilidad permitida por el PGOU 1998 (0,05 m2c/m2); de otra parte, a mayor volumen edificado las necesidades de servicios son superiores, no contando el asentamiento con las condiciones infraestructurales adecuadas, entre otras cuestiones, porque es un núcleo rural y no puede transformarse en un núcleo urbano. Por último, debe recordarse que el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de Islas Baleares, establece en el artículo 5.1, que el volumen máximo del conjunto de la edificación, "en cualquier categoría de suelo rústico" es de 900 m3; esta limitación hace que la atribución de la edificabilidad de 0,05 m2c/m2s, deba ser ajustada; siendo más proporcionada al volumen máximo permitido por el citado Decreto Ley, el índice de 0,04 m2c/m2s.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación, en lo relativo a la recuperación del parámetro de alturas; el resto se desestima.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27588

Síntesis.
La alegación considera que el crecimiento residencial previsto en el ARU 44-05 y el SUB 44-01 de Son Sardina puede provocar la pérdida del carácter tradicional de este núcleo de población y, por tanto, afectará a la calidad de vida de sus habitantes.

Análisis.
PRIMERO
La ordenación propuesta para el ARU 44-05 (en el POD aprobado inicialmente) pretendía en un vacío urbano (ya previsto como unidad de ejecución en el PGOU 1998) permeabilizar la trama mejorando la accesibilidad de este sector, completar las manzanas inconclusas en el perímetro de la actuación y obtener un importante espacio libre público. No puede excluirse de la unidad de ejecución al tratarse de un vacío urbano que carece de la urbanización adecuada.
Los criterios de sostenibilidad exigen que el suelo objeto de transformación urbanística tengan un mínimo de densidad para evitar tener que transformar nuevos terrenos. El artículo 3.2.a) LUIB establece como uno de los criterios para un desarrollo sostenible y cohesionado el de compactación.
El número total de viviendas propuesta en el POD para el ARU 44-05 en el documento de aprobación inicial era de 53 viviendas (de las cuales, 19 eran VPP); el total supone una densidad de 45 viviendas/hectárea que representa un desarrollo urbano con una densidad media; no es una densidad alta, sin perjuicio de que es cierto que es superior a la densidad media consagrada en el núcleo de Son Sardina.
De otra parte, el POD con la atribución de tres plantas de alturas en tipología de residencial colectiva, pretendía habilitar la obtención de una importante reserva dotacional de espacios libres (que precisa el núcleo de Son Sardina) y de equipamiento; la atribución de una tipología unifamiliar dificulta este objetivo. Igualmente, dificulta el cumplimiento de la reserva legal de disponer el 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
Al tiempo, se constata que, efectivamente, la tipología dominante en Son Sardina es la unifamiliar de dos plantas; sin perjuicio de que en el PGOU 1998 hay manzanas de tipología plurifamiliar con calificación B2 y, algún caso, concreto de B3.
Por tanto, entendiendo que los criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia territorial se estiman válidos con carácter general, se considera que, en este caso, la materialización de estos objetivos debe armonizarse y adaptarse al carácter de núcleo urbano tradicional de Son Sardina como una entidad cuya imagen y paisaje pretenden preservare por el nuevo Plan General siguiendo el mandato del PTIM.
Por ello, atendiendo al número de alegaciones que se han realizado, se considera oportuno que en la siguiente fase de redacción del POD, se proceda a establecer para el ARU 44-05 una densidad menor a la propuesta inicialmente y que se acerque a la densidad media del núcleo; igualmente, se propone que la altura máxima sea de dos plantas. Ello supondrá la reordenación del ámbito, con una reducción y reubicación de los suelos dotacionales. La tipología dominante será la unifamiliar si bien, para las parcelas en las que se materialicen el derecho de recuperación de plusvalías de la Administración, que serán destinadas a vivienda protegida, podrá valorarse la opción de emplear una tipología colectiva de dos plantas de altura. En todo caso, la zona de ordenanza concreta (dentro de unifamiliar) se establecerá en función de la ordenación detallada resultante, una vez se apliquen los criterios de rectificación que se proponen.
Con la reducción de la densidad se valorará la eliminación de la prolongación de la Calle Lau.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

SEGUNDO
La recuperación de estos suelos (SUB 44-01) con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión.
Se estima parcialmente esta alegación en los términos expresados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27591

Síntesis.
Solicita que el Plan general vuelva a recuperar la clasificación como suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística de la UE 44-01 contemplada en el PGOU de 1998.

Análisis.
El Plan General propone la desclasificación de la UE 44-01 por implicar una extensión periférica del núcleo que se entiende innecesaria que, al tiempo, no ha iniciado su desarrollo en los más de 20 años de vigencia del PGOU de 1998. Este ámbito se encuentra dentro de los supuestos de "falsos urbanos" regulados en la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB. Además, hay que hacer constar que existen numerosas alegaciones que están solicitando disminuir el número máximo de viviendas establecidos en el Plan General en las diferentes actuaciones de transformación urbanística (tanto de nueva urbanización como de renovación urbana) identificadas.

Además, por este mismo motivo, se ha considerado oportuno que en la siguiente fase de redacción del POD, se proceda a establecer para el ARU 44-05 una densidad menor a la propuesta inicialmente y que se acerque a la densidad media del núcleo; igualmente, se propone que la altura máxima sea de dos plantas.

Ello supondrá la reordenación del ámbito, con una reducción y reubicación de los suelos dotacionales. La tipología dominante será la unifamiliar si bien, para las parcelas en las que se materialicen el derecho de recuperación de plusvalías de la Administración, que serán destinadas a vivienda protegida, podrá valorarse la opción de emplear una tipología colectiva de dos plantas de altura. En todo caso, la zona de ordenanza concreta (dentro de unifamiliar) se establecerá en función de la ordenación detallada resultante, una vez se apliquen los criterios de rectificación que se proponen. Con la reducción de la densidad se valorará la eliminación y/o reducción de la sección propuesta para la prolongación de la Calle Lau.

Por último, no se considera necesario volver a recuperar la UE 44-01 como suelo urbano para asegurar la accesibilidad del ARU 44-05.

Conclusión.
Se desestima la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27605

Síntesis:
Se alega contra la calificación prevista por el Nuevo Plan General (como SGEL/PJ-P) asignada al solar ubicado en calle Aragón nº 384. Se argumenta que dicho solar, con la calificación prevista, supuestamente, pierde valor.

Análisis:
En relación a la calificación prevista, debe manifestarse que el Corredor Verde del torrente Gros (donde se encuentra integrado el SGEL/PJ-P 59-02-P objeto de alegación) exhibe una importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial, siendo imprescindible para la conformación de dicho modelo, la integración paisajística y la mitigación de los riesgos de avenidas del torrente Gros, mediante la creación de una nueva red de parques lineales e itinerarios cívicos. Por todo ello la calificación de esta pieza es un objetivo irrenunciable para el Nuevo Plan General. En lo referente a la pérdida de valor del solar, si tal afirmación se deriva de su mera calificación como espacio libre público, debe señalarse que el Plan General prevé una gestión urbanística sistemática y no por medio de la expropiación del suelo. En efecto, se integra este suelo en un área de reparto en suelo urbanizable, el AR-11 en la que se incorporan los sectores de suelo urbanizable SUB/58-01 y SUB/58-02 Son Cladera, teniendo el suelo objeto de alegación derecho al mismo aprovechamiento que los suelos integrados en el interior de los sectores. Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27617

Síntesis

Se realizan varias alegaciones destinadas a completar la red de sendas peatonales de Establiments

Análisis.

Se valora muy positivamente la aportación realizada en la alegación en relación con la propuesta de compleción de sendas peatonales para reconectar la trama de Establiments facilitando la movilidad peatonal. Esta propuesta se apoya, por un lado, en caminos existentes y, por otro, plantea nuevas aperturas que discurren por el suelo rústico.

En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).

Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en Establiments debe desarrollarse en el instrumento de planificación específico de esta materia: el Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. El artículo 190 dispone que los PMUS determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Por ello, las medidas específicas a implementar para peatones, ciclistas o las acciones de gestión de movilidad para colectivos específicos aparecen reflejadas en el Plan General con carácter orientativo con la finalidad que sean refrendadas y/o matizadas en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación.

Atendiendo a estas prescripciones legales, el Plan General y el POD adoptan una serie de soluciones congruentes con su nivel de resolución, que se pueden sintetizar en:

- Ampliar la sección del Carrer Major al objeto de que pueda implementarse un proyecto de ampliación de las plataformas peatonales y carriles bici y mejorar sus condiciones ambientales mediante la provisión de arbolado.
- Mejorar la dotación de aparcamientos públicos aprovechando las renovaciones urbanas contempladas: Área Dotacional/Campo de Fútbol (50 plazas), Es Campet (30 plazas), ARU 42-01 (18 plazas).
- Recuperación como calle del antiguo Camí del Tranvía para descargar de tráfico rodado el Carrer Major entre el Carrer Acacia y la Plaza de la Iglesia.
- Ensanchamiento del carrer Nou para disponer de aceras seguras.
- Consolidación del itinerario peatonal de Establiments Vell a través de las ARU 42-01 y 42-03.

Se descarta, en primera instancia, la ampliación de la red que discurre por suelo rústico más allá de las contempladas en los puntos anteriores y las sendas fluviales que discurren por la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

servidumbre de paso del cauce del Torrente de Sa Riera, así como los puentes peatonales que lo crucen. La propuesta que se asume es ambiciosa y puede realizarse en el plazo de programación; en cambio, la exclusión del resto (propuestas en suelo rústico) pretende evitar incrementar la obligación de destinar recursos públicos a las expropiaciones que se precisan para obtener estos suelos, lo cual podría incidir negativamente en la Sostenibilidad Económica del Plan General. No obstante, hay que advertir que el Plan General es un documento abierto y, por tanto, sujeto a posibles cambios a lo largo de su vigencia que mejoren el modelo de ciudad establecido. Y en suelo rústico nada impide que el Ayuntamiento pueda proceder, sin necesidad de modificar el Plan General, a la obtención de suelos con la finalidad de completar la red de sendas peatonales previstas en el instrumento que se apruebe definitivamente.
Sobre la petición de una piscina junto al polideportivo anejo al CEIP de Establiments, el Plan General plantea una importante ampliación de esta área dotacional a través de la AA 42-04 destinada a usos deportivos, categoría dotacional entre cuyos usos pormenorizados se encuentra el equipamiento propuesto en esta alegación. No obstante, la funcionalidad concreta a la que debe destinarse esta ampliación dotacional deberá decidirse en el momento de formulación del preceptivo proyecto de ejecución y tendría que vincularse a la activación de un proceso de participación del vecindario de Establiments.
En relación con la zona de Es Campet, en la siguiente versión del POD se procederá a reordenar el ARU 42-03 con la finalidad de conseguir la centralidad urbana reclamada en la alegación.
Finalmente, en lo relativo a la replantación del pino erradicado por la compañía eléctrica, sólo cabe manifestar una posición favorable a esta cuestión. No obstante, la obligación de proceder a su restitución excede el nivel competencial exigibles a las determinaciones del planeamiento general.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27652

Síntesis.
La alegación plantea dos cuestiones que afectan a la ordenación del sector de suelo urbanizable SUB 44-01 Son Sardina:

1. En primer lugar, solicita la clasificación como urbano las construcciones tradicionales que asoman al Camí de Can Simó.
2. Subdividir el sector de suelo urbanizable Sub 44-01 en dos sectores diferenciados.
3. En tercer lugar, propone la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior para el núcleo tradicional de Son Sardina.

Análisis.
PRIMERO
No puede aumentarse el perímetro de suelo urbano, respecto a terrenos que no tienen en la actualidad las redes de servicios y las condiciones del artículo 19 de la LUIB. No obstante, si se tratan de edificaciones que efectivamente son tradicionales, la normativa del nuevo planeamiento general las preserva con independencia de la clasificación de suelo.

SEGUNDO.
La recuperación del sector SUB 44-01 con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

TERCERO.
No es necesario prever la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior para el núcleo tradicional de Son Sardina. No sólo porque ello supondría la suspensión cautelar de licencias y autorizaciones hasta su formulación y aprobación, sino porque también establecer una reforma interior para la integridad del núcleo de Son Sardina es contraria con el objetivo general de preservación del mismo.

El nuevo planeamiento general establece medidas para la preservación de este núcleo y del resto identificados como tradicionales. La Memoria Justificativa del POD se afirma que la delimitación del ámbito de estos NUT refleja la envolvente dentro de la cual se concentran el mayor número de edificaciones originarias de cada asentamiento, y se ha realizado apoyada en la identificación de las áreas en la que se concentran los inmuebles anteriores a 1956. Y ello porque estas edificaciones "sobrevivieron" a las laxas normativas de los planes de los años 60 y 70 del siglo pasado.
Heredera, básicamente, de la normativa del Plan General de 1985, durante los más de veinte años de aplicación la normativa del PGOU que ahora se revisa se ha constatado que su aplicación ha tenido aspectos positivos, fundamentalmente en lo referido a la contención de las alturas de la edificación en el interior de los núcleos, o, también, la flexibilidad que en algunos casos ha permitido la normativa "J" en barrios en los que no era predominante la alineación a vial. Sin embargo, se considera que esta normativa no ha sido suficiente para dar respuesta a la necesaria preservación de ciertas características tipológicas tradicionales, o para la mejor integración de las nuevas edificaciones o de las reformas profundas de las existentes, en unos contextos urbanos con características singulares. Mejorar la ordenación normativa en base a la experiencia desarrollada en estos años es una de las propuestas del Plan, orientándola, entre otros aspectos, a procurar la conservación de los parcelarios originarios, de las tipologías características, o el tratamiento de los acabados de las fachadas y del espacio público urbano con objeto de significar los valores tradicionales y ambientales de cada núcleo.

De otra parte, se ha procedido a reconocer nuevos inmuebles merecedores de protección individualizada, y, por tanto, a incorporarlos al Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos con un nivel de protección acorde a los valores que aún se conservan, y que pretende garantizar el mantenimiento de las características básicas de los inmuebles considerados. También se procede a reconocerle a un importante número de inmuebles la necesidad de su preservación arquitectónica-ambiental "r", lo que conlleva la obligación del mantenimiento del parcelario y de la edificación existente, no permitiéndose la sustitución de la misma, salvo en el caso de ruina.

En todo caso, se deben mantener los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y las características tipológicas y ambientales del edificio de que se trate. Para estos inmuebles "r" se establecen condiciones particulares para el caso de propuestas de ampliaciones, además de las de carácter general de no poder sobrepasar el 30% del volumen ya edificado y de no superar la máxima edificabilidad asignada. Estas condiciones orientan las ampliaciones hacia la parte posterior de la edificación principal, mediante la eliminación de edificaciones auxiliares o añadidos o, bien, mediante la ocupación de espacios no edificados en la superficie edificable de la parcela. Aunque también se pueden admitir ampliaciones en vertical, generalmente a partir de la segunda crujía, mediante el recrecimiento de una planta en edificaciones de altura inferior a la máxima permitida.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para mejorar el control de la imagen urbana de los NUT se propone que una serie de actuaciones sobre los inmuebles precisen del informe favorable de la CCHCPU, las siguientes: las intervenciones referidas a bienes catalogados, las obras de alteración de volumen existente y que afecten a fachadas en parcelas afectadas por la preservación arquitectónica ambiental "r", y las actuaciones de sustitución y nueva edificación (incluida la ampliación) en todas las parcelas incluidas dentro de la delimitación de cualquiera de los NUT.
Se entiende estas medidas, de aplicación directa una vez el Plan General y el POD entren en vigor, garantizan la preservación de las constantes vitales del Núcleo de Son Sardina sin necesidad de postergar su establecimiento a la formulación de un Plan Especial.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27676

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a una parcela catastral rústica en Son Fiol, como sistema general de espacios libres (SGEL/ PJ-P 69-11-P). Se argumenta incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan e innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta. Se manifiesta que la planificación llevada a cabo hasta la fecha ha mermado las expectativas del suelo para su desarrollo como crecimiento urbanístico. Se plantea la clasificación del entorno de la parcela objeto de alegación como un nuevo sector de suelo urbanizable.

Análisis:
La motivación para la consideración de esta parcela como sistema de espacios libres se fundamenta, principalmente, en la necesidad de proceder a la integración paisajística y la mitigación de los riesgos de avenidas del torrente Gros, mediante la creación de una nueva red de parques lineales e itinerarios cívicos. El Nuevo Plan tiene que reconocer el valor de este elemento territorial, como configurador y estructurante de la infraestructura verde y también de la infraestructura azul, mediante su reafirmación como corredor Verde. Este elemento exhibe una importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial (tal como se justifica en el apartado 3.2 de la Memoria del Nuevo Plan), siendo imprescindible para la conformación de este modelo. De otro lado, no cabe la argumentación de innecesaridad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m² por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se revisa. En cualquier caso, como se ha expuesto, la motivación de la calificación de esta parcela como espacio libre no deriva de su necesidad para dar cumplimiento a la ratio exigida por ley.
En este sentido se ha tenido presente que el carácter inundable de la zona ha aconsejado establecer un sistema de laminación anexo en esta parte del Torrent para reducir el peligro en la cuenca baja. Igualmente es esencial que el sistema general vinculado al Torrent no sea estrictamente lineal, sino que debe contener puntualmente bolsas anexas (de mayor anchura) que conectan (con otras) para dar continuidad a la Infraestructura Verde, esto a otras redes de sistemas generales.

En cuanto a la consideración de que el estudio económico es incompleto por no detallarse el cálculo de los costes de adquisición de los suelos en particular y todos los bienes que existen (indemnización por demoliciones…), debe manifestarse que no corresponde al Plan General realizar una hoja de aprecio de los bienes; sino que atribuye un valor medio a los suelos en función de la potencialidad agropecuaria de la zona en que se localiza y un valor medio a las edificaciones, pero sin un desglose por conceptos indemnizatorios que deben quedar finalmente fijados en el procedimiento de expropiación, pues será en el momento de iniciar el expediente cuando pueda aplicarse el coeficiente corrector de grado de antigüedad de la edificación y su estado de conservación. De todo ello no puede derivarse la invalidez del estudio o su carácter incompleto. En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada, que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio. Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

urbanizable, no puede estar fundamentada en las expectativas que pudiesen originarse en los mismos históricamente o en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. El suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite. Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos. Por ello, la consideración de estos terrenos como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

27688

Síntesis.
La alegación solicita la ejecución inmediata del tramo del Parque de Ses Vies que discurre entre la Vía de cintura y la rotonda Macro-Son Fuster.

Análisis.
El Parque de Ses Vies es uno de los Proyectos Estratégicos propuestos por el Plan General de Palma. La urgencia por ejecutar el tramo reclamada en la alegación -programado en el primer cuatrienio- puede ser atendida por el Ayuntamiento de Palma de manera inmediata al afectar a suelos ya obtenidos encontrándose, por tanto, disponibles para desarrollar el preceptivo Proyecto de Ejecución y, a continuación, materializar las obras pertinentes.

Conclusión.
Se estima la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

27997

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, sino evitar la indiscriminada sustitución de usos industriales por terciario-comerciales que se ha ido produciendo en el pasado reciente a consecuencia de una modificación de la ordenanza de aplicación original. Se trata, con ello, de preservar las actividades industriales existentes y favorecer su modernización y no su erradicación. Máxime cuando, además, este proceso ha conllevado un incremento injustificado del aprovechamiento materializado vinculado a la partición del volumen aparente admitido en las alturas permitidas para los nuevos usos terciarios. Con el marco legislativo actual, esta instrumentación no hubiera sido posible sin identificar actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de dotación) que contemplasen las mejoras dotacionales pertinentes ajustadas al incremento de aprovechamiento que, efectivamente, se ha materializado.

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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

3. *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.*
4. *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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

(6. 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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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.

Conclusión.
En base a lo expuesto se desestima parcialmente la presente alegación (se admiten los aspectos referente al ajuste de edificabilidad de la zona de ordenanza M3 y apartado 5)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28016

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano (o subsidiariamente como suelo rústico no protegido, núcleo rural), de una serie de parcelas al sur del núcleo urbano de Génova.

Análisis:
La clasificación de suelo urbano es un acto reglado y no discrecional. Las parcelas objeto de alegación, no cuentan con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. En relación a su consideración como núcleo rural, la LUIB los incluye en una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. Las parcelas objeto de alegación no cumplen con esa condición y por tanto no se ajustan al artículo 26 de la LUIB ni al PTIM (Norma 25), por lo que la revisión del PG no puede proponer la consideración de estas parcelas como núcleo rural. Por otra parte, los suelos deben ser incluidos en la categoría de suelo rústico que corresponda, atendiendo a sus valores y afecciones que pudieran presentar. En el presente caso, deben incluirse por la presencia de masas boscosas en la categoría de AIN-FO_ZB, estando además afectados por riesgos de erosión e incendios, no pudiendo por tanto adscribirse a la categoría de suelo rústico general. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28023

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la clasificación establecida para la parcela catastral rústica 07040A011002780000R8, sita en Cami de Cal Frare de la Torre, en Establiments. Se argumenta que el vial tiene una sección de 11 metros, acerado, asfaltado y alumbrado público y cuenta con servicios urbanos (no presenta saneamiento). Se afirma estar en disposición de pagar la conexión al servicio de saneamiento. Se solicita la calisficación como suelo urbano de los terrenos colindantes a la parcela objeto de alegación aportando una posible delimitación de suelo urbano para este entorno.

Análisis:
La parcela objeto de alegación no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no discrecional, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28040

Síntesis.
Solicita la desclasificación del SUB 44-01 SON SARDINA, por considerarlo innecesario e inconveniente para el mantenimiento de las constantes vitales de este núcleo tradicional

Análisis.
La recuperación del sector SUB 44-01 con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. No obstante, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

Conclusión.
Por lo expuesto, se propone aceptar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28288

Síntesis.
La alegación plantea la ampliación de la línea de metro para abastecer la periferia occidental de Palma (Can Valero, Son Rapinya, etc.)

Análisis
El Plan General define una línea de transporte púbico preferente siguiendo el recorrido indicado en coordinación con el PMUS y el PDSMIB. El fortalecimiento de la línea de metro se plantea con el complemento de la red tranviaria; esta red tranviaria se propone por el Plan que sea ampliada para abastecer a la periferia, si bien de forma faseada.

En materia de transporte público, las acciones de mayor relevancia contempladas en el Plan General, son:

a. En primer lugar, el Plan General recomienda que el Nuevo PMUS 2020-2030 promueva una modificación del diseño de la actual red de distribuidores de autobús caracterizada por una estructura centralista generadora de tiempos de paso elevados e inductora de congestión en las zonas centrales de la ciudad.

b. En segundo lugar, el reforzamiento de las actuales líneas de metro (Palma-Campus UIB y Palma-Marratxí)) mediante la incorporación, en desarrollo del Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, de una red tranviaria que, en una primera fase, conectará el centro de Palma con el aeropuerto y el sistema urbano litoral hasta Playa de Palma, previéndose su extensión hacia Calviá en una fase posterior. Con carácter general, se asumen los criterios de trazado adoptados en el Estudio Informativo elaborado. El proyecto completo, por consiguiente, tiene una indudable vocación metropolitana. No obstante, el Plan General de Palma considera necesario profundizar en las soluciones definitivas a adoptar en dos tramos concretos del tranvía: (a) el que discurre por las Avenidas, (b) el que discurre por el Coll d´en Rabassa y Can Pastilla, cuyas alternativas se encuentran valoradas oportunamente en el Estudio de Movilidad.

   Al tiempo, promueve la ampliación de la red tranviaria hacia el Hospital Son Espases para, a través del Camí del Reis, abastecer la periferia occidental de Palma y penetrar de nuevo en la ciudad central hasta enlazar con las Avenidas. La prolongación de la red de metro por la ciudad favorece la movilidad sostenible. No obstante, la propuesta requiere de un estudio de viabilidad que debe realizar la Consejería competente en materia de transporte y movilidad. La posibilidad de prolongación, debe plantearse una vez que se haya asegurado la ejecución del tramo hasta Son Espases, por lo que en estos momentos la propuesta se extralimita de las posibilidades y plazo de programación del nuevo Plan General.

Conclusión.
A la vista de las argumentaciones expuesta, cabe significar que lo solicitado en la alegación se encuentra contemplado, con carácter orientativo, en el Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28292

Síntesis:
No se justifica la calificación de los terrenos (Suelo rústico común y parcialmente protegido) en Son Xigala.

Análisis
Sobre la afección de la parcela por suelo rústico protegido AIN-XT. se constata en el Plano de ordenación del Suelo Rústico, (O.03) del Plan General aprobado inicialmente que una parte irrelevante de los suelos correspondientes a la parcela objeto de la alegación se encuentran calificados de rústico protegido en la categoría de AIN-XT. Ha de advertirse que suelo protegido de la parcela objeto de la alegación, delimitado por el Plan General aprobado inicialmente, representa un porcentaje poco significativo de la superficie de la misma. Asimismo, cabe destacar que esta protección se extiende no solamente a los suelos que forman parte del dominio público hidráulico, sino también a los que conforman las vaguadas del sistema hidráulico (Norma 7.3.5 del Plan General).
Pues bien, los terrenos delimitados por el Plan General como AIN-XT, que afectan a la parcela de la alegación tienen la finalidad de proteger las vaguadas existentes, las cuales no forman parte del DPH, sino que se trata de suelos de drenaje, de conformidad con lo establecido en la circular informativa del Govern de las Illes Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, de 24 de mayo de 2017. Luego su protección es compatible con el uso de la parcela y no requiere de ser deslindado.

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 propone, por tanto, estimar parcialmente la alegación presentada en los términos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28345

Síntesis
Parcela ubicada en la carretera de acceso a la urbanización de Son Vida y rotonda de Son Quint de más de 15.000 m2. La alegación solicita el mantenimiento de la zona como AT y parcelación limitada con superficie mínima de 14.000 m2. Así como la eliminación de AIN-XT.

Análisis
La calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo.
La parcela no se localiza en un asentamiento con capacidad de ser reconocido como núcleo rústico por no cumplir los requisitos del artículo 26 de la LUIB y el PTIM (Norma 25).

El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico.
No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común. La parcela de 14.000 metros es absolutamente insuficiente para admitir una vivienda, porque la condición de vinculación a la actividad agraria no puede cumplimentarse con esa dimensión.

Con el establecimiento de estas nuevas superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

De otra parte, el POD reconocerá como suelo rústico común en categoría de Área de Transición a los terrenos que así estén reconocidos (como Área de Transición) en el PTIM, excepto cuando tengan características naturales o paisajísticas para ser propuestos como suelo rústico protegido por el planeamiento general.

Sobre la afección de la parcela por suelo rústico protegido AIN-XT. En cuanto a la eliminación de las zonas AIN-XT, se constata en el Plano de ordenación del Suelo Rústico, (O.03) del Plan

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

General aprobado inicialmente que en los suelos correspondientes a la parcela objeto de la alegación se delimitan terrenos calificados de rústico protegido en la categoría de AIN-XT. Cabe destacar que esta protección se extiende no solamente a los suelos que forman parte del dominio público hidráulico (Torrente de Sant Magí), sino también a los que conforman las vaguadas del sistema hidráulico (Norma 7.3.5 del Plan General). Ha de advertirse que suelo protegido de la parcela objeto de la alegación, delimitado por el Plan General aprobado inicialmente, representa un porcentaje poco significativo de la superficie de la misma.
En cuanto al AIN del Torrente de Sant Magí, éste afecta al ámbito occidental de la parcela. Se comprueba que el referido torrente ha sufrido una profunda modificación y alteración de su condición natural; ha sido reconducido, canalizado, soterrado y se han creado lagunas de retención. Sin embargo, la Dirección General de Recursos Hídricos reconoce la totalidad de su cauce como torrente, en consecuencia, forman parte del Dominio Público Hidráulico según el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Por ello, dichos terrenos, se presumen que formarán parte del DPH; no obstante, a los efectos, del nuevo planeamiento general se integran el suelo rustico protegido (AINN-XT), porque en este se incorpora no sólo el dominio público hidráulico sino los terrenos colindantes (la zona de servidumbre de protección y parte de la zona de policía).

En base a lo expuesto, se mantienen las calificaciones de suelo protegido que el Documento aprobado Inicialmente establece en el ámbito de la parcela objeto de la alegación cuya afección es mínima, con la finalidad de proteger los torrentes.
Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada, excepto en la zona de AT sin valores naturales o paisajísticos que se reconocerá la categoría de suelo rústico común-AT.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28359

Síntesis

La alegación solicita el mantenimiento de la zona como (Área de Transición) AT y la parcelación limitada y subsidiariamente se permita y mantenga la parcela mínima (14.000 m2) del PGOU del 1998 en las que se han concedido licencias de construcción, con la finalidad de que no queden en situación de inadecuación. Pone de manifiesto la improcedencia de incluir las limitaciones de las APR, en el planeamiento y por último, sobre la justificación de la afección de la parcela por suelo protegido (AIN-XT).

Análisis

- La calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo.
  La parcela no se localiza en un asentamiento con capacidad de ser reconocido como núcleo rústico por no cumplir los requisitos del artículo 26 de la LUIB y el PTIM (Norma 25).

  El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

  De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

  Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico.
  No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común. La parcela de 14.000 metros es absolutamente insuficiente para admitir una vivienda, porque la condición de vinculación a la actividad agraria no puede cumplimentarse con esa dimensión.

  Con el establecimiento de estas nuevas superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

De otra parte, el POD reconocerá como suelo rústico común en categoría de Área de Transición a los terrenos que así estén reconocidos (como Área de Transición) en el PTIM, excepto cuando tengan características naturales o paisajísticas para ser propuestos como suelo rústico protegido por el planeamiento general.

- Sobre la improcedencia de incluir las limitaciones de las APR, en el planeamiento. Ha de advertirse que la actual regulación de las APR que establece el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, tiene incidencia en el planeamiento urbanístico del municipio de Palma. Por este motivo el Plan General no puede desconocer la legalidad vigente. Es, por ello, que el Plan General no puede obviar la delimitación de las APR, ni las determinaciones que sobre las mismas establece la legislación vigente, porque sería una norma nula. Por estas razones se propone desestimar este apartado de la alegación.
- Sobre la afección de la parcela por suelo rústico protegido AIN-XT. En cuanto a la eliminación de las zonas AIN-XT, se constata en el Plano de ordenación del Suelo Rústico, (O.03) del Plan General aprobado inicialmente que en los suelos correspondientes a la parcela objeto de la alegación se delimitan terrenos calificados de rústico protegido en la categoría de AIN-XT. Cabe destacar que esta protección se extiende no solamente a los suelos que forman parte del dominio público hidráulico (Torrente de Sant Magí), sino también a los que conforman las vaguadas del sistema hidráulico (Norma 7.3.5 del Plan General). Ha de advertirse que suelo protegido de la parcela objeto de la alegación, delimitado por el Plan General aprobado inicialmente, representa un porcentaje poco significativo de la superficie de la misma

  En cuanto aL Torrente de Sant Magí, que afecta ámbito septentrional de la parcela, se comprueba que éste ha sufrido una profunda modificación y alteración de su condición natural; ha sido reconducido, canalizado, soterrado y se han creado lagunas de retención. Sin embargo, la Dirección General de Recursos Hídricos reconoce la totalidad de su cauce como torrente, en consecuencia, forman parte del Dominio Público Hidráulico según el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Por ello, dichos terrenos, se presumen que formarán parte del DPH; no obstante, a los efectos, del nuevo planeamiento general se integran el suelo rustico protegido (AINN-XT), porque en este se incorpora no sólo el dominio público hidráulico sino los terrenos colindantes (la zona de servidumbre de protección y parte de la zona de policía).

  De otra parte, los terrenos delimitados por el Plan General como AIN-XT, también tiene la finalidad de proteger las vaguadas, las cuales no forman parte del DPH, sino que se trata de suelos de drenaje, de conformidad con lo establecido en la circular informativa del Govern de las Illes Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, de 24 de mayo de 2017. Luego su protección es compatible con el uso de la parcela y no requiere de ser deslindado.

  En base a lo expuesto, se mantienen las calificaciones de suelo protegido que el Documento aprobado Inicialmente establece en el ámbito de la parcela objeto de la alegación cuya afección es mínima, con la finalidad de proteger los torrentes y vaguadas. Esta protección no impide la continuidad de la vivienda unifamiliar, si ésta ha sido legalmente implantada en la parcela. Por estas razones se propone desestimar este apartado de la alegación.

  Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28483

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la clasificación de suelo otorgada (suelo rústico protegido) en el Nuevo Plan General a unos terrenos localizados en el entorno del Monasterio de la Real. Se solicita que se clasifiquen como suelo urbanizable. Se argumenta la vocación urbana de las parcelas por su localización argumentando la consideración de las mismas en el PTIM como Área de Transición de Crecimiento. Se argumenta según la Modificación 2 del PTIM, se debe desarrollar un Plan Especial para este entorno, en el que los terrenos quedarían integrados en una zona de equipamientos urbanos. Se manifiesta que no se están cumpliendo las directrices del PTIM al no elaborarse el mencionado Plan Especial. Se argumenta arbitrariedad en la integración de los suelos en la categoría ZIP (Zona de Interés Paisajístico). Se argumenta que los terrenos no se incluyen en el entorno de protección del BIC Monasterio de la Real. Se solicita justificación para la clasificación otorgada a los terrenos por el Nuevo Plan General. Se solicita por todo ello una ordenación detallada de los terrenos en la que se compatibilice la protección de los mismos con su desarrollo urbanístico.

Análisis:
En cuanto a la consideración de los suelos objeto de alegación adscritos a la categoría de suelo rústico ZIP Monasterio La Real, el nuevo Plan General de Palma no hace uso en este entorno de la capacidad de crecimiento conferida por el PTIM a través de las AT-C en determinados escenarios territoriales como el caso presente. La decisión de mantener la clasificación de suelo rústico en el ámbito localizado entre el torrente de la Riera y el entorno del Monasterio de la Real, adyacente a la carretera de Establiments contribuye decisivamente a la configuración del Corredor Ambiental asociado al torrente, al mantenimiento de la actividad agrícola existente, y a la preservación paisajística del entorno del Monasterio. Debe por tanto mantenerse la categoría de suelo rústico establecida en el Plan General para este entorno. En relación al incumplimiento de las directrices establecidas en el PTIM, la motivación para la clasificación establecida reside precisamente en el propio PTIM (que incluye los mismos en un área de protección paisajística). De otro lado, debe manifestarse que pueden admitirse con la categoría de suelo establecida en el Nuevo Plan, actividades y actuaciones de iniciativa privada previa solicitud justificada, en aplicación de la matriz de usos establecida para esta categoría de suelo (y que se consideran equipamientos), sin que deba desarrollarse el Plan Especial referido en la alegación y permitiéndose en este sentido la implantación de equipamientos en el ámbito. Se propone desestimar la alegación por no ser necesaria una ordenación detallada del ámbito ni una reconsideración de su clasificación urbanística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28508

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la propuesta establecida para la movilidad en Establiments como alternativa a la carretera de Esporles, en especial con la conexión directa con la Ma 1042 siguiendo la traza de los actuales Camí del Font del Vidre, Camí de Sarriá, Camí del Campanar y Carrer del Pou Comú.

Análisis:
El Plan General, en base un estudio de alternativas técnicas de búsqueda de una solución segura del tránsito peatonal en Establecimientos, refleja en sus planos de ordenación del POD, una nueva reserva de viario en el antiguo trazado del tranvía y mantiene las nuevas alineaciones en carreta de Esporles establecidas ya en el PGOU de 1985, que permitirían, en base a estas expropiaciones, un desdoblamiento del tráfico rodado en parte del tramo más afectado por el catálogo de Son Berga y una ampliación de la carretera en el resto del viario hasta la cruz de término, pudiendo establecer aceras en la calle Mayor y salvar las curvas de Son Berga de manera más segura. En la memoria justificativa de la aprobación inicial del Plan General, se recoge otra posible alternativa a valorar y estudiar técnicamente en profundidad, pero que no se llega a reflejar en los planos de ordenación. Se trata de una alternativa de desdoblar el tráfico por el camino de la Font des Vidres, camí de Sarriá, Camí d'en campanero y calle Pou comú, dejando la carretera de Esporles, desde la cruz de término hasta es Muntant, de un solo sentido de circulación en dirección norte permitiendo establecer aceras para peatones en el carril de vehículos que se suprimiría. Esta propuesta solo fue esbozada en la memoria justificativa y ha sido analizada posteriormente en profundidad y se han estudiado más en detalle qué se requeriría para implementar esta propuesta, concluyendo que sería necesario establecer expropiaciones de edificaciones completas, ampliar todo el camino hasta una anchura de cómo mínimo 8 metros y el impacto de la propuesta supondría trasladar a una zona calmada, un tráfico de paso impropio del lugar y un incremento de los recorridos en coche para salir de la barriada que suponen un incremento de emisiones contraproducente. Por eso, se descartará en la siguiente fase esta propuesta y desaparecerá de la memoria justificativa.
Se acepta la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28533

Síntesis.
La alegación manifiesta su desacuerdo con la ordenación establecida por el Plan General en el sector SUB 59-01, en relación a los siguientes aspectos:

1. No está de acuerdo con la nueva delimitación que excluye los suelos situados en la Zona de Flujo Preferente.
2. Solicita mantener la delimitación original del SUNP establecida en el Plan General vigente.
3. Manifiesta su rechazo a la instrumentación urbanística establecida para el Sistema General de espacios libres incluido en el Área de Reparto AR SUB-11.
4. Expresa sus dudas sobre las determinaciones vinculantes para la ordenación detallada establecidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión.
5. Considera que existen deficiencias en la Memoria de Viabilidad Económica del Plan General que es necesario resolver.
6. Solicita una nueva aprobación inicial del Plan General que contemple las cuestiones planteadas en la alegación en relación con la ordenación del SUB 59-01

Análisis
1.- Justificación de la solución contemplada en el nuevo Plan General para el sector SUB 59-01 Son Ametler.

El ámbito del SUNP 59-01 Son Ametler cuenta con aprobación del PAU (y Plan Parcial) 23-12-2004. No obstante (aunque se constituyó su Junta de Compensación en 2007; y con modificación de estatutos en el año 2020) la gestión urbanística no ha culminado (no se aprobó su proyecto de compensación) y las obras de urbanización no se han ejecutado.

La ordenación detallada aprobada incorpora una buena parte de las parcelas edificables en la zona de flujo preferente (ZFP) del Torrent Gros, por lo que es una ordenación imposible de ejecutar. El ámbito cuenta con una fuerte afección de la Zona de Flujo Preferente: 4,6 ha del total 7,2 Ha (63,5%).

Como ya hemos comentado, el sector a pesar de tener ordenación detallada desde hace más de 18 años no ha iniciado su urbanización. En especial, por no contar con la autorización de la DGRRHH por su incidencia en la ZFP. Por tanto, la ordenación prevista en el PAU y Plan Parcial de 2004 es de imposible ejecución.

De otra parte, el acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Palma de 26-11-2020 declara que el SUNP 50-01 Son Ametler, como consecuencia de la entrada en vigor del artículo 3 del DL 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de Illes Balears, pasó a clasificarse automáticamente como suelo rústico común y se acordó poner fin a la tramitación de la Modificación del Plan Parcial.

Con independencia del recurso planteado, es claro que no ha resultado patrimonializado el aprovechamiento atribuido por el PGOU 1998 y el PAU de desarrollo, se procede a realizar una profunda reordenación para evitar los riesgos de inundabilidad y hacer viable al ámbito. Ello hará necesario, elaborar un nuevo Plan Parcial quedando desplazado el aprobado el 23-12-2004 (al igual que el PAU).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En la propuesta alternativa que hace revisión, el Sector queda ahora reducido a una superficie de 26.304 m2 que es la parte no afectada por la ZFP. Se le atribuye una densidad de 50 viviendas/ha; con una edificabilidad total de 13.674 m2, representando un índice de 0,52 m2c/m2s. Esta edificabilidad es congruente con las capacidades del sector. La atribución de una mayor edificabilidad exigiría de unas alturas superiores a las 7 plantas y en el ámbito existe una limitación de altura máxima que proviene de las servidumbres vinculadas a la legislación aeroportuaria.

Se propone que los terrenos de la ZFP se incorporen como sistema general de espacios libres, si bien, adscritos al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable próximos. Los terrenos de la ZFP se localizan en una posición que pueden ser servir como parque público y contribuyen a configurar el corredor ambiental del Torrent Gros desde una secuencia de parques públicos.

2. Justificación de la ordenación urbanística de la zona de flujo preferente como Sistemas Generales de Espacios Libres.
El acelerado proceso de urbanización acaecido en España en las últimas décadas ha ocasionado importantes problemas ambientales, especialmente agudos en materia de funcionamiento del ciclo natural del agua, que se ha visto profundamente alterado. Las tasas de impermeabilización subsecuentes al modelo de urbanización que ha dominado la producción de ciudad, han devenido la necesidad de acometer, recurrentemente, acciones regulatorias del régimen hídrico al objeto de atemperar, mitigar o evitar los peligros de avenidas causados por las disfunciones situacionales de núcleos de población, desfigurando la morfología de los cauces fluviales y sus llanuras de inundación que, en no pocos casos, se han visto colonizadas por actividades urbanas. Invertir este protocolo operacional resulta perentorio y, para ello, se precisa reformular el planeamiento urbanístico vigente expresivo, mayoritariamente, del aliento expansivo inyectado por la última burbuja inmobiliaria.
Afortunadamente, frente a esta actitud en cierto modo displicente con los cauces fluviales y sus espacios funcionalmente asociados, en la actualidad se constata una mayor conciencia sobre la necesidad de incorporar el riesgo de inundación en los diferentes ámbitos de la planificación (hidrológica, urbanística, territorial, protección civil, infraestructuras, etc.) con la finalidad de restar agresividad medioambiental a las nuevas soluciones a prever, al asumir que «las áreas fluviales siempre están compuestas por la unión entre dos ámbitos, el acuático y el terrestre, y es precisamente esta interrelación lo que las convierte en ecosistemas singulares. De ahí que su ordenación deba atender a este nexo relacional indisoluble. A este respecto, el Preámbulo del Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, afirma que el enfoque tradicional para luchar contra los efectos de las inundaciones ha consistido en plantear y ejecutar soluciones estructurales, como la construcción de presas, encauzamientos y diques de protección. Esta estrategia se ha revelado en determinados casos insuficiente, por lo que ha sido complementada, en las últimas décadas, con actuaciones no estructurales, entre las que destaca la adopción de medidas de ordenación del territorio destinadas a atenuar las posibles consecuencias de las inundaciones. Este tipo de actuaciones son menos costosas económicamente y a la vez menos agresivas medioambientalmente.

Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Se trata, en definitiva, de reconocer que «las formas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos». De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

territorial. Actuando bajo estos principios se estará en condiciones de adoptar una estrategia de ordenación donde sea plausible comprobar que la ciudad cambia, se transforma y renueva, mientras la esencia del territorio permanece. Esta, en definitiva, es una de las claves que fundamentan la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar, con carácter general, como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, en el caso del sector de Son Ametler -atendiendo a la delimitación establecida en el Plan General vigente y los antecedentes urbanísticos expuestos en la alegación- se ha optado por incluirla en un Área de reparto del Suelo Urbanizable como Sistema General de Espacios Libres con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público Fluvial del Torrent Gros y, además, otorgarle un nivel de aprovechamientos urbanísticos que traten de mitigar la pérdida causada, en primera instancia, por la reducción superficial del Sector contemplada en el Plan General. Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en que, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
Por tanto, como se expresa en el siguiente apartado 3, las personas titulares de terrenos de la actual Junta de Compensación del Sector Son Ametler tendrá derechos de aprovechamiento a materializar en el ámbito del nuevo sector reordenado y, también, derechos de aprovechamientos patrimonializables en otros sectores que tienen exceso de aprovechamientos (respecto al medio) pertenecientes a la misma área de reparto en que se incluyen los terrenos de sistema general en ZFP (que antes estaban en el propio sector).
Esta solución permite mejorar la actual situación de suelo rústico común que ha sido declarada por el acuerdo plenario de 2020. Incluso sin esta declaración, la delimitación del sector del SUNP y las determinaciones del PAU de 2004 son de imposible mantenimiento en el nuevo marco de la revisión del Plan General.
3. Sobre los aprovechamientos urbanísticos de los Sistemas Generales adscritos.
Si, en base a lo expuesto, cabe concluir que la estrategia de ordenación más acertada en términos de sostenibilidad implica calificar los suelos de la zona de flujo preferente de Son Ametler como Sistema General de Espacios Libres, y que la densidad y edificabilidad otorgadas al SUB 59-01 son idóneas y congruentes con el contexto urbano, su inclusión y/o adscripción a este sector hubiese provocado un descenso muy pronunciado de los aprovechamientos subjetivos causando, con total seguridad, la inviabilidad económica de la actuación. La opción de incrementar la densidad y la edificabilidad está fuera de toda consideración dado el enorme impacto que se causaría en el espacio urbano adyacente -barriada de El Vivero- caracterizado por una densidad media/baja y una presencia muy mayoritaria de viviendas unifamiliares, especialmente en el borde de contacto con el sector. Por ello, al SUB 59-01 sólo cabe adscribir una parte del Sistema General localizado en la ZFP, el SGEL/PJ-P 59-03-P, con una superficie de 6.576 m2
La inclusión del resto del Sistema General de la ZFP, el SGGEL/PJ-P 59-01, en el Área de Reparto (AR SUB-11) -en la que también se encuentran incluidos los sectores SUB 58-01 y SUB 58-02- significa que los aprovechamientos subjetivos de los propietarios de este sistema general (el 85% del aprovechamiento medio del AR SUB-11) deberán materializarse en dichos sectores integrándose en las preceptivas Juntas de Compensación para proceder, por tanto, a la equidistribución de cargas y beneficios en cumplimiento de los deberes urbanísticos a ejercitar por los propietarios del suelo urbanizable en desarrollo de la LUIB. Esta es la solución más

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

sensata y la que mejor responde a los intereses de los alegantes que, de esta manera, añadirán a los aprovechamientos subjetivos propios del sector y de su sistema general adscrito, los correspondientes al Sistema General adscrito a los sectores SUB 58-01 y 58-02 en los que deberán materializarlos, si se adhieren al desarrollo, integrándose en la Junta de Compensación.
4. Sobre la ordenación orientativa del Sector SUB 59-01.
Las determinaciones estructurales que establece el Plan General para los terrenos incorporados en la nueva delimitación del sector SUB 59-01 son el resultado de un estudio de posibilidades de ordenación detallada en función de los diversos condicionantes que concurren en los terrenos y teniendo presente su relación con el resto de la estructura general. Ello, ha permitido deducir unas determinaciones estructurales, identificar los objetivos que debe materializar el futuro Plan Parcial y establecer criterios que debe respetar y desarrollar por este instrumento derivado.

En efecto, las ordenaciones orientativas realizadas durante la fase de elaboración del documento completo del Plan General han permitido:

1. Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto encaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
2. Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
3. Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

Esta metodología permite que los Planes Parciales puedan desarrollar las funciones establecidas en el artículo 43 de la LUIB, desarrollando los criterios y determinaciones estructurales establecidas por el Plan General.

5. Sobre las deficiencias de la Memoria de Viabilidad Económica.
Se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 41 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Entre otros aspectos, se procederá a la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.
En este sentido, se ha detectado que en el Estudio de Viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

En cuanto a los costes de ejecución de las obras de urbanización interiores empleados para determinar los gastos de producción que comporta la actuación es preciso aclarar que son el resultado de aplicar a las superficies estimadas de espacios libres y viarias que resultan de la ficha urbanística. De la suma de ambos conceptos resulta los costes de urbanización interiores.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En base a lo expuesto queda justificada la procedencia de los datos de los costes de ejecución de obras de urbanización interiores. Se indica en la alegación que esta cantidad difiere de la empleada en el Estudio Económico Financiero. Ha de advertirse que no son cantidades contradictorias, sino que obedecen al grado de concreción que se puede alcanzar en función del detalle de la ordenación propuesta. En todo caso, en la siguiente fase del Documento se adoptará tanto en el Estudio Económico Financiero como en la Memoria de Viabilidad la misma cuantía para determinar los costes de urbanización de la presente actuación.
Como se ha expuesto, en relación con los honorarios técnicos correspondiente al proyecto de reparcelación, se constata un error material que será subsanado en la siguiente fase. De otra parte, ha de aclararse que los honorarios correspondientes al proyecto y dirección de la obra de urbanización, no se han contemplado por estar incluidos en los costes indirectos, empleados para precisar los costes unitarios medios teóricos utilizados para en la ejecución de viales y zonas verdes, como se pone de manifiesto en la memoria del Estudio Económico y Financiero (página 15 y página 16).
Los gastos de notaría, registro, gastos financieros y otros gastos, responden a los porcentajes de los costes totales hasta la venta de los solares que el Ayuntamiento de Palma utiliza como referencia a la hora de realizar una valoración de un inmueble. Cabe destacar que los gastos teóricos notariales suponen un 1% sobre el Vs (Valor de los solares), idéntico referencia se utiliza para los gastos teóricos registrales; los gastos teóricos financieros se calculan en función del PEC (Precio de Ejecución de Contrata), y otros gastos (comercialización, gestión y administración) suponen un 6% del Vs.
Por ello, se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica en el sentido expresado.

6. Sobre la necesidad de una nueva aprobación inicial.

El Avance del Plan General fue sometido a un amplio proceso de participación ciudadana en el año 2014.

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 no 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.
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).
En efecto, según regula el apartado 4 del artículo 55 de la LUIB 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.

Por tanto, una vez concluya el actual periodo de exposición pública y se hayan emitido los informes preceptivos, se procederá a incorporar las modificaciones que resulten necesarias en la siguiente fase del Plan General y, en su caso, se someterá a una nueva información pública siempre que dichas alteraciones fueran sustanciales. Todo ello, dando cumplimiento expreso e íntegro a esta disposición legal.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Conclusión.
Se desestima la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28625

Síntesis.
La alegación manifiesta su desacuerdo con la ordenación establecida por el Plan General en el sector SUB 59-01, en relación a los siguientes aspectos:

1. No está de acuerdo con la nueva delimitación que excluye los suelos situados en la Zona de Flujo Preferente.
2. Solicita mantener la delimitación original del SUNP establecida en el Plan General vigente.
3. Manifiesta su rechazo a la instrumentación urbanística establecida para el Sistema General de espacios libres incluido en el Área de Reparto AR SUB-11.
4. Expresa sus dudas sobre las determinaciones vinculantes para la ordenación detallada establecidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión.
5. Considera que existen deficiencias en la Memoria de Viabilidad Económica del Plan General que es necesario resolver.
6. Solicita una nueva aprobación inicial del Plan General que contemple las cuestiones planteadas en la alegación en relación con la ordenación del SUB 59-01

Análisis
1.- Justificación de la solución contemplada en el nuevo Plan General para el sector SUB 59-01 Son Ametler.

El ámbito del SUNP 59-01 Son Ametler cuenta con aprobación del PAU (y Plan Parcial) 23-12-2004. No obstante (aunque se constituyó su Junta de Compensación en 2007; y con modificación de estatutos en el año 2020) la gestión urbanística no ha culminado (no se aprobó su proyecto de compensación) y las obras de urbanización no se han ejecutado.

La ordenación detallada aprobada incorpora una buena parte de las parcelas edificables en la zona de flujo preferente (ZFP) del Torrent Gros, por lo que es una ordenación imposible de ejecutar. El ámbito cuenta con una fuerte afección de la Zona de Flujo Preferente: 4,6 ha del total 7,2 Ha (63,5%).

Como ya hemos comentado, el sector a pesar de tener ordenación detallada desde hace más de 18 años no ha iniciado su urbanización. En especial, por no contar con la autorización de la DGRRHH por su incidencia en la ZFP. Por tanto, la ordenación prevista en el PAU y Plan Parcial de 2004 es de imposible ejecución.

De otra parte, el acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Palma de 26-11-2020 declara que el SUNP 50-01 Son Ametler, como consecuencia de la entrada en vigor del artículo 3 del DL 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de Illes Balears, pasó a clasificarse automáticamente como suelo rústico común y se acordó poner fin a la tramitación de la Modificación del Plan Parcial.

Con independencia del recurso planteado, es claro que no ha resultado patrimonializado el aprovechamiento atribuido por el PGOU 1998 y el PAU de desarrollo, se procede a realizar una profunda reordenación para evitar los riesgos de inundabilidad y hacer viable al ámbito. Ello hará necesario, elaborar un nuevo Plan Parcial quedando desplazado el aprobado el 23-12-2004 (al igual que el PAU).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

En la propuesta alternativa que hace revisión, el Sector queda ahora reducido a una superficie de 26.304 m2 que es la parte no afectada por la ZFP. Se le atribuye una densidad de 50 viviendas/ha; con una edificabilidad total de 13.674 m2, representando un índice de 0,52 m2c/m2s. Esta edificabilidad es congruente con las capacidades del sector. La atribución de una mayor edificabilidad exigiría de unas alturas superiores a las 7 plantas y en el ámbito existe una limitación de altura máxima que proviene de las servidumbres vinculadas a la legislación aeroportuaria.

Se propone que los terrenos de la ZFP se incorporen como sistema general de espacios libres, si bien, adscritos al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable próximos. Los terrenos de la ZFP se localizan en una posición que pueden ser servir como parque público y contribuyen a configurar el corredor ambiental del Torrent Gros desde una secuencia de parques públicos.

2. Justificación de la ordenación urbanística de la zona de flujo preferente como Sistemas Generales de Espacios Libres.
El acelerado proceso de urbanización acaecido en España en las últimas décadas ha ocasionado importantes problemas ambientales, especialmente agudos en materia de funcionamiento del ciclo natural del agua, que se ha visto profundamente alterado. Las tasas de impermeabilización subsecuentes al modelo de urbanización que ha dominado la producción de ciudad, han devenido la necesidad de acometer, recurrentemente, acciones regulatorias del régimen hídrico al objeto de atemperar, mitigar o evitar los peligros de avenidas causados por las disfunciones situacionales de núcleos de población, desfigurando la morfología de los cauces fluviales y sus llanuras de inundación que, en no pocos casos, se han visto colonizadas por actividades urbanas. Invertir este protocolo operacional resulta perentorio y, para ello, se precisa reformular el planeamiento urbanístico vigente expresivo, mayoritariamente, del aliento expansivo inyectado por la última burbuja inmobiliaria.
Afortunadamente, frente a esta actitud en cierto modo displicente con los cauces fluviales y sus espacios funcionalmente asociados, en la actualidad se constata una mayor conciencia sobre la necesidad de incorporar el riesgo de inundación en los diferentes ámbitos de la planificación (hidrológica, urbanística, territorial, protección civil, infraestructuras, etc.) con la finalidad de restar agresividad medioambiental a las nuevas soluciones a prever, al asumir que «las áreas fluviales siempre están compuestas por la unión entre dos ámbitos, el acuático y el terrestre, y es precisamente esta interrelación lo que las convierte en ecosistemas singulares. De ahí que su ordenación deba atender a este nexo relacional indisoluble. A este respecto, el Preámbulo del Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, afirma que el enfoque tradicional para luchar contra los efectos de las inundaciones ha consistido en plantear y ejecutar soluciones estructurales, como la construcción de presas, encauzamientos y diques de protección. Esta estrategia se ha revelado en determinados casos insuficiente, por lo que ha sido complementada, en las últimas décadas, con actuaciones no estructurales, entre las que destaca la adopción de medidas de ordenación del territorio destinadas a atenuar las posibles consecuencias de las inundaciones. Este tipo de actuaciones son menos costosas económicamente y a la vez menos agresivas medioambientalmente.

Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Se trata, en definitiva, de reconocer que «las formas de los elementos naturales pueden contribuir tanto o más decisivamente que las formas de la edificación y de la urbanización, a conferir orden y hacer inteligibles los nuevos territorios urbanos». De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

territorial. Actuando bajo estos principios se estará en condiciones de adoptar una estrategia de ordenación donde sea plausible comprobar que la ciudad cambia, se transforma y renueva, mientras la esencia del territorio permanece. Esta, en definitiva, es una de las claves que fundamentan la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar, con carácter general, como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, en el caso del sector de Son Ametler -atendiendo a la delimitación establecida en el Plan General vigente y los antecedentes urbanísticos expuestos en la alegación- se ha optado por incluirla en un Área de reparto del Suelo Urbanizable como Sistema General de Espacios Libres con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público Fluvial del Torrent Gros y, además, otorgarle un nivel de aprovechamientos urbanísticos que traten de mitigar la pérdida causada, en primera instancia, por la reducción superficial del Sector contemplada en el Plan General. Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en que, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.
Por tanto, como se expresa en el siguiente apartado 3, las personas titulares de terrenos de la actual Junta de Compensación del Sector Son Ametler tendrá derechos de aprovechamiento a materializar en el ámbito del nuevo sector reordenado y, también, derechos de aprovechamientos patrimonializables en otros sectores que tienen exceso de aprovechamientos (respecto al medio) pertenecientes a la misma área de reparto en que se incluyen los terrenos de sistema general en ZFP (que antes estaban en el propio sector).
Esta solución permite mejorar la actual situación de suelo rústico común que ha sido declarada por el acuerdo plenario de 2020. Incluso sin esta declaración, la delimitación del sector del SUNP y las determinaciones del PAU de 2004 son de imposible mantenimiento en el nuevo marco de la revisión del Plan General.
3. Sobre los aprovechamientos urbanísticos de los Sistemas Generales adscritos.
Si, en base a lo expuesto, cabe concluir que la estrategia de ordenación más acertada en términos de sostenibilidad implica calificar los suelos de la zona de flujo preferente de Son Ametler como Sistema General de Espacios Libres, y que la densidad y edificabilidad otorgadas al SUB 59-01 son idóneas y congruentes con el contexto urbano, su inclusión y/o adscripción a este sector hubiese provocado un descenso muy pronunciado de los aprovechamientos subjetivos causando, con total seguridad, la inviabilidad económica de la actuación. La opción de incrementar la densidad y la edificabilidad está fuera de toda consideración dado el enorme impacto que se causaría en el espacio urbano adyacente -barriada de El Vivero- caracterizado por una densidad media/baja y una presencia muy mayoritaria de viviendas unifamiliares, especialmente en el borde de contacto con el sector. Por ello, al SUB 59-01 sólo cabe adscribir una parte del Sistema General localizado en la ZFP, el SGEL/PJ-P 59-03-P, con una superficie de 6.576 m2
La inclusión del resto del Sistema General de la ZFP, el SGGEL/PJ-P 59-01, en el Área de Reparto (AR SUB-11) -en la que también se encuentran incluidos los sectores SUB 58-01 y SUB 58-02- significa que los aprovechamientos subjetivos de los propietarios de este sistema general (el 85% del aprovechamiento medio del AR SUB-11) deberán materializarse en dichos sectores integrándose en las preceptivas Juntas de Compensación para proceder, por tanto, a la equidistribución de cargas y beneficios en cumplimiento de los deberes urbanísticos a ejercitar por los propietarios del suelo urbanizable en desarrollo de la LUIB. Esta es la solución más

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

sensata y la que mejor responde a los intereses de los alegantes que, de esta manera, añadirán a los aprovechamientos subjetivos propios del sector y de su sistema general adscrito, los correspondientes al Sistema General adscrito a los sectores SUB 58-01 y 58-02 en los que deberán materializarlos, si se adhieren al desarrollo, integrándose en la Junta de Compensación.
4. Sobre la ordenación orientativa del Sector SUB 59-01.
Las determinaciones estructurales que establece el Plan General para los terrenos incorporados en la nueva delimitación del sector SUB 59-01 son el resultado de un estudio de posibilidades de ordenación detallada en función de los diversos condicionantes que concurren en los terrenos y teniendo presente su relación con el resto de la estructura general. Ello, ha permitido deducir unas determinaciones estructurales, identificar los objetivos que debe materializar el futuro Plan Parcial y establecer criterios que debe respetar y desarrollar por este instrumento derivado.

En efecto, las ordenaciones orientativas realizadas durante la fase de elaboración del documento completo del Plan General han permitido:

1. Identificar determinaciones gráficas vinculantes que garanticen el correcto encaje y vertebración de cada uno de los sectores en la estructura general.
2. Expresar territorialmente los objetivos de ordenación a desarrollar (modelo de colonización territorial, viarios intermedios que garanticen la articulación con el contexto urbano, localización recomendada de reservas dotacionales y espacios libres, creación de centralidades locales, caracterización tipomorfológica del tejido residencial, etc.).
3. Deducir los parámetros cuantitativos (densidades, edificabilidades, usos pormenorizados, proporción de vivienda protegida, reservas dotacionales) a establecer en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

Esta metodología permite que los Planes Parciales puedan desarrollar las funciones establecidas en el artículo 43 de la LUIB, desarrollando los criterios y determinaciones estructurales establecidas por el Plan General.

5. Sobre las deficiencias de la Memoria de Viabilidad Económica.
Se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 41 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Entre otros aspectos, se procederá a la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.
En este sentido, se ha detectado que en el Estudio de Viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

En cuanto a los costes de ejecución de las obras de urbanización interiores empleados para determinar los gastos de producción que comporta la actuación es preciso aclarar que son el resultado de aplicar a las superficies estimadas de espacios libres y viarias que resultan de la ficha urbanística. De la suma de ambos conceptos resulta los costes de urbanización interiores.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En base a lo expuesto queda justificada la procedencia de los datos de los costes de ejecución de obras de urbanización interiores. Se indica en la alegación que esta cantidad difiere de la empleada en el Estudio Económico Financiero. Ha de advertirse que no son cantidades contradictorias, sino que obedecen al grado de concreción que se puede alcanzar en función del detalle de la ordenación propuesta. En todo caso, en la siguiente fase del Documento se adoptará tanto en el Estudio Económico Financiero como en la Memoria de Viabilidad la misma cuantía para determinar los costes de urbanización de la presente actuación.
Como se ha expuesto, en relación con los honorarios técnicos correspondiente al proyecto de reparcelación, se constata un error material que será subsanado en la siguiente fase. De otra parte, ha de aclararse que los honorarios correspondientes al proyecto y dirección de la obra de urbanización, no se han contemplado por estar incluidos en los costes indirectos, empleados para precisar los costes unitarios medios teóricos utilizados para en la ejecución de viales y zonas verdes, como se pone de manifiesto en la memoria del Estudio Económico y Financiero (página 15 y página 16).
Los gastos de notaría, registro, gastos financieros y otros gastos, responden a los porcentajes de los costes totales hasta la venta de los solares que el Ayuntamiento de Palma utiliza como referencia a la hora de realizar una valoración de un inmueble. Cabe destacar que los gastos teóricos notariales suponen un 1% sobre el Vs (Valor de los solares), idéntico referencia se utiliza para los gastos teóricos registrales; los gastos teóricos financieros se calculan en función del PEC (Precio de Ejecución de Contrata), y otros gastos (comercialización, gestión y administración) suponen un 6% del Vs.
Por ello, se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica en el sentido expresado.

6. Sobre la necesidad de una nueva aprobación inicial.

El Avance del Plan General fue sometido a un amplio proceso de participación ciudadana en el año 2014.

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 no 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.
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).
En efecto, según regula el apartado 4 del artículo 55 de la LUIB 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.

Por tanto, una vez concluya el actual periodo de exposición pública y se hayan emitido los informes preceptivos, se procederá a incorporar las modificaciones que resulten necesarias en la siguiente fase del Plan General y, en su caso, se someterá a una nueva información pública siempre que dichas alteraciones fueran sustanciales. Todo ello, dando cumplimiento expreso e íntegro a esta disposición legal.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Conclusión.
Se desestima la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28764

Síntesis.
Solicita incluir unos terrenos localizados en la zona de flujo preferente del Torrent Gros y en la AT-H del PTIM dentro del sector SUB 58-01 Son Cladera norte.

Análisis.
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. De esta manera, se ayuda decisivamente a revertir la concepción residual que ha tenido el sistema ambiental en la historia de la planificación urbanística de nuestras ciudades, dotándolo de un rol destacado en la definición estructural del modelo urbano-territorial. Actuando bajo estos principios se estará en condiciones de adoptar una estrategia de ordenación donde sea posible comprobar que la ciudad cambia, se transforma y renueva, mientras la esencia del territorio permanece. Esta, en definitiva, es una de las claves en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio ha sido en clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente (salvo que ya estuvieran incorporadas por el PGOU anterior en sectores de desarrollo, y en este caso, se califican de sistema general de espacios libres). La calificación de sistema general de espacios libres puede, también, atribuirse en terrenos de suelo rústico, cuando la zona de flujo preferente se localiza en posición adecuada (para asegurar la accesibilidad) para conformar parques fluviales. En el caso del Torrent Gros, se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres parte de la zona de flujo preferente con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público fluvial cuya superficie debe ser obtenida por expropiación. Para hacer viable a efectos económicos esta propuesta el Sistema General se ha restringido a una franja de 30 metros de latitud a partir de la línea de dominio público hidráulico.

La parcela en cuestión se encuentra incluida, en parte, en el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P/58-06 perteneciente al Parque Fluvial del Torrent Gros elemento determinante de la Infraestructura Verde propuesta en el Plan General. El resto de la parcela, que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente, ha quedado clasificada como suelo rústico protegido.
Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en las siguientes razones:

a. En primer lugar, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Por ello, según el apartado 2 del artículo 9 bis en la zona de flujo preferente solo se admiten, de manera excepcional, obras destinadas a la conservación y restauración de “construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua” siempre que mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo su acondicionamiento museístico. Por tanto, esta regulación hace que la zona debe quedar excluida del espacio apto para urbanizar con destinos a usos urbanos y que, por tanto, la clasificación de suelo de rústico protegido sea una categorización justificada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

b. En segundo lugar, el vigente PTIM incluye la totalidad de la parcela del alegante en un Área de Transición de Armonización. Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

   Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra: (a) la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental, (b) la creación de un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental, y (c) prohibir en suelo rústico usos , como los industriales, incompatibles con las áreas residenciales.

   Por ello, no pueden los terrenos clasificarse como suelo urbanizable.

   En la siguiente fase se valorará la capacidad económica del Ayuntamiento para calificar la totalidad de los terrenos como sistema general de espacios libres en suelo rústico;

Conclusión.
Por todo lo expuesto, se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28778

Síntesis:
Solicita la clasificación, como suelo urbano, de una parte (no inundable) de aproximadamente tres mil metros cuadrados de una parcela rústica en Sa Indioteria. Argumenta idoneidad de la solución propuesta, por localización (AT-H), discrecionalidad del planificador, ius variandi.

Análisis:
La parcela se encuentra clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico. Se recuerda que la clasificación de suelo urbano es un acto reglado, no discrecional. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. El suelo urbano no puede crecer por colindancia (tampoco la tiene en el presente caso) como mancha de aceite al suelo ya así delimitado. La parcela objeto de alegación no está integrada en la trama urbana actual, por lo que debe ser clasificada como suelo rústico. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28804

Síntesis

Se solicita que se modifiquen los porcentajes de honorarios de arquitectos en los costes de construcción de viviendas plurifamiliares aislados y entre medianeras y unifamiliares y en consecuencia se corrijan todos los cálculos.

Análisis

El porcentaje de los honorarios adoptado en el Plan General (documento aprobación inicialmente) para determinar el valor unitario de la construcción de las nuevas edificaciones residenciales propuestas de viviendas plurifamiliares asciende a 6,80%.

Es preciso aclarar que el citado porcentaje se obtiene del Documento correspondiente al Baremo Orientativo de Honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos Balear, concretamente de la (Tabla I) contenida en el epígrafe 1.8.1 Cálculo de honorarios.

El referido porcentaje empleado por el Plan General para determinar los honorarios profesionales del arquitecto (con la finalidad de establecer el valor unitario de la construcción de obras de nueva planta de tipología plurifamiliar) ha de interpretarse como orientativo, y así se pone de manifiesto en el referido Baremo de Honorarios.

Asimismo, cabe destacar que el Plan General ha de contemplar entre sus determinaciones urbanísticas en el suelo urbanizable, el establecimiento de los parámetros estructurales, entre ellos, los usos globales y edificabilidades globales. Pero no está obligado a establecer la ordenación detallada del suelo urbanizable, debiendo ésta ser derivada a la formulación del preceptivo Plan Parcial, que tendrán por objeto el desarrollo del Plan de Ordenación Detallada y los criterios que se establezcan en el Plan General, de conformidad con el artículo 43 de la LUIB.

En efecto, el Plan General, puede hacer una estimación del producto inmobiliario a implantar en el ámbito de un sector de suelo urbanizable, pero no puede concretar el tamaño de las promociones que se vayan a desarrollar en el mismo, decisión que resultará mucho más acertada, cuando el plan parcial que desarrolle el sector establezca la ordenación pormenorizada del ámbito. Por ello, en base al principio de prudencia, el Plan General ha utilizado en la determinación de valores unitarios de construcción un coeficiente (6,80%), por debajo de la media (8,7%),para determinar los honorarios del arquitecto; que podrá ajustarse al alza, si fuera necesario, con motivo de la formulación del Plan Parcial.

De otra parte, en el caso de viviendas unifamiliares, el coeficiente adoptado por el Plan General (9,30%) es muy similar al propuesto en la alegación (9,80%). Igualmente, en base al principio de prudencia, en el marco del Plan General, se mantiene el coeficiente adoptado., sin perjuicio de que pueda concretarse con ocasión de la redacción del Plan Parcial. En efecto, el Plan Parcial tendrá que elaborar también estudios económicos con un nivel de precisión mayor en función de su escala de ordenación, pues no puede olvidarse que la escala de planeamiento es necesaria para realizar la concreción sucesiva de la ordenación.

Conclusión. Por lo expuesto se propone desestimar la alegación, no siendo necesario rehacer los cálculos efectuados por la Revisión en los ámbitos en los que se hayan adoptados los anteriores coeficientes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28830

Síntesis:
Solicita la clasificación como Suelo Urbano de una parcela rústica en Es Pilarí en la que se incluye una vivienda adscrita a la categoría de suelo rústico AT-H en el planeamiento vigente y en el Nuevo Plan General. Se argumenta que la parcela se dispone como remate de la ordenación propuesta. Alega que las manzanas urbanas adyacentes quedan sin salida en la ordenación actual.

Análisis:
La clasificación de suelo urbano es un acto reglado. La parcela no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tiene servicios y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.
De otra parte, esta parcela ha quedado afectada por una reserva de viario a tramitar mediante expropiación para completar la red de viarios de Es Pi.larí; al mismo tiempo se da continuidad al trazado para peatones del antiguo tren de Santanyí. En consecuencia, la parcela ocupa este antiguo trazado del ferrocarril al sur del núcleo

Se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28847

Síntesis.
Solicita que la parcela de cotitularidad del alegante en Es Pilarí quede liberada de la calificación de sistema general de espacios libres de la Porciúncula, en la medida que el Ayuntamiento ya expropió una finca que ha sido calificada de espacios libres privados pero que debe ser destinada a SGEL.

Análisis.
La calificación de espacios libres privados de la parcela en la zona sur de la Porciúncula es un error, pues debe mantener su calificación de sistema general de espacios libres. La corrección de este error no justifica el cambio de calificación de la parcela localizada al sur del núcleo de Es Pil.larí que en el documento de aprobación inicial se califica de sistema general de espacios libres SGEL/PJ-83-01-P en suelo rústico. La parcela del sur de Es Pil.larí, el alegante pretende que se destine a actividades turísticas y en otras alegaciones se pretende que se clasifique como suelo urbanizable. Es necesario recordar que estos terrenos de Es-Pilarí se localizan en área de transición de armonización, y no pueden ser clasificados como suelo urbanizable de crecimiento.

En conclusión, se desestima la solicitud principal de la alegación, sin perjuicio de que debe subsanarse la calificación de la zona sur de la Porciúncula, reconociendo su carácter de SGEL ya de titularidad pública

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28886

Síntesis.
La alegación plantea considerar el NT 29-02 Son Llul como una supermanzana atendiendo a las dimensiones de la trama viaria existente y a las características dimensionales del tejido urbano de este núcleo tradicional.

Análisis.
En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se ha de centrar en establecer "criterios" y, *adoptar las medidas necesarias para facilitar la consecución de una movilidad sostenible en el municipio, entre las que se incluirán las acciones destinadas a reducir las necesidades de movilidad teniendo en cuenta las ubicaciones de los centros residenciales, comerciales y de trabajo, el fomento de la movilidad no motorizada, incluida la implantación de carriles bici, y el uso y, en su caso, la mejora de la prestación del servicio de transporte público colectivo en los términos que prevea la legislación sectorial y de régimen local aplicable. De forma específica, se definirán las medidas que se adoptarán respecto a los grandes centros generadores de movilidad que se prevean en el plan.* (artículo 39 LUIB).
Ello quiere decir que el desarrollo de criterios y medidas para conseguir una movilidad sostenible y segura en la ciudad entra dentro del ámbito competencial del Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Según regula el artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio, de transportes terrestres y movilidad sostenible de las Islas Baleares, los planes de movilidad urbana sostenible (PMUS) son los instrumentos que tienen por objeto ordenar y planificar la movilidad en los entornos urbanos. En cuanto a su contenido el artículo 190 dispone que los PMUS determinarán el diseño y el dimensionamiento de las redes viarias y de transporte público; las infraestructuras y las medidas específicas para peatones y ciclistas; las condiciones de seguridad ligadas a la movilidad; los sistemas de estacionamiento; las acciones de gestión de la movilidad para colectivos específicos, como personas con discapacidad o movilidad reducida, colegios o centros de trabajo, entre otros; y los aspectos de la ordenación urbanística relevantes a la hora de determinar aspectos cuantitativos y cualitativos de la demanda de transporte y establecer medidas de promoción de una movilidad más sostenible.

Entre las medidas adoptadas por el Plan General destaca, a efectos de lo solicitado en la presente alegación, la definición indicativa u orientativa de una red básica de supermanzanas cuyo desarrollo e identificación explícita debe formar parte de las finalidades ineludibles a cumplimentar en la formulación del Nuevo Plan de Movilidad Urbana Sostenible 2020-2030, adaptado al modelo de ciudad confeccionado en el presente Plan General. La supermanzana representa una táctica innovadora, trasversal e integradora de ordenación urbana que tiene por objeto recuperar el espacio público para las personas, reducir el transporte motorizado, promover los estilos de vida activos, lograr que las ciudades sean más ecológicas y mitigar los efectos del cambio climático.

El ámbito del NT 29-02 se encuentra incluido en una de las supermanzanas definidas orientativamente por el Plan General, la cual debe ser refrendada en el nuevo PMUS 2020-2030 que se encuentra en proceso de formulación. A tal fin, se sugiere que copia de esta alegación sea remitida al Departamento de Movilidad del Ayuntamiento como servicio encargado de la supervisión de la revisión del PMUS.

En lo concerniente al Plan General, se propone que los Núcleos Urbanos Tradicionales sean también áreas para la implementación de Programa de Mejora y Revitalización de Barrio (a tal fin procede a la ampliación de la Norma 4.5.8 para incorporar también a los Núcleos Urbanos Tradicionales conjuntamente con los barrios que se relacionan). Este Programa tiene por la finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluye la ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio públicovinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano. En definitiva, la implantación de la supermanzana.

Conclusión.
La petición realizada por la alegación se considera idónea y se propone asumir en los términos expresados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28896

Síntesis:
Se presentan una serie de alegaciones en relación al núcleo de Es PIlarí. Se solicita la apertura de nuevos viales sobre la parcela rústica en el borde este del núcleo para permitir una mejora de la accesibilidad y movilidad, desde la carretera de Les Meravelles. Se solicita la adaptación del Nuevo Plan a la tercera modificación del Plan Territorial de Mallorca (aprobada inicialmente) en relación a la suspensión de las áreas de crecimiento, y al interés general frente a posibles clasificaciones especulativas de suelo, al entenderse que con ello se podría conseguir la apertura de los viales solicitada. Solicita el reconocimiento como suelo urbano de una serie de parcelas catastrales, localizadas al sur del núcleo en continuidad con el mismo, destinándose algunas de las mismas a sistema general de espacios libres. Así mismo solicita, la apertura del antiguo camino a la iglesia y el cambio a uso de espacios libres de las parcelas rústicas catastrales, 07040A05400151, 07040A05400131 y 07040A05400149. Solicita que no se permita el crecimiento en las zonas húmedas declaradas, en relación al impacto en el paisaje. Solicita que se solucione las carencias en materia de movilidad, señalándose como uno de los mayores problemas para los vecinos, en materia de supresión de barreras arquitectónicas, alumbrado público, solicitándose de manera particularizada una ronda para viandantes y ciclistas. Solicita que se haga un estudio de movilidad específico con participación ciudadana. Manifiesta su disconformidad con la calificación del sistema general de espacios libres SGEL/PJ-P 83-01-P. Solicita la conservación de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Manifiesta disconformidad con la clasificación del sector de suelo urbanizable SUB/81-01 de Ses Meravelles pudiéndose destinar a espacios libres y del SUB/82-01 Vistalegre, considerándose más propicio en este caso su destino a equipamiento. Solicita que no se produzca más crecimiento en la zona norte del núcleo. Considera arbitraria e insuficiente la afección "r" señalada a algunas parcelas. Solicita la protección de elementos patrimoniales asociados a la antigua línea Santanyí-Palma que pudieran ser integrados en un itinerario paisajístico.

Análisis:
En relación a la mejora de la movilidad planteada, solicitándose para ello la generación de nuevos viales y una ronda en la finca colindante al núcleo conocida como Can Xoroi y calificada en el Nuevo Plan como SGEL/PJ-P 83-01-P, es una propuesta que no puede admitirse si con ello se pretende alterar o segregar la calificación de este sistema general. Otra cuestión es la previsión en el proyecto de urbanización de mejoras de acceso peatonal en el límite con el suelo urbano.

En efecto, con la propuesta del Nuevo Plan, esta parcela pasa a ser de uso y dominio público, resolviendo la transición de la trama urbana con el borde que supone la carretera de Ses Meravelles.

La problemática de movilidad que detecta una parte de la población de se Pil·larí es para evitar la actual concentración de salidas en coche del casco urbano por la calle Baltasar Moyà al Camino de las Maravillas. Esta problemática se podría resolver con un adecuado sistema de señalización e incorporando un nuevo vial de conexión con el camino de Son Fangos (Mi 60-12), acabando de prolongar la calle Jaume Oliveres, previsto a la aprobación inicial. Así se refuerza la estructura viaria articulada por el camino de Son Fangos pudiendo dirigir el tráfico a través del camino de las Maravillas o el camino de la Siquia de Sant Jordi (Ma-19A)

Un Sistema General de Espacios Libres (SGEL) no puede ser cruzado por viario rodado, por ello se debe evitar la fracturación del SGEL resolviendo la movilidad como se expresado en el apartado anterior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, la conexión entre la calle Baltassar Moya y el camino de las Maravillas, se debe plantear mediante un trazado accesible a pie y bicicleta integrado en el nuevo Parque y que permita un óptimo recorrido hasta la parada de bus y el Camí de las Meravelles.

Con la propuesta que incluye el Nuevo Plan para esta finca, transformándola en suelo público con destino a espacios libres, ya se puede materializar las mejoras de movilidad sostenibles expuestas.

Se ha de poner de manifiesto que el PTIM no prevé AT-C, área de transición de crecimiento en esta zona y, por tanto, el nuevo planeamiento general no puede proponer una nueva delimitación de sector de suelo urbanizable alrededor del núcleo de Es Pil.larí

En relación a la incidencia de la III Modificación del PTIM, debe señalarse que el caso de que esta alteración estuviera ya vigente, ello no obligaría a adaptar la propuesta de crecimiento del nuevo Plan General a esta III Modificación del PTIM. Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*
En cuanto al reconocimiento como suelo urbano de las parcelas señaladas al sur del núcleo, debe manifestarse que no cumplen con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no tienen servicios y no pueden ser integradas al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Las parcelas no cuentan en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB.

En cuanto a la apertura del camino de la iglesia y la consideración como sistema general de espacios libres de las tres parcelas señaladas, debe admitirse la propuesta señalada, al ser congruente con los objetivos de ordenación establecidos por el nuevo modelo urbanístico territorial para esta zona, permitiéndose completar la trama urbana en este punto y articulándose la zona dotacional del extremo noreste del núcleo, permitiéndose con su calificación como zona de espacios libres la recuperación de un camino histórico, aportando identidad y legibilidad al territorio. Se propone estimar la alegación en este apartado.

La creación del SGEL junto a la iglesia que se propone se considera oportuna por su ubicación de centralidad, junto a los equipamientos y la iglesia, permitiendo a la vez prolongar la calle Baltasar Moyà peatonal.
En relación a la conectividad para peatones a través de la calle de Montaña por encima de la autovía y conectando con la calle de las parcelas, podría ser una buena solución, puesto que la calle Maravillas no dispone de aceras con anchura suficiente y no existe conectividad con la playa de Palma.
Se propone determinar, con carácter indicativo, un paso peatonal-ciclista sobre la autopista en el SG-IF comunicaciones, para ser propuesto al Consell su ejecución en la modificación de Pla de Carreteras.
En relación a la afección "r" hay que remitirse a la justificación que para la consideración de la misma, se realiza en la memoria del POD, descartándose en este sentido la arbitrariedad señalada en la alegación. En relación a los elementos patrimoniales que deberían ser puestos en valor y protegidos, se propone estimar la propuesta en el sentido de establecer un itinerario paisajístico sobre la antigua línea Santanyí-Palma que tenga en cuenta estos elementos. Se propone estimar la alegación en este apartado.

947

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Igualmente, se realizará análisis detallado de los inmuebles indicados en la alegación para verificar si cuentan con valores para ser catalogados.

En **conclusión**, se propone estimar de manera parcial, la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

28914

Síntesis:
Solicita que se estudie la posibilidad de calificar con destino para usos sociales o de equipamiento, la parcela catastral rústica 07040A011000074, sita en Cami de Can Socias, 9, en Establiments, en la que se presentan en la actualidad construcciones con licencia para actividad industrial. Se plantea la posibilidad de establecer un convenio de gestión urbanística en el que se establezca un intercambio de aprovechamiento o una permuta o la cesión de mutuo acuerdo.

Análisis:
La localización que presenta la parcela objeto de alegación, y su consecuente clasificación de suelo (rústico) hace inviable la propuesta pretendida. En efecto, la calificación de la parcela como equipamiento local de barrio para usos sociales (determinación que podría resultar de interés general) no pude realizarse sobre un suelo en situación básica rural, que no cuenta con todos los servicios urbanos. En efecto, la parcela objeto de alegación no cumple con los condicionantes legales para su consideración como suelo urbano, no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB y no puede ser integrada al suelo urbano actual por su simple condición de continuidad, ya que el suelo urbano, tiene carácter reglado, no discrecional, no pudiendo su delimitación crecer como mancha de aceite por colindancia. Por otro lado, tampoco podría ser establecida la clasificación de la misma como suelo urbanizable. Esta determinación sería contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28939

Síntesis.
Solicita que la parcela son San Joan de Palma, sita en SON FERRIOL, polígono 41 parcela 58, de 30.059 m2 de superficie sea clasificado de forma diferente al suelo rústico, por no tener una protección especial y encontrarse cerca de Son Riera (Son Banya, el equipamiento comercial de FAN, Mercapalma y sede aparcamiento autobuses ETM. Se hace oferta de cesión de titularidad de terreno a cambio de concesión temporal de uso aparcamiento.

Análisis.
La parcela se encuentra clasificada en el PGOU 1998 como suelo rústico y calificada como Agrícola Protegida (AP). Y, además, la parcela forma parte de las Áreas de Interés agrario establecidas por el PTIM. Por ello, en el Documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General, la parcela se encuentra clasificada como suelo rústico y calificada como Área de Interés Agrario (AIA), formando parte del Parque Agrario Pla de Sant Jordi.
De otra parte, la parcela se encuentra en posición aislada. Todo ello, hace que los terrenos no pueden tener otra clasificación de suelo; de una parte, no son terrenos urbanizados e integrados en malla urbana para merecer la clasificación de suelo urbano; de otra, parte no tienen entidad suficiente (sólo 3 hectáreas) ni cuentan con posición adecuada, para integrarse en la propuesta de suelo urbanizable del nuevo Plan General. Y existen otras zonas, mejor localizadas, ya clasificadas como suelo urbano (polígono de Son Oms) más adecuadas para albergar los usos de aparcamiento de vehículos.
De otra parte, las necesidades de ampliación del centro de EMT, pueden satisfacerse en la propia parcela en la que se localiza la empresa de transporte, o bien, si se precisan superficies adicionales, en los terrenos municipales de Son Banya.
En cualquier caso, su categorización como área de interés agrario (en suelo rústico común) por el PTIM no puede ser desconocida, salvo que se establezca un régimen de protección mayor. En el presente caso, se ha optado por mantener la categoría de suelo rústico común de área de interés agrario, como medida para activar la iniciativa de Parque Agrícola posibilitada por la legislación agraria.

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28970

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, sino evitar la indiscriminada sustitución de usos industriales por terciario-comerciales que se ha ido produciendo en el pasado reciente a consecuencia de una modificación de la ordenanza de aplicación original. El uso predominante admitido no se restringe sólo al Industrial Productivo, sino al resto de usos detallados explicitados en el artículo 2.1.6 del POD, así como a los usos compatibles indicados en el Cuadro de Usos 4.2 del artículo 2.2.4.

Se trata, con ello, de preservar las actividades industriales existentes y favorecer su modernización y no su erradicación. Máxime cuando, además, este proceso ha conllevado un incremento injustificado del aprovechamiento materializado vinculado a la partición del volumen aparente admitido en las alturas permitidas para los nuevos usos terciarios. Con el marco legislativo actual, esta instrumentación no hubiera sido posible sin identificar actuaciones de transformación urbanística (actuaciones de dotación) que contemplasen las mejoras dotacionales pertinentes ajustadas al incremento de aprovechamiento que, efectivamente, se ha materializado.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

5. *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.*
6. *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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

(7. 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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

Se propone, por tanto, desestimar parcialmente la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

28990

Síntesis.
Parcela situada cerca de Son Ferriol, que dice estar en zona de crecimiento, por lo que solicita el cambio de clasificación.

Análisis.
El nuevo Plan General evita el crecimiento de los núcleos urbanos secundarios, salvo en casos justificados (cuando se sitúen en el eje de Parcbit- Universidad-Palma, en la medida que pueden favorecer la integración urbana de estos grandes equipamientos púbicos y de innovación ya materializados y que cuenta con una importante red de transporte público).

En los núcleos secundarios aislados (no situados en el eje descrito), el Plan propone el mantenimiento de su estado actual y, sólo cuando resulta necesario, plantea en el interior del suelo urbano ya reconocido, alguna actuación de renovación urbana. Pero descarta cualquier actuación de nueva urbanización que implique pasar suelo rústico a urbanizable.

Esta decisión resulta congruente con los objetivos adoptados para configurar el nuevo modelo urbano-territorial: evitar crecimientos aislados, por ser contrarios a las orientaciones de exigencia de compacidad y de movilidad sostenible. Además, el nuevo Plan General trata de preservar del desarrollo urbano a los terrenos clasificados como suelo rústico de la zona de levante y fortalecer la creación del Parque agrícola en el ámbito del Pla de San Jordi. Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29047

Síntesis:
Se dice propietario del solar nº27 en Son Gual I. Solicita que se mantenga la calificación de urbanizable , permitiéndose la culminación del procedimiento seguido o subsidiariamente se incluya a la parcela dentro del núcleo rural, modificándose las normas urbanísticas propuestas para el mismo, de tal manera que tenga carácter edificable con uso de vivienda en las mismas condiciones que las viviendas edificadas actualmente con licencia urbanística o como mínimo en las mismas condiciones de NR 86-02/ Son Gual

Análisis
1. Antecedentes. El ámbito de Son Gual I es un sector que tiene su origen en el PGOU de 1973 que lo clasifica como suelo urbanizable. El Plan Parcial es aprobado definitivamente el 14-03-1975 y establece una edificabilidad de 0,1665 m2t/m2 (99.846 m2t) y una densidad de 6,8 vivienda/ha (máximo 410 viviendas).
Se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización el 20-03-1979 y establece un plazo de ejecución de 2 años.
El 27-05-1993 se aprueba una modificación del Plan Parcial, ampliando a 3 años el plazo de ejecución.
El PGOU de 1998 asume la clasificación de suelo urbanizable y las determinaciones establecidas en el planeamiento anterior para el sector (con la adición de 6,35 ha para equipamiento público).
En efecto, en el PGOU de 1998 el SUP 86-01 Son Gual (1 fase) es un ámbito 599.520 m2 de suelo urbanizable desconectado del núcleo urbano y representa un enclave rodeado de terrenos del suelo rústico. El PGOU de 1998 clasifica los terrenos colindantes como suelo rústico protegido, ANEI, subzona F, interés Forestal y Ecológico
La Junta de Compensación se constituye en 1998 y el Proyecto de Compensación se aprueba el 31-10-2006. En este Proyecto se ceden los terrenos de uso y dominio público y se prevé la compensación económica sustitutiva de la cesión al ayuntamiento del 10% aprovechamientos.
El Proyecto de Compensación no tiene en cuenta las determinaciones del PGOU de 1998 para la implantación de un equipamiento público de 6,35 ha.
2. Los incumplimientos de la obligación de urbanizar.
En la actualidad el ámbito carece de dotación de red de evacuación de aguas residuales y conexión a los sistemas de saneamiento y tratamiento público. Tampoco está dotado el ámbito de una red pública de abastecimiento (la parcial existente, es privada) ni de una red de pluviales. También precisa completar la dotación de media y baja tensión.
En la zona norte del ámbito se han ejecutado una serie de viales realizados en los años 70. Al estar abandonados y sin conservación. La zona sur del Sector, se presenta en estado natural; con orografía de fuertes pendientes y vegetación de monte bajo.
Se llegaron a realizar obras parciales de urbanización, sin finalizar en la zona norte, pese a contar con un plazo de ejecución de 2 años (según su Proyecto de Urbanización original de 20-03-1979), si bien el Plan Parcial el 27-05-1993, amplió a 3 años el plazo de ejecución. Por ello, desde 1996 el plazo de urbanización se encontraba finalizado
Por tanto, las obras de urbanización del ámbito del Son Gual 1 (SUP-86-01) después de más de 40 años desde la aprobación del Plan Parcial se encuentran con importantes elementos infraestructurales pendientes de ejecutar y, los tramos de viales ejecutados se encuentran en mal estado.
Por ello, el 11 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Municipal acordó la caducidad del proyecto de urbanización sin que fuera aprobado un nuevo proyecto, que precisa un trámite de evaluación ambiental estratégica al suponer una actuación de nueva urbanización prevista en un PGOU no sometido a este procedimiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Los plazos de ejecución están absolutamente incumplidos; incluso considerando la modificación del Plan Parcial de 27-03-1993 que amplió 3 años el plazo, debe entenderse que el incumplimiento se produce el 27-03-1996.

Por tanto, ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM) para que una alteración pueda considerarse anticipada a efectos indemnizatorios.

3. En la actualidad, el Ayuntamiento de Palma está tramitando una Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de Son Gual (fase I), que tiene por objeto la clasificación como suelo rústico de todo el sector de suelo urbanizable (SUP/86-01 Son Gual I) y la delimitación de parte del suelo como núcleo rural (PL-NR Son Gual II), en concreto, la correspondiente a la zona con edificaciones. La referida modificación se encuentra aprobada inicialmente el 28 de mayo de 2020 y se espera sea aprobada antes del proceso de revisión. En cuanto al proyecto de compensación del 2006 el Ayuntamiento tiene previsto una reparcelación inversa, de conformidad con lo establecido en la Modificación del 2020.

En consecuencia, la decisión de desclasificación de este sector de suelo urbanizable se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derecho indemnizatorios alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015) En este sentido, es necesario recordar que el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística.

4. En base a lo expuesto y a los antecedentes administrativos existentes sobre el ámbito, el Plan General aprobado inicialmente clasifica los suelos incluidos dentro del antiguo sector de Son Gual 1 como rústico y delimita un núcleo rural que incluye sólo una parte del sector del suelo urbanizable originario, asumiendo la delimitación que establece la Modificación del 2020 en tramitación.

5. Se comprueba que en el Plan General aprobado inicialmente se establece un régimen transitorio para el ámbito de Son Gual I (artículo 7.5.3 e las Normas Urbanísticas). Sin embargo, en el artículo 6.4.1 de las Normas Urbanísticas del POD se le asigna, por error, un régimen transitorio al núcleo rural de Puntiró. Cuando lo que realmente se pretendía era posibilitar esa transitoriedad al ámbito de Son Gual I, porque Puntiró ya era núcleo rural, como se pone de manifiesto en la Memoria de Información del Plan General (página 25) y sin que exista en la Memoria Justificativa la voluntad de alterarlo. En consecuencia, estamos a ante un error material que será subsanado en la siguiente fase del Documento del Plan de Ordenación Detallada.

6. De otra parte, la parcela 27 (no edificada) no se encuentra incluida en la delimitación de Núcleo Rural propuesta por la Modificación del PGOU 2020 y, por ello, tampoco en la delimitación que hace el nuevo Plan General, que finalmente adoptará la delimitación de núcleo rural que resulte del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU por tratarse un expediente específico que tiene por objeto exclusivo esta cuestión.

La extensión de la delimitación del núcleo rural a todas las parcelas del Proyecto de Reparcelación de 2006, sería incrementar de manera improcedente el asentamiento al conjunto del sector original del SUP 86-01, permitiendo edificar a todas las parcelas no edificadas, lo que provocaría que el ámbito (por el incremento de la densidad) precisara las actuaciones complementarias de urbanización que son precisamente las que no se han ejecutado durante 45 años por inviabilidad económica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, se desestima la petición, proponiendo mantener la calificación asignada en el documento aprobado inicialmente (SR-AIN-PG).
No obstante, se recomienda que copia de la alegación sea remitida al Departamento de Planeamiento, que como se ha adelantado tiene como función la tramitación del expediente específico de la Modificación del PGOU en el ámbito de Son Gual con la finalidad que también analice la propuesta subsidiaria de reconocer la inclusión en el núcleo rural a parcelas que dan frente a viario y se localizan en la colindancia.

Finalmente teniendo presente que el sector Son Gual I cuenta con Proyecto de Compensación en el que se han cedido los terrenos de uso y dominio público y se prevé la compensación económica sustitutiva de la cesión al ayuntamiento del 10% aprovechamientos, será necesario proceder (una vez entre en vigor el nuevo Plan General) a la reversión de la cesión de terrenos que ya no tendrán el carácter de dominio público (excepto los tramos de viario que dan acceso a las parcelas de la zona reconocida como núcleo rural) y también debe el Ayuntamiento proceder a la devolución de la compensación económica del 10% del aprovechamiento (en el caso de que se confirme que efectivamente fue ingresada), como consecuencia del principio general del Derecho que prohíbe el enriquecimiento injusto.

Por lo expuesto, se propone desestimar esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29064

Síntesis:
La alegación señala que en el Plan Urbanístico no figuran los caminos que van desde la Bonanova hasta el Castillo de Bellver. Que estos caminos pueden verse en otros planos como los del servicio de topografía del ejército. Solicita que se tengan en cuenta.

Análisis:
El ámbito septentrional del barrio de la Bonanova está en contacto con el Parque de Bellver. En efecto a través de alguna de sus calles se garantiza el acceso a este gran sistema general de espacios libres de la ciudad de Palma, que integra el castillo de Bellver. La accesibilidad al castillo desde las zonas urbanas colindantes, se realiza a través de una serie de caminos públicos, identificados en la Base cartográfica del Plan General, que forman también parte de este espacio natural, y entre los que se encuentran los caminos que hace referencia la alegación
En consecuencia, el plan General aprobado Inicialmente da respuesta a la solicitud del alegante y no se requiere nuevas incorporaciones a la documentación gráfica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29130

Se solicita.
Vivienda sita en el Camí de la Vela, 13 (07010) de Establiments. Se plantea que no resulta ajustado a derecho el cambio en la clasificación del suelo del inmueble descrito, pasando de urbano a rústico, por cuanto supondrá dejar incompleta la dotación de servicios de agua y alcantarillado cuya ejecución está prevista en el PERI de Establiments aprobado inicialmente en 2006 y consolidar un estado de precariedad que no encuentra amparo siquiera en las actuales normas del Plan Territorial Insular de Mallorca), de ahí que deberá dejarse sin efecto el cambio de clasificación del suelo urbano que contempla el Plan inicialmente aprobado.

Análisis.
El Plan General que se somete a información pública, debe adaptarse a la Disposición Transitoria Undécima de la LUIB en lo que respecta a ámbitos del suelo urbano del PGOU 1998 que no cuentan con infraestructuras y que presentan dificultades para su integración en el modelo de ordenación establecido. Entre la documentación integrante del Nuevo Plan General, se incorpora en la Memoria Justificativa (apartado 10.5.2.) una justificación muy detallada, de las razones por las que debe procederse a la desclasificación del entorno en el que se localiza la parcela objeto de alegación. Se estudian alternativas para el establecimiento de la clasificación de este suelo, concluyendo como solución más viable desde el punto de vista urbanístico, económico social y ambiental la desclasificación del mismo.
En resumen, el reconocimiento de suelo urbano que hizo en el PGOU de 1998 para la zona en que se integra la parcela queda cuestionado porque el ámbito ni contaba con el grado de consolidación de edificación de las 2/3 de las parcelas susceptibles de ser edificadas ni con el grado de consolidación de la urbanización. Ahora los requisitos para ser suelo urbano del artículo 19 de la LUIB, son incluso más exigentes. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29221

Síntesis.
La alegación plantea que el Plan General clasifique como urbanizable unos terrenos colindantes con el núcleo secundario de Son Ferriol amparándose en su inclusión en las Áreas de Transición de Crecimiento del PTIM y no en las de Armonización, que es el reconocimiento otorgado por el Plan General.

Análisis.
Las Directrices de Ordenación Territorial de 1999 (DOT) incluían medidas restrictivas para el crecimiento urbano tales como la prohibición de nuevos suelos urbanizables aislados o la obligación de implantar los ensanches residenciales dentro de una orla periurbana distanciada 500 metros de los núcleos existentes.
En desarrollo de las DOT, el PTIM establece límites a la capacidad de crecimiento de cada uno de los municipios de Mallorca. En concreto, para el caso de Palma, la versión final del PTIM -proveniente de la modificación núm. 2 de 13 de marzo de 2011- consigna una superficie máxima de expansión territorial de 235,93 hectáreas, de las que 211,53 se corresponden con "crecimiento no vinculado" (CNV)" y las restantes 24,40 hectáreas a "crecimiento vinculado" incluido en Áreas de Reconversión Territorial (ART/R-D).
La concreción de la superficie clasificada como suelo urbanizable corresponde al Plan General que, en todo caso, debe dar cumplimiento al máximo crecimiento no vinculado asignado a Palma cuya superficie es considerablemente inferior a la de las AT-C identificadas en el PTIM. Es decir, la consideración como AT-C no comporta de manera unívoca y obligatoria su clasificación como suelo urbanizable, sobre todo si tal decisión conduce a superar el límite establecido por el PTIM para Palma.
Además del cumplimiento de la limitación impuesta por el plan territorial, el Plan General ha adoptado esta decisión en congruencia con el ejercicio de competencias y las finalidades de la actividad urbanística reguladas en los artículos 2 y 3 antes expuestos.
En este sentido, hay que reseñar que, según el artículo 20 de la LUIB el suelo urbanizable ha de quedar *constituido por los terrenos que el planeamiento urbanístico general municipal, de acuerdo con las determinaciones y los límites del plan territorial insular correspondiente, clasifique así porque los considera adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica*. Y para ello, el Plan General ha priorizado *la compleción, la conservación, la reconversión y la reutilización o la mejora de los suelos ya transformados y degradados, así como la compactación urbana y la rehabilitación, en vez de nuevas transformaciones de suelo, la dispersión de la urbanización y la construcción fuera del tejido urbano.* Así, de la oferta residencial total prevista, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido para restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998 que aún se encuentra sin desarrollar (494,71 ha). Así, el Nuevo Plan General ha promocionado una "desclasificación" de 167,77 ha de suelo urbanizable frente a unas escasas 25,57 ha de nuevos sectores en suelo rústico que se encuentran incluidos en Áreas de Transición de Crecimiento definidas en el PTIM. Es decir, por cada m2 de suelo rústico que se propone clasificar por vez primera como urbanizable, se desclasifican 6,56 m2.
Los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General de Palma han permitido conformar un modelo de crecimiento urbano presidido por estos cuatro criterios:

2. Aplicación del "principio del contacto perimétrico y crecimiento por lateralidad" a la hora de localizar los sectores de suelo urbanizable. ello ha favorecido:
   - Evitar la creación de nuevos núcleos de población aislados.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

- Impedir la consolidación de determinados sectores de suelo urbanizable previstos en el PGOU de 1998, por resultar innecesarios y/o insostenibles.

3. "Ciudad juiciosamente compacta": la densidad media global que se alcanza en el conjunto de sectores del suelo urbanizable con uso mayoritario residencial es de 47,35 viviendas/hectárea.

4. **"**Ciudad funcionalmente diversa": el 38,6% la edificabilidad total prevista se destina a funciones no residenciales.

5. "Ciudad de distancias cortas": de este volumen edificable, el 42,60 % (241.175 m2) habrá de materializarse en cohabitación con tejidos residenciales.

Este conjunto de sectores configura una propuesta global de crecimiento urbano que, además de dar cumplimiento a estos principios de ordenación, garantiza la compacidad del modelo de ciudad resultante fomentando un uso racional del territorio al quedar clasificada como urbanizable la superficie "estrictamente necesaria" para acomodar las demandas residenciales y de actividades económicas que no han podido quedar resueltas en el suelo urbano. Con ello, se da cumplimiento al artículo 3.2.a) de la LUIB.

El crecimiento total propuesto -313,5463 ha, incluyendo sistemas generales adscritos- apenas representa el 6,06% de la superficie del suelo urbano. Al tiempo, el "crecimiento no vinculado" (CNV) computable a efectos del verificar el cumplimiento de la Norma 6 del PTIM es de 161,96 ha, es decir, 49,57 ha menos que las 211,53 ha asignadas por el Plan Territorial.

Los terrenos objeto de la alegación, efectivamente, se encuentran incluidos en las AT-C del PTIM y no en las AT-H como ha quedado contemplado en el Plan General. Su no incorporación al suelo urbanizable ha quedado suficientemente justificada en los párrafos anteriores. Existe, además, una justificación suplementaria: tratar de evitar, con carácter general, crecimientos urbanos en núcleos secundarios aislados del núcleo principal. Por ello, el Plan General ha entendido conveniente e idóneo garantizar esta estrategia de preservación de cualquier proceso futuro de urbanización otorgándole a los terrenos la condición de AT-H completando la orla territorial que bordea el núcleo de Son Ferriol.

Conclusión.
Se desestima la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29300

Síntesis.
La alegación solicita la ejecución inmediata del tramo del Parque de Ses Vies que discurre entre la Vía de cintura y la rotonda Macro-Son Fuster.

Análisis.
El Parque de Ses Vies es uno de los Proyectos Estratégicos propuestos por el Plan General de Palma. La urgencia por ejecutar el tramo reclamada en la alegación -programado en el primer cuatrienio- puede ser atendida por el Ayuntamiento de Palma de manera inmediata al afectar a suelos ya obtenidos encontrándose, por tanto, disponibles para desarrollar el preceptivo Proyecto de Ejecución y, a continuación, materializar las obras pertinentes.

Conclusión.
Se estima la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29398

Síntesis:
Solicita excluir al núcleo rural de Puntiró en general y a las parcelas 114 y 116 del plano parcelario (267 y 269 del catastro) en particular, de la prohibición de edificar en las zonas del Área de Prevención de Riesgos prevista en la norma 7.3.8. de la aprobación inicial del PG, sustituyendo el contenido del plan por una mera remisión a la normativa superior respecto del uso residencial que se permita en los APR. El origen de la problemática se encuentra en el Decreto-ley 9120 y se pretende extender ahora al Plan General con lo que se dificultará la subsanación.
Que el Plan incorpore como propia la medida, redunda en el error. Y lo hace en la Norma 7.3.8 apartado 3 que establece que no se admite la implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en la delimitación de las APR (erosión, desprendimiento, de incendio y de inundación.
La prohibición de edificación en zonas APR del Plan es innecesaria, por encontrarse éste jerárquicamente por debajo del Decreto que ya la prevé. Además provoca que cuando se modificara la ley (excluyendo de la limitación o prohibición de construcción a los núcleos rurales incluso afectados por APR), aun así, esta decisión no tendría aplicación directa en el término de Palma, por cuanto el Plan general puede resultar más restrictivo que esta norma general y con ello, bien mantenerse la prohibición, bien debería acometerse nuevamente la modificación del Plan General, lo que resultaría lento y gravemente perjudicial para los propietarios.
Por ello, tratándose de asentamientos ya edificados y de uso residencial no tiene sentido prohibir de manera generalizada su edificación en base a su calificación APR, asimilándolos a terrenos rústicos no edificados. Se solicita que se excluya de la prohibición de edificar viviendas unifamiliares en los núcleos rurales o, cuanto menos, que sea el planeamiento municipal o "el plan parcial el que realice una ordenación individualizada al respecto con exclusión de la aplicación genérica del Decreto ley".

Análisis.
El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01).

La Norma 7.3.8 apartado 3.2 de las Normas del PG aprobado inicialmente, no establece la prohíbe genérica de las edificaciones en las APR, sino la prohibición de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.
Esta es una prohibición que efectivamente ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. Pero ello, no lo hace en una norma innecesaria. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones que no estén permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula. Si la legislación vigente se altera a este respecto y el Ayuntamiento considera oportuno que en zonas de riesgos y bajo determinadas condiciones se pudiera autorizar determinados usos y construcciones, no sería necesario realizar una revisión del Plan sino una simple modificación del mismo, que es un procedimiento más simplificado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cualquier caso, la tendencia de la legislación urbanística, ambiental y sectorial es de limitar o prohibir la implantación de nuevas edificaciones en zonas de riesgos, en especial en áreas del suelo en situación básica de suelo rural.
Como se ha expuesto, el núcleo rural es una categoría especial del suelo rústico, pero aún siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico (incluso con la categoría de núcleo rural) y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.
Pero la prohibición de la implantación de nuevas viviendas en NR que, al tiempo, se encuentren en APR no es contradictoria con la regulación del apartado 7 del artículo 6.4.1, apartado 7 del POD para los núcleos rurales (“que en las zonas de riesgos, se dispondrá obligatoriamente de medidas de autoprotección en todos los edificios, tanto existentes como nuevos”), porque lo que se prohíbe es la construcción de nuevas viviendas no de edificaciones auxiliares o destinadas a otros usos admitidos. No obstante, se perfeccionará la redacción de este apartado 7 para evitar dudas.
De otra parte, el PG no puede excluir al núcleo rural de la zona de afección de riesgo y, por tanto, del Área de Prevención de Riesgo; esta es una zonificación objetivo del suelo rústico que convive con la categoría subyacente de núcleo rural.

Conclusiones.

Se propone desestimar la alegación de exclusión de APR

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29587

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actividades incompatibles con el uso residencial de la trama en que se insertan. Con anterioridad el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y han ocasionado conflictos.

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

2º) Ordenación y urbanización de los Polígonos.
Como puede observarse en la Memoria Justificativa y el Estudio de Movilidad, el Plan General propone una red de aparcamientos disuasorios que va a incidir muy positivamente en la mejora de la dotación en los principales polígonos industriales de Palma (Son Castelló, Can Valero y Son Oms). Al tiempo, hay que significar la apuesta que realiza el Plan General por implementar importantes mejoras en materia de transporte público, lo cual debe incidir en la minimización de los desplazamientos motorizados privados por motivos de trabajo en los polígonos industriales.
La mejora de los parámetros de urbanización de la ciudad está claramente vinculada al objetivo de la regeneración urbana integral que preside la ideación del modelo de ciudad propuesto por el Plan General. Y entre las medidas a implementar, la transformación cualificada del espacio público y el paisaje urbano de los espacios productivos ocupa un lugar destacado dada su recurrente precariedad y marginalidad. En este sentido, hay que hacer constar que nada impide que el Ayuntamiento promueva obras de reurbanización en el espacio público de los polígonos industriales, las cuales no precisan de la habilitación expresa del Plan General. Entre estas obras cabría la posibilidad de contemplar la materialización de aparcamientos públicos subterráneos en calles que presenten una latitud igual o superior a los 15 metros. Ello complementaría la oferta vinculada a los aparcamientos disuasorios explicitados en el párrafo anterior.

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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/es/2023/71/1137905

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.

7. *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.*
8. *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.

En concreto, el artículo 144 del RGLOUSM, establece:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

"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.

(8. 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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

Se propone, por tanto, desestimar parcialmente la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29606

Síntesis:
La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-l Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se concentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie; además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29612

Síntesis

Retrotraer la tramitación del planeamiento a la fase de avance, y el levantamiento de la suspensión de las autorizaciones, licencias y posibilidad de presentar comunicaciones previas. O se realice una nueva aprobación inicial recogiendo las alegaciones presentadas. Y ello por:

1. Incumplimiento del preceptivo tramite de avance anterior a la aprobación inicial de la revisión del PG y del POD.

2. Subjetividad en el cálculo de población (y previsiones de crecimiento) que sirven de base a la evaluación de necesidades de vivienda en el horizonte temporal de ejecución del nuevo planeamiento.

3. Incoherencias o falta de fundamento en el estudio económico y financiero, memoria de sostenibilidad y memoria de viabilidad del PG y del POD.

4. Injustificadas y desproporcionadas restricciones en suelo rústico general y Áreas de Interés Agrario, contradictorias con normativa sectoriales y el planeamiento territorial.

5. Extralimitación competencial municipal en la ampliación de los supuestos de fuera de ordenación establecidos en la legislación autonómica.

6. Inadecuación de la sustitución, con aprobación inicial directa, de planeamientos de desarrollo aprobados / avanzados anteriormente.

7. Inadecuación de las sustanciales modificaciones introducidas en los polígonos industriales.

8. Eliminación injustificada de sectores esenciales en sistemas generales de espacios libres (parques y jardines) ya delimitados.

9. Necesaria coordinación con la normativa supramunicipal en desarrollo (reglamento LUIB) en cuanto a definiciones conceptuales, cómputos y tipos de obras e intervenciones.

10. Composición y funcionamiento de la CCH (ampliada a CCHCPU).

Análisis.

I. 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.

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

977

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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).

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.

En concreto, el artículo 144 del RGLOUSM, establece:

"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.

2. 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".

En consecuencia, es innecesario otro trámite de información pública antes del acuerdo de aprobación inicial. Otra cuestión es la valoración del nivel de alteraciones que se incorporen tras el acuerdo de aprobación inicial, y la necesidad, en su caso, del nuevo trámite de información pública a que se refiere el artículo 55.4 LUIB

2. Para determinar el crecimiento demográfico previsible se han analizado diversos escenarios que permitan corregir los resultados que se producirían de la simple extrapolación de la tasa media anual de crecimiento de los últimos 20 años a las próximas dos décadas. Son escenarios deducidos del comportamiento de la evolución de la población ya observado en el pasado reciente: crecimiento bajo, crecimiento moderado y crecimiento medio. La metodología de cálculo es la de la tasa de crecimiento anual acumulado, por lo que se toma en cuenta, al inicio de cada año, la población inicial y el incremento experimentado hasta entonces. El crecimiento siempre es relativo al tamaño de la población del comienzo de cada año, de manera que su magnitud absoluta irá cambiando a la vez. Es el método conocido como "crecimiento geométrico". Las referencias tomadas para el establecimiento de los diferentes escenarios tienen que soslayar las tendencias extremas del crecimiento vinculado a la burbuja inmobiliaria (la etapa de 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de crecimiento anual), así como los datos vinculados a la quiebra de la misma (que rondan el 0,07% e incluso en momento puntuales el crecimiento negativo). Finalmente, reseñar que el reparto

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

porcentual -entre crecimiento natural y aumento poblacional por procesos migratorios- que se ha considerado más realista para su extrapolación temporal es del 20% frente al 80% (la media exacta producida en los últimos 20 años es del 22%-78%). A los efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional en el año horizonte de 2040 para Palma -en aplicación de la tasa de crecimiento moderado (0,66% anual acumulativo)- de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Ahora bien, hay que significar que no existe una correlación biunívoca entre crecimiento demográfico y necesidades de viviendas. Y ello por dos razones básicas. En primer lugar, porque no toda la nueva población, que incluye el crecimiento vegetativo, va a resultar demandante de vivienda, sino solamente la proveniente de procesos migratorios; es decir, los recién nacidos no van a demandar vivienda en los próximos 20 años. Y, en segundo lugar, porque existe una demanda importante que se localiza en aquella población censada que, durante la vigencia del Plan General, va a alcanzar la edad de emancipación.

En base a estas consideraciones, es como el Plan General ha procedido a estimar las necesidades de vivienda al año horizonte de 2040. Es decir, el cálculo de estas necesidades debe partir de la población ya existente en Palma. Se trata de evaluar el número de personas residentes que, en el período de programación del Plan, entrarán en esa edad de emancipación y, demandarán una vivienda. Se trata, en concreto, de la población incluida en el contingente de edad entre 8 y 34. En aplicación de las hipótesis barajadas (ver el apartado 5 de la Memoria Social) se obtiene una demanda potencial de 31.652 viviendas.

Por otro lado, en la proyección de población expuesta en el apartado I.5.1 de la Memoria Social, se ha concluido que el crecimiento del contingente inmigrante en el horizonte temporal de 2040, asciende a 53.916 personas. Esta población migrante necesitará disponer de un alojamiento, sea cual sea su edad. En consecuencia, si se aplica un coeficiente de 2,5 personas por vivienda al saldo migratorio positivo, la necesidad de viviendas para la futura población migrante que residirá en Palma es de 53.916 habitantes/2,5= 21.566 viviendas.

Por su parte, la oferta de viviendas contemplada en el plan general, integra tres supuestos.

a. En primer lugar, la evaluación del potencial de nueva vivienda materializable en el suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística analizando dos situaciones: los solares vacantes y las parcelas edificadas de manera ineficiente a las que la zona de ordenanza de aplicación se otorga mayores posibilidades edificatorias. El análisis de esta oferta potencial ha quedado analizado pormenorizadamente y justificado en profundidad en el apartado 4.1 de la Memoria Justificativa.

b. La oferta de viviendas que se deduce de la aplicación de los parámetros de densidad establecidos para cada una de las actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable con uso residencial.

   En aplicación de estos supuestos, las determinaciones propuestas en el nuevo planeamiento general posibilitan materializar el siguiente número de viviendas de nueva construcción:

   - En suelo urbano en parcelas no sometidas a actuaciones de transformación que se encuentran sin edificar: 9.438 viviendas.
   - En suelo urbano en parcelas edificadas de manera ineficiente: 3.401 viviendas.
   - En actuaciones de transformación en suelo urbano: 8.347 nuevas viviendas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- En actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo urbanizable: 9.683 viviendas.

Es una oferta conjunta de 30.869 nuevas viviendas; de las cuales 18.030 viviendas son actuaciones de transformación.

c. Y, en tercer lugar, se prevé que 21.235 unidades deberían quedar resueltas mediante la optimización del stock de viviendas vacías actuales (10.075 viviendas) y futuras (11.160 vivienda). Es decir, con patrimonio edificado existente. La decisión de incluir la vivienda vacía actual y futura en la oferta residencial del Plan General, trata de alentar el impulso de medidas orientadas a incorporar este contingente residencial en el mercado inmobiliario de Palma. Su no contemplación, por el contrario, podría perpetuar la infrautilización de este parque residencial, enquistando un problema de necesaria solución.

En conclusión, de la oferta residencial total prevista en el Plan General, el 81,42% se localiza en el suelo urbano y sólo un 18,58% en el suelo urbanizable. Esta estrategia de ordenación ha servido de estímulo para ejercitar una suerte de "urbanismo de marcha atrás" orientado a restringir el suelo clasificado como urbanizable al estrictamente necesario para acomodar las demandas que no han podido ser atendidas en el suelo urbano. Ello ha permitido contraer las sobredimensionadas expectativas de crecimiento urbano vinculadas al suelo urbanizable previsto en el PGOU de 1998.

3. Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año, sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más cerca al desarrollo de 2019 que uno como el de 2020.

Tampoco debe olvidarse que los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales y Planes Especiales.

No obstante, en la siguiente fase también se procederá al perfeccionamiento del Informe de Sostenibilidad Económica.

Igualmente se procederá a mejorar la Memoria de Viabilidad Económica exigida en el artículo 41 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares. Entre otros aspectos, se procederá a la rectificación del valor inicial (en la situación de origen) de los suelos urbanizables e incorporando el desglose detallado de los gastos de los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los proyectos de Plan Parcial, de Urbanización, de Reparcelación, así como, Estudios Ambientales y

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Estudio de Seguridad y Salud, (que en el documento de Aprobación Inicial quedaban integrados en los costes genéricos de la urbanización). Igualmente, se empleará el método residual dinámico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística en términos de rentabilidad económica.

En este sentido, se ha detectado que en el Estudio de Viabilidad se ha producido un error en cuanto a la asignación del valor inicial del suelo (en cuanto coste de la actuación de transformación) en los sectores de suelo urbanizable, pues se ha considerado como valor el de la situación básica de suelo urbanizado, cuando es evidente que corresponde asignar el correspondiente a la situación básica de suelo rural; ello hará que el cálculo de costes disminuya, asegurando la viabilidad.

Por tanto, se propone estimar parcialmente la alegación en este apartado.

4. En primer lugar, es necesario recordar que el artículo 5 del DL 9/2020 ha reducido las superficies edificables y ocupaciones para el suelo rústico; en la categoría de rústico común, la edificabilidad no puede superar el 1,5% y la ocupación el 2%. Estos parámetros son máximos, pudiendo el planeamiento establecer menos sin perjuicio de la posibilidad de exoneración que permite la ley agraria.

Igualmente, se recuerda que la superficie mínima que se establece en los preceptos mencionados, no son para edificar construcciones de la explotación agraria, sino viviendas.

El Plan General ha optado por admitir exclusivamente la implantación de nuevas viviendas unifamiliares en suelo rústico que sean vinculadas a explotaciones agropecuarias; ello, permite la preservación de los valores intrínsecos del suelo rural, evitando su desvirtuación con la implantación indiscriminada de edificaciones residenciales y, de otra parte, permite fortalecer la propuesta de creación del Parque Agrario.

De otro lado, la posibilidad de que, en una parcela se pueda autorizar una vivienda vinculada, únicamente puede justificarse en parcelas de gran tamaño. Debe tenerse presente que en la actualidad todas las parcelas agrarias del municipio se encuentran a crono-distancia inferior a 30 minutos del suelo urbano, lo que significa que puede contarse con una residencia en el suelo urbano cerca de la explotación agraria. La posibilidad de autorizar vivienda de nueva construcción en parcelas de suelo rústico de superficie pequeña lo que provoca es incentivar la compra de terrenos para fines no agrarios, provocando un alza de los precios de los terrenos de suelo rústico.

Las superficies mínimas establecidas en el POD han partido del PGOU 1998 que establece una parcela mínima para vivienda en la Subzona agrícola-ganadera de 10 hectárea y de 20 hectáreas en Zona de Interés Paisajístico.

No obstante, el POD procede a una armonización de las distintas subcategorías que en el planeamiento vigente integran el suelo rústico común.

Con carácter general se adopta la superficie de 10 hectáreas; para el suelo rústico común; no obstante, se reconoce en una parte de la AIA, la subzona de 4 hectáreas también establecida en el PGOU 1998 para parcelas localizadas en la zona de Levante y otras áreas servidas por la red de acequias (que históricamente han originado explotaciones de menor tamaño).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cambio, se disponen las 20 hectáreas en suelo rústico protegido para implantar una vivienda porque esta limitación de 20 hectáreas durante la vigencia del PGOU 1998 ha funcionado bien para los ámbitos con valores paisajísticos permitiendo la preservación de los mismos y, por ello, se aplican ahora a las ARIP y ZIP del nuevo planeamiento general.

Con el establecimiento de las superficies para poder edificar una vivienda se responden a uno de los graves problemas que ha tenido la actividad agraria en el municipio como ha sido la pérdida progresiva de suelo productivo rural para para su apropiación sistemática para actividades ajenas a la actividad agropecuaria: sea fincas para destinarlas estancias turísticas, autorizaciones de interés general para actividades industriales o para equipamientos.

En efecto en la adopción de las superficies mínimas para poder edificar que propone el POD se han tenido presente los datos de la Memoria de Información en el que se pone relieve que en poco menos de 20 años, el municipio de Palma, ha perdido unas 275 explotaciones agrarias, quedando sólo 420 explotaciones. La superficie agraria utilizable se distribuye en: 4.997,67 ha son tierras dedicadas a cultivos de secano; 1.033 ha son de regadío; 349,00 ha son cultivos bajo plásticos; 140,07 ha son superficies forestales o improductivas. Estas cifras son similares a las que resulta del tamaño medio por explotación agrícola de Islas Baleares que según el Censo Agrario de 2020 es de 16,91 hectáreas.

No obstante. se asume la necesidad de ajustar la matriz de usos en lo concerniente a las actividades del sector primario al Anexo I vigente de la LDOT (que ha sido modificado, entre otros por el DL 1/2016, la LAIB 2019 y la Ley de Cambio Climático de IB). Por tanto, no es exactamente la matriz de uso que aparece en el Anexo del DL 1/2016 la vigente, pues debe tenerse presente la regulación posterior. En consecuencia, se propone a eliminar de la relación de usos condicionados, la actividad agrícola intensiva en el suelo rústico protegido correspondiente a las categorías de Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal ZIP), Áreas de prevención de riesgos (APR) y Áreas de protección territorial (APT), si bien estas dos últimas deben considerarse que quedarán, en última instancia, sujetas a la legislación sectorial de directa aplicación. En los niveles de protección más altos (AANP, ANEI, ARIP, AIN) la actividad agraria intensiva se considera que debe ser un uso condicionado.

Igualmente, se asume que en los suelos rústicos no protegidos, debe considerarse uso admitido (no condicionado) a las actividades complementarias de conformidad con la directriz del artículo 106 apartado a) dela LAIB (los planeamientos cuando regulen las actividades agrarias o complementarias, *"deberán cumplir las directrices y criterios de ordenación que prevé esta ley, en particular, entre otros: a) Establecer, con carácter general, el carácter de uso admitido de los usos agrarios en el suelo rústico, sin perjuicio de las condiciones o limitaciones que, por motivos ambientales u otros debidamente motivados, se prevean para el ejercicio de estos, en especial en lo referente a las construcciones y las actividades complementaria.".*
No obstante, en el suelo rústico común AT, el reconocimiento de uso admitido para actividades complementarias, lo será para la actividad de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria, no para el resto de actividades complementarias que será uso condicionado.

De igual forma, se puede proponer la modificación de la normativa del PG en el sentido siguiente:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

- La Norma 7.3.4, apartado 3.3.b). relativa a la prohibición de invernaderos en ANEI, que debe eliminarse, porque el invernadero no es un uso, es una instalación vinculada a una actividad agraria intensiva, que es un uso condicionado; por ello, si se supera el trámite de interés general no hay motivo para su prohibición.
- La Norma 7.3.5 apartado 3.4 que regula el suelo protegido interés natural AIN-ZB y AIN-AA, para tener en cuenta que muchas de estas zonas eran antiguos campos de cultivo o zonas de pasto y que se tiene que favorecer su recuperación para usos agrarios. También son zonas donde se tiene que facilitar la explotación forestal sostenible de los bosques tal como se regula a la LAIB (artículos 67-92). Pero todo ello teniendo en cuenta que estamos ante terrenos frágiles y con relevantes valores naturales (aunque no esté declarados como espacios naturales por legislación específica).
- La Norma 7.3.6 apartado 3.2 Usos agrarios en ARIP, que se debe tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los usos de agricultura intensiva y actividad complementaría de transformación tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo.
- La Norma 7.3.7 apartado 3.2 (Usos agrarios en ZIP), para tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los usos de agricultura intensiva y actividad complementaría de transformación tenían la consideración de admitidos en ARIP; pues bien, considerando que las zonas ZIP se protegen por interés paisajístico (similar a la finalidad de protección de ARIP), se adopta una solución similar, es decir, la de actividad considerada uso admitido en ZIP
- La Norma 7.4.3 apartado 3.2 (Usos agrarios en áreas de interés agrario-AIA), para contemplar que el D-L 1/2016 estableció que todas las actividades complementarias tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo. Por ello, debe adaptarse la Norma a esta regulación.
- La Norma 7.4.5-3.2 (Usos agrarios en Suelo rústico común de régimen general SR6), para tener presente que el D-L 1/2016 estableció que los todas las actividades complementarías tenían la consideración de admitidos en este tipo de suelo.
- Respecto del Parque Agrario, para mejorar la regulación de la Norma 7.6.2-apartado 2 (objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario.), teniendo en cuenta que gran parte del futuro Parque Agrario se encuentra incluida dentro de las zonas de regadío con aguas depuradas. En estos casos difícilmente las explotaciones podrán adquirir la condición de “ecológicas” puesto que los reglamentos ponen graves trabas a la utilización de estas aguas. Por ello, se puede proponer sustituir “agroecológicas” por "de agricultura sostenible con especial atención a los sistemas de agricultura ecológica allá donde sea viable. Además, en el apartado j), se ha considerar no sólo los tractores sino las cosechadoras y otra maquinaria de grandes dimensiones.

Respecto al articulado del POD, se pueden también establecer modificaciones en el Título VI, tales como:

- En relación con el apartado 1 del artículo 6.1.12 (relativo a la exigencia de proyectos de integración paisajística), para no exigirlos a las actividades vinculadas a explotaciones agropecuarias, que se regirán por la legislación específica.
- En el artículo 6.1.4 (condiciones estéticas y composición de las edificaciones), incorporando un apartado final con la siguiente redacción: “*Las condiciones estéticas y de composición de las instalaciones y construcciones propias de las explotaciones agrarias serán proporcionales a sus necesidades y adecuadas para*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

asegurar su funcionalidad. Con carácter general se ajustarán a las soluciones constructivas tradicionales, salvo que por exigencias técnicas justificadas requieran soluciones diferenciadas que no causen impactos en elementos relevantes del paisaje protegido".

- En relación con el artículo 6.1. 5. (Volúmenes, plantas y cubiertas), y por seguridad jurídica, clarificar que no son aplicables las condiciones de volumen, planta y cubiertas del artículo 6.1.5 a las construcciones e instalaciones de la explotación agraria que se regulan específicamente por el artículo 6.1.8. Igualmente, con el artículo 6.1.6.
- En el artículo 6.1.8 (construcciones que tienen relación con la naturaleza y el destino de la finca), aunque no suponen ninguna modificación respecto a la regulación del PGOU 1998, vigente, que establece dichos parámetros y que se han aplicado sin presentarse disfunciones que hayan requerido su alteración, y con la finalidad de ajustar la regulación para las pequeñas explotaciones (que pueden tener dificultad de acceder a la condición de preferente) se propone incorporar un ajuste de detalle en la regulación las siguientes precisiones:
  - Coeficiente de edificabilidad: en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En los terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una edificabilidad máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una edificabilidad máxima de hasta el 2,0% .
  - Altura máxima: 6 m. No obstante, las naves para guarda de cosechadoras podrá alcanzar hasta 8 metros.
  - Ocupación máxima de parcela en suelo rústico protegido, los porcentajes específicos que se establece para cada zona en el Capítulo siguiente. En terrenos de suelo rústico común, se admitirá con carácter general una ocupación máxima de 1,0%; no obstante, en explotaciones agropecuarias de dimensión inferior a 4 hectáreas, podrá justificarse la necesidad de una ocupación máxima de hasta el 2,0%.

Hay que indicar que la limitación superficial establecida en las Áreas de Interés Agrario se refiere a la posibilidad de implantar nuevas viviendas que, preferentemente, deberán vincularse a la explotación agropecuaria. Sin impedir las segregaciones conforme a las parcelas mínimas establecidas por la legislación agraria. No debemos olvidar que estas zonas del suelo rústico pese a no integrase en la categoría de "protegido" se encuentran preservadas por formar parte del Parque Agrario a cuya regulación se destina el Capítulo V del Título VI "Normas de ordenación detallada del suelo rústico" del POD. Por otro lado, la regulación de las APR del artículo 6.2.7 de las ordenanzas del POD remite a la establecida en la Norma 7.3.8. del Plan General Estructural debiendo, en todo caso, dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en la legislación y planificación territorial, sectorial y medioambiental vigente. Las cautelas en relación con la admisión de nuevas edificaciones en estos suelos deben redoblarse para evitar afecciones indeseadas y garantizar un correcto funcionamiento de su dinámica natural dada su influencia en el funcionamiento de los procesos ecológicos de la matriz biofísica.

Finalmente, en relación con la regulación de la altura máxima admisible en viviendas unifamiliares en suelo rústico, se modificará la redacción actual adoptando la regulación del artículo 6.1.5; en concreto en el artículo 6.1.5 del POD sobre las alturas se propone que "de no establecerse regulación específica, se aplicará supletoriamente una altura máxima de dos plantas y una altura total máxima de ocho metros contados desde el nivel

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de la planta baja del edificio hasta el coronamiento de la cubierta." Y para las viviendas en suelo rústico 6.1.9 se propone la siguiente redacción: "las nuevas edificaciones tendrán preferentemente una planta de altura (3 metros); no obstante, de forma justificada podrá tener hasta dos plantas (6 metros de altura máxima)."

5. No puede el planeamiento general establecer un régimen de fuera de ordenación que contradiga al establecido en la LUIB.

El tratamiento del régimen de fuera de ordenación viene regulado el artículo 129.2. de la LUIB y la Norma 3.1.3 del Plan General se ajusta al mismo. También en el supuesto de fuera de ordenación de las edificaciones que queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo (como las afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección y las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos. La Norma 3.1.3 permite las excepciones que reconoce el artículo 129.2 LUIB para la ejecución de obras en edificios en régimen de fuera de ordenación. No obstante, para que no exista duda, en esta parte se transcribirá el precepto. Se propone aceptar la alegación en este apartado. Y la Norma 3.1.4 se ajusta perfectamente al régimen del artículo 129.1 LUIB sobre edificios inadecuados. No presenta dudas el alcance del apartado 3 de la norma 3.1.7. Es claro que se refiere a actos que no se podrán sujetar al régimen de comunicación previa dado su incidencia.

6. Las alteraciones incorporadas por el nuevo Plan General y el POD en su documento de aprobación inicial se justifican en la Memoria de Ordenación; en especial en el Capítulo 10 de la Memoria del Plan General.
No puede olvidarse que estamos en un proceso de revisión del planeamiento general vigente; ello no significa que deba alterarse de manera completa las soluciones del PGOU 1998; pero sí significa que deba examinarse en la totalidad las decisiones adoptadas en el PGOU vigente y analizar con detalle aquellas determinaciones que después de más de 24 años no se han cumplimentado.

En efecto, las actuaciones contempladas en este apartado de la ordenación son operaciones previstas en el Plan General del 98 que no han sido desarrolladas. El caso del PERI de Establiments alcanzó, como afirma la alegación, solo la aprobación inicial. Por su parte, las UE 17-03, 17-04 y 44-05 del PGOU del 98 fueron ordenadas en detalle directamente por este instrumento de planeamiento haciendo uso de las competencias conferidas por la legislación urbanística de aplicación aquel momento. Según regula el artículo 6.2 de la LUIB *la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen.*

Por otro lado, el POD, en desarrollo de las determinaciones estructurales establecidas por el Plan General tiene como función, entre otras, el establecimiento y desarrollo de las determinaciones de carácter detallado definidas en el artículo 42 de la LUIB entre las que se encuentran los ámbitos de renovación urbana para los que se decida definir usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de ordenación concretas para la aplicación de la ordenación de edificación. A tal efecto, establecerá la calificación concreta de los terrenos incluidos en estas zonas de ordenación, así como la definición

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de los terrenos destinados a espacios libres, equipamientos, red viaria y, en su caso, centros de infraestructuras y servicios.

Este es el nivel de resolución adoptado por el POD para las actuaciones expuestas en la alegación. En ellas, en base a los nuevos objetivos adoptados en la definición del modelo de ciudad por el Plan General, ha decidido alterar la ordenación y/o delimitación de dichas actuaciones. En el caso de Establiments ha optado por ordenar de manera directa gran parte del ámbito del ARE/42-01 e identificar una serie de actuaciones de renovación urbana localizadas en vacíos de cierta relevancia, al objeto de mejorar la conectividad de la trama urbana y proporcionar nuevos espacios libres y equipamientos. La ordenación detallada del PERI mencionado en la alegación no ha alcanzado efectividad alguna al no superar la aprobación inicial. Es más, si hubiese constado la conclusión de la tramitación aprobatoria de este PERI, el POD hubiese tomado la decisión de considerar esta actuación, al igual que otras, como "transitoria" asumiendo íntegramente la ordenación detallada aprobada definitivamente, lo cual no es el caso.

Para las UE 17-3 y 17-04 del Plan General del 98 -que decidió ejercer la potestad de ordenarlas detalladamente- el POD ha tomado la legítima decisión de reordenarlas mediante su integración en una nueva actuación, el ARU 17-03, la cual también incorpora los terrenos adyacentes a la Ma 19 que, al encontrarse incluidos en el Área de Protección de esta arteria viaria, resultan inedificables. Ello ha conllevado al establecimiento de una nueva ordenación detallada para este ámbito que evite las afecciones impuestas por este viario supramunicipal lo cual conduce a concentrar la edificación en la zona más alejada posible del dominio público de la carretera. No obstante, hay que hacer constar que en la siguiente fase del POD se modificará el régimen de alturas inicialmente establecido para mejorar su adecuación al entorno urbano.

La justificación expuesta en el párrafo anterior es también aplicable al ARU 44-05 de Son Sardina. El POD ha entendido conveniente modificar la ordenación detallada establecida por el Plan General del 98 para incorporar ciertas mejoras. Insistir que se trata de una ordenación no desarrollada en la que, en aplicación del artículo 6 de la LUIB, los propietarios no tienen patrimonializados sus aprovechamientos. No obstante, hay que indicar que, atendiendo a las numerosas alegaciones que solicitan un cambio en la ordenación del documento aprobado inicialmente, en la siguiente fase del POD se procederá a dar satisfacción a estas demandas mediante una ordenación que apueste por el predominio de la tipología de vivienda unifamiliar.

Por lo expuesto, se propone desestimar la alegación, sin perjuicio de la incorporación en la siguiente fase de las modificaciones en la ordenación propuesta en los ámbitos referidos en este apartado.

De otra parte, no hay extralimitación en el contenido normativo del apartado 2 de la Norma 2.1.2 del Plan General (que establece que para orientar la labor del Plan de Ordenación Detallada (POD), el presente Plan General identifica aquellos ámbitos que, contando con planeamiento detallado aprobado definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, sin embargo, son derogados o modificados directamente por determinaciones de ordenación estructural de este Plan que resultan incompatibles con las establecidas en la ordenación detallada anterior). Olvida que la Asociación que el Plan General está facultado para revisar la ordenación vigente de conformidad con el régimen establecido en el artículo 58 de la LUIB (negar esta facultad, supondría negar el ius variandi propio del planeamiento) y, además el nuevo plan debe identificar los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ámbitos en los que se produce esa alteración (artículo 39.2.e) de la LUIB); igualmente, el Plan General (y el POD) como disposiciones de carácter general deben (por exigencias del principio de seguridad jurídica y publicidad de las normas) identificar los instrumentos de planeamiento anterior que son objeto de derogación.

Por ello, se propone desestimar esta alegación.

7. En relación con la alegación sobre la inadecuación de las sustanciales modificaciones introducidas en los polígonos industriales.

Hay que indicar que la división de los usos globales y detallados que adopta el nuevo planeamiento general no es un capricho. En primer lugar, ha partido de la clasificación de usos que hace el PGU 1998; no obstante, esta clasificación parcialmente no se puede mantener. Es necesario tener presente la entrada en vigor de la LUIB y del RGLOUSM. Así los usos globales relacionados con las actividades económicas son: el de servicios terciario, turístico y el industrial (artículo 59.1.a RGLOUSM,).

El apartado 4.4 del artículo 59 del RGLOUSM integra como usos detallados del uso global industrial: a) el uso productivo; b) el uso de almacenamiento.

Además, el nuevo PG ha entendido que pueden identificarse tres nuevos detallados dentro del uso global industrial desde una interpretación extensiva de la regulación del Decreto Ley 2/2020, de 31 de enero, Por ello, se han reconocido: c) el Uso Industrial telemático (4.3); d) Uso Industrial Cuaternario de vanguardia (4.4) y e) Uso industrial I+D (4.5).

De otra parte, en relación con las compatibilidades, 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 el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y han ocasionado conflictos.

El Nuevo Plan General de Palma no tiene como objetivo impedir la diversificación de usos en los polígonos industriales, sino evitar la indiscriminada sustitución de usos industriales por terciario-comerciales que se ha ido produciendo en el pasado reciente a consecuencia de una modificación de la ordenanza de aplicación original. Se trata, con ello, de preservar las actividades industriales existentes y favorecer su modernización y no su erradicación.

El uso predominante admitido no se restringe sólo al Industrial Productivo, sino al resto de usos detallados explicitados en el artículo 2.1.6 del POD, así como a los usos compatibles indicados en el Cuadro de Usos 4.2 del artículo 2.2.4. 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

De otra parte, para evitar los riesgos del declive de los espacios productivos, el PG propone medidas de revitalización selectiva de los polígonos tradicionales de Palma, empezando por el de mayor dimensión. Así, el Plan General encomienda al POD que habilite que en determinados ejes del Polígono Son Castelló puedan implementarse actuaciones de dotación vinculadas a incrementos de aprovechamientos (en determinadas parcelas que por posición y tamaño lo admitan) para incentivar una revitalización pacífica del principal polígono de la ciudad. No se trata de transformar su uso industrial principal actual, sino asegurar su modernización y revitalización, evitando también los riesgos de una excesiva concentración de actividades comerciales. Se pretende incorporar nuevos usos de servicios avanzados y de oficinas; nuevas formas tipológicas que mejoren la imagen del espacio industrial, permitan recuperar el espacio público colindante al torrente e implementar modos de movilidad sostenibles.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

8. Sobra la alegación de la eliminación injustificada de sectores esenciales en sistemas generales de espacios libres (parques y jardines) ya delimitados.

No deben existir dudas sobre la firme apuesta del Plan General por incrementar las ratios actuales de Sistemas Generales de Espacios Libres.

El estándar que se alcanza en el Nuevo Plan General de Palma para el Sistema General de Espacios Libres es de 7,51 m2/habitante (si se aplica a 518.435 habitantes a fecha 2040 y se incrementa con la oferta de 61.674 plazas turísticas y ETV), un 50 % superior al mínimo legal de 5 m2/habitante. Esta cifra es, también, considerablemente superior al estándar actual que asciende a 5,30 m2/habitante. El valor obtenido se incrementaría hasta los 8,96 m2/ habitante si se considera la superficie total "real" del Sistema General de Espacios Libres; es decir, 5.195.725 m2.

Las reducciones puntuales y selectivas en determinados Sistemas Generales derivan de decisiones plenamente congruentes con el nuevo modelo de ciudad establecido por el Plan General y, además, pretenden garantizar una gestión eficaz de la obtención de estos suelos evitando la movilización de recursos financieros públicos que pueden ser evitados sin desvirtuar la consecución del modelo de ciudad al que se aspira. En este sentido cabe reseñar que el volumen de sistemas generales (de espacios libres más equipamientos) localizados en suelo rústico -a obtener, por tanto, por vía expropiatoria- asciende a la nada despreciable cifra de, aproximadamente, 1.600.000 m2. Ante este dato el Plan General ha entendido imprescindible no incrementar la carga financiera del Ayuntamiento con la finalidad de garantizar la Sostenibilidad Económica del Plan General.

Al margen de la propuesta analizada, es necesario recordar que el nuevo Plan General no se encuentra vinculado por decisiones de ordenación estructural adoptadas por el Plan General vigente que no se han desarrollado; especialmente en estos elementos es necesario centrar el análisis para volver a adoptar la mejor decisión sobre la ordenación de estos elementos en el nuevo proceso de revisión, ya sea mantener o para alterar la previa determinación estructural del PGOU vigente. En definitiva, el nuevo Plan General tiene facultad para proponer una nueva red de sistemas generales de espacios libres, en especial, cuáles deben ser los sistemas generales propuestos que en el futuro deben incorporarse necesariamente para fortalecer la actual red ejecutada.

9. Teniendo en cuenta que el nuevo reglamento de la LUIB solo ha alcanzado hasta el momento la aprobación inicial, la coordinación es, o pretende ser, en la medida de lo posible, máxima.

10. La existencia de la Comisión del Centro Histórico, etc., no constituye una forma de "dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones, además de la de Centro Histórico, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno. En este sentido, se precisa de un órgano de técnico, compuesto de profesionales diversos, que permita concretar en el caso concreto la aplicación de conceptos formulados de forma abierta. En todo caso, las decisiones de estos órganos deben estar fundamentadas en las normas del propio Plan.

Conclusión.
Se propone aceptar parcialmente en los apartados así indicados en el análisis y rechazar en el resto por los motivos expuestos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29654

Síntesis.
Solicita incluir unos terrenos localizados en la zona de flujo preferente del Torrent Gros y en la AT-H del PTIM dentro del sector SUB 58-01 Son Cladera norte.

Análisis.
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Esta, en definitiva, es una de las claves que subyacen en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, caso del Torrent Gros, se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres parte de la zona de flujo preferente con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público fluvial cuya superficie debe ser obtenida por expropiación. Para hacer viable a efectos económicos esta propuesta el Sistema General se ha restringido a una franja de 30 metros de latitud a partir de la línea de dominio público hidráulico.
La parcela en cuestión se encuentra incluida, en parte, en el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 53-02 P perteneciente al Parque Fluvial del Torrent Gros elemento determinante de la Infraestructura Verde propuesta en el Plan General. El resto de la parcela, que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente, ha quedado clasificada como suelo rústico protegido.
Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en las siguientes razones:

En primer lugar, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Por ello, según el apartado 2 del artículo 9 bis de este Reglamento, en la zona de flujo preferente solo se admiten, de manera excepcional, obras destinadas a la conservación y restauración de "construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua" siempre que mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo su acondicionamiento museístico. Por ello, estas limitaciones hacen que deban quedar excluida de cualquier actuación de transformación de nueva urbanización.

En segundo lugar, el vigente PTIM incluye la totalidad de la parcela del alegante en un Área de Transición de Armonización. Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

En consecuencia, es contrario a los criterios de la Norma 7 del PTIM incorporar como suelo urbanizable estos terrenos identificados como suelo rústico AT-H; pues sólo se permite por el PTIM en el caso de agotamiento de la AT-C; y en Palma no se han agotado los suelos AT-C

Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra: (a) la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental, (b) la creación de un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental, y (c) prohibir en suelo rústico usos , como los industriales, incompatibles con las áreas residenciales.

Por tanto, aún en la hipótesis de desaparición de la regulación de la Norma 7 del PTIM, la incorporación de los terrenos de AT-H en el ámbito del sector se presenta inviable: el SUB 58-01 se trata de un sector que debe ser ajustado porque las parcelas con edificaciones (que ya existían a finales del siglo pasado) en la siguiente fase deben quedar excluidas (para no dificultar la gestión del sector); ello hará que la superficie del mismo debe disminuir; el sector cuenta con una superficie de sistemas generales interiores del 20% del ámbito del sector. Por ello, la incorporación de los terrenos objeto de la alegación y de otros de la zona inundable también en el ámbito del sector(o su adscripción, en el área de reparto) supondrían una carga excesivo para un sector con una superficie lucrativa muy reducida; y sólo con unas soluciones tipológicas de alta intensidad (plurifamiliar con grandes alturas), podría hacer (teóricamente) viable desde el punto de vista económico la actuación; sin embargo esta solución tipológica desde el punto de vista territorial, ambiental y urbanístico debe rechazarse.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente alegación en lo relativo a su inclusión dentro del sector SUB 58-01 o la adscripción como sistema general en el área de reparto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29731

Síntesis.
Se solicita redelimitar el sector en el contacto con la autovía de inca para incluir los terrenos propiedad de los alegantes.

Análisis
En el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General la delimitación del sector SUB 58-01 se hace coincidir con la línea longitudinal exterior de la zona de protección territorial de la carretera (artículo 31 de la Ley 5/1990 de Carreteras IB). Esta zona de protección según el artículo 19 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, deben ser clasificadas como suelo rústico protegido y no pueden incluirse en la delimitación del sector, excepto que tuvieran la clasificación de urbanizable a la entrada en vigor de la Ley 5/1990, que no es el caso.

Conclusión.
Se propone desestimar la presente alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29858

Síntesis

1. Manifiesta que es uno de los herederos de la finca Can Xoroi (parcela catastral 07040A058000430000RR) de 14.800,46m2, que ha sido calificada en el nuevo PG aprobado inicialmente en 2021 como Sistema General de Espacios Libres (SGEL/PJ-P 83-01-P); que la finca cuenta con una edificación de 43 m2.

   Que, a la finca registral, además, le pertenecía otro trozo de parcela de 1.410 m2 que quedó al otro lado de la carretera, después de la expropiación.

   Reclama que en el Estudio Económico se valoren todos estos metros (incluso el exceso de cabida porque la expropiación de la carretera fue en realidad mayor) y la edificación de 43 m2.

2. Manifiesta que los vecinos de Es Pil-larí presentaron sugerencias al Avance del PG y que ahora se reproducen en esta alegación con esta finalidad:
   - Que se realice la apertura de las calles Martina Pascual y Josep Tomás de Rentería hasta la carretera de las Maravillas.
   - Que se finalice el pueblo EsPil.larí, con el cerramiento de las manzanas iniciadas en la calle Baltasar Moya y que deberían finalizar su simetría en la finca del alegante

3. Cuestiona el trazado de la carretera de las Maravillas actual por peligrosidad y que alteró su previsión inicial. Sin embargo, a pesar de ello, consideran que los técnicos del MOPU de 1985 acertaron porque el nuevo trazado posibilitaba el crecimiento del pueblo.

4. El cambio de trazado posibilitó que los terrenos de su propiedad fueran clasificados como urbanizable en la aprobación inicial del PGOU 1995 pero posteriormente se clasificaron otros terrenos como urbanizable que tenían riesgos de inundación.

   Considera que el nuevo Plan General debe subsanar el error y clasificar los terrenos como urbanizable. Igualmente, pone en cuestión el proceso de gestión y transmisión de terrenos del sector SUNP/83-01 del PGOU 1998.

5. Que el sistema general de espacios libres nadie lo ha solicitado. La finca está en contacto con suelo urbano en más del 50% Solicita que la finca de Ca´n Xoroi, rústica, se clasifique como urbanizable lo que permitiría la permeabilidad de la trama de Es Pil-larí; en concreto, la apertura de las Calles Martina Pascual y Josep Tomás de Rentería al final de la carretera de Les Meravelles.
6. Descripción de los antecedentes de la finca, en especial su función extractiva.
7. Que el nuevo Plan General se adapte a la Tercera Modificación del PTIM aprobado inicialmente el 29-12-2021, de modo que elimine las áreas de transición de crecimiento, pudiendo el Ayuntamiento crecer por dónde crea en función de cuestiones ambientales.
8. Si finalmente se realiza la calificación de SGEL, contra la voluntad de quien alega, solicita que este parque, que podría denominarse "Can Xoroi" lleve el nombre de su madre fallecida.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Análisis.
1. La superficie de la actuación del Sistema General de Espacios Libres (SGEL/PJ-P 83-01-P) expresada se corresponde con la delimitación superficial resultante aplicando las mediciones realizadas en el Plan con la información catastral y de información geográfica suministrada por el Ayuntamiento. No obstante, en la siguiente fase se volverá a realizar la delimitación precisa. Y se constatará la existencia de la edificación y su estado de conservación. En la información catastral no consta edificación alguna, siendo la superficie de la parcela 14.873 m2.

Sin embargo no puede admitirse la incorporación al sistema general de la parte que (al parecer) fue integrante de la finca registral de Can Xoroi y que ya es una catastral diferente (de 1.410 m2) localizada al otro lado de la carretera de Las Maravillas; y ello, porque esta otra parcela catastral no tiene aptitud para ser destinada a sistema de espacios libres, por su carácter aislado, configuración y acceso.
El valor adoptado en el Estudio Económico del Plan es un valor estimativo aplicando reglas de valoración de la legislación del suelo. En cualquier caso, será en el trámite administrativo de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar un documento de valoración, que caso de que discrepe de la valoración municipal, el justiprecio será fijado por la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, sin perjuicio del recurso contencioso posterior que pueda formularse. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.
2. Es cierto que en el período de información pública del Avance del nuevo Plan General se presentaron por titulares y vecinos propuestas para la mejora viaria del pueblo y venían a reclamar la apertura de las calles centrales a través de la finca de Ca´n Xoroi para contar con diversas salidas y entradas desde la carretera de Las Maravillas.
Las mismas sugerencias se hacen ahora en la alegación que se analiza.
Las sugerencias fueron analizadas y contestadas según consta en la Memoria de Participación del documento del Plan General aprobado inicialmente en 2021.

En relación a la mejora de la movilidad planteada, solicitándose para ello la generación de nuevos viales y una ronda en la finca colindante al núcleo conocida como Can Xoroi y calificada en el Nuevo Plan como SGEL/PJ-P 83-01-P, es una propuesta que no puede admitirse si con ello se pretende alterar o segregar la calificación de este sistema general. Otra cuestión es la previsión en el proyecto de urbanización de mejoras de acceso peatonal en el límite con el suelo urbano.

En efecto, con la propuesta del Nuevo Plan, esta parcela pasa a ser de uso y dominio público, resolviendo la transición de la trama urbana con el borde que supone la carretera de Ses Meravelles.

La problemática de movilidad que detecta una parte de la población de se Pil·larí es para evitar la actual concentración de salidas en coche del casco urbano por la calle Baltasar Moyà al Camino de las Maravillas. Esta problemática se podría resolver con un adecuado sistema de señalización e incorporando un nuevo vial de conexión con el camino de Son Fangos (Mi 60-12), acabando de prolongar la calle Jaume Oliveres, previsto a la aprobación inicial. Así se refuerza la estructura viaria articulada por el camino de Son Fangos pudiendo dirigir el tráfico a través del camino de las Maravillas o el camino de la Siquia de Sant Jordi (Ma-19A)

Un Sistema General de Espacios Libres (SGEL) no puede ser cruzado por viario rodado, por ello se debe evitar la fracturación del SGEL resolviendo la movilidad como se expresado en el apartado anterior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Por ello, la conexión entre la calle Baltassar Moya y el camino de las Maravillas, se debe plantear mediante un trazado accesible a pie y bicicleta integrado en el nuevo Parque y que permita un óptimo recorrido hasta la parada de bus y el Camí de las Meravelles.

3. La trama del núcleo de Es Pil-larí se encuentra interrumpida en su lindero con la finca de Ca´n Xoroi. No obstante, todos los núcleos urbanos ven interrumpida su trama en algún por algún motivo, pues de lo contrario crecería como una mancha de aceite esta el infinito, lo que no es una conclusión admisible desde el punto de vista de la sostenibilidad.

En este caso, la justificación de la interrupción de la trama es simple: la existencia de la antigua pedrera de marés ha provocado que esta finca nunca fuera considerada en el planeamiento vigente como área de crecimiento del pueblo: antes por la actividad extractiva; después, como consecuencia de la no aplicación de unos planes de restauración integral, el desnivel tan pronunciado en los que han quedado los terrenos impide que puedan integrarse en la trama urbana.

Esta situación se mantiene en el actual proceso de revisión del planeamiento general: sería una actuación urbanizadora de costes muy elevados (para el nivel de acogida de usos e intensidades urbanas puede implantarse debido a los condicionantes territoriales que presenta) y, además, son terrenos categorizados por el PTIM vigente como suelo rústico de armonización.

Incluso, cabe interpretar que el trazado inicial de la carretera de las Maravillas se modificó, no con el objetivo de facilitar el crecimiento del núcleo sino para precisamente para establecer una distancia mínima para evitar problemas de seguridad e, incluso, también, para evitar el desnivel de los terrenos de la cantera (lo que suponía una reducción de los costes en esta actuación complementaria de la autopista Palma- Llucmajor) como es la salida 11 (Es Pil-larí).

4. La posibilidad de clasificar esta finca como suelo urbanizable se ve imposibilitada por dos cuestione fundamentales: son terrenos que no son idóneos para su transformación urbanística y de otra parte, el PTIM no califica la finca como suelo rústico de crecimiento (AT-C), sino de armonización (AT-H).

Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma. Si se clasifica todo el suelo identificado como AT-C en el PTIM como suelo urbanizable de crecimiento (residencial, turístico o mixto), sin duda, es una propuesta que tiene un resultado que supera los límites de crecimiento establecidos en la Norma 6 del propio PTIM.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Como resulta del mandato de la LUIB 2017 y el TRLSRU 2015, el Plan General únicamente debe clasificar como urbanizable (es decir, proponer como nuevas actuaciones de transformación en el suelo que previamente tiene el carácter de rústico) el estrictamente necesario para las necesidades de la población y, además, condicionado a que se encuentra en las localizaciones que mejor se inserten en el nuevo modelo urbano y territorial adoptado.

Además, incluso sin la incidencia del PTIM se presenta otro condicionante sobre la idoneidad de la finca Can Xoroi para poder ser clasificada como urbanizable: son terrenos que, a consecuencia de la actividad extractiva, presenta un desnivel considerable con respecto a la rasante de la trama urbana, ello hace que dar continuidad a las Calles Martina Pascual y Josep Tomás de Rentería se presente compleja desde el punto de vista técnico y, en todo caso, como una actuación urbanizadora de costes muy elevados.

No corresponde al nuevo Plan General revisar cómo en el trámite del PGOU 1998 se clasifica el sector SUNP/83-01 del PGOU 1998 y tampoco cómo ha sido su proceso de gestión y transmisión de terrenos. Al nuevo Plan General lo único que puede determinar si los terrenos de este sector del PGOU 1998 se encuentran urbanizados, como es el caso; y, producida la recepción de la urbanización, merece el reconocimiento de suelo urbano.

En síntesis: el PTIM no prevé AT-C, área de transición de crecimiento en esta zona y, por tanto, el nuevo planeamiento general no puede proponer una nueva delimitación de sector de suelo urbanizable alrededor del núcleo de Es Pil.larí

5 y 6. La determinación de suelo rústico y sistema general que se propone en este nuevo Plan General para los terrenos de la finca Can Xoroi tiene una explicación: se considera que es la solución más equilibrada; teniendo presente que los terrenos no tienen urbanización para merecer la clasificación de suelo urbano y que tampoco pueden ser clasificados como suelo urbanizable (al no tener cualidades para ser zona de crecimiento urbano y estar categorizados como zona de armonización), la clasificación objetiva es la de suelo rústico; no obstante, teniendo presente su localización, pueden ser destinados al sistema general de espacios libres, que es uno de los destinos que permiten la recuperación de esta zona de la antigua cantera, que permita una renaturalización y permita una apertura a las calles colindantes con soluciones peatonales, para facilitar su accesibilidad a la ciudadanía (aun cuando el tránsito de vehículos no sea posible.

En este sentido, las zonas verdes del pueblo se concentran del sector SUNP/83-01 del PGOU 1998, que es la más alejada del área tradicional; el sistema general de espacios libres se encuentra en posición más cercana a la delimitación del Núcleo Urbano Tradicional.

7. La III Modificación del PTIM, se aprobó inicialmente en diciembre de 2021; es decir, con posterioridad al acuerdo municipal de 27 de octubre de 2021. La III Modificación de PTIM no se encuentra vigente (está en trámite), si bien cuenta con medidas cautelares.

Es cierto que en esta III Modificación desaparece la división entre áreas de crecimiento y áreas de armonización; pero no desaparece la categoría de suelo rústico de transición; y también debe tenerse presente que no todas las áreas de transición podrán ser propuestas como áreas de crecimiento por el planeamiento general. Y menos, aún si se aprueba esta III Modificación que ha reducido la capacidad de crecimiento asignada por la II Modificación a Palma.

En relación con el suelo crecimiento, es necesario recordar que el suelo no vinculado de crecimiento (CNV) de Palma quedó en 211,53 hectáreas en la Modificación Nº 2 del PTIM; además de 24,40 en Áreas de Reconversión Territorial (ART). Ahora, la Modificación Nº 3

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

(Aprobada Inicialmente) propone como límite de crecimiento que sea 169.2 hectáreas. Es una reducción del 20% respecto del PTIM vigente y, además, pretende eliminar el suelo de crecimiento de las ART.

En cualquier caso, el ajuste de la propuesta de crecimiento del PG no sería obligatoria para su adaptación a este Modificación del PTIM (en el caso de que la redacción aprobada inicialmente del PTIM fuera definitiva). Y es que la III Modificación del PTIM inicialmente aprobada incorpora la siguiente Disposición Adicional Decimoquinta: *"Los instrumentos de planeamiento urbanístico general que ya se hayan adaptado al Plan territorial insular de Mallorca o aquellos cuya adaptación se haya aprobado inicialmente antes de la aprobación inicial de la modificación número 3 de este Plan, en todo caso podrán mantener la superficie de crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto que hayan previsto en su ordenación."*

No obstante, en el siguiente documento del Plan General la propuesta de crecimiento no agotará el máximo crecimiento propuesto en la III Modificación; por ello, reducirá la actual propuesta de la aprobación inicial de 176,3 hectáreas (suma de las 161,92 de CNV y las 14,41 hectáreas de ART) al menos en 7,12 hectáreas.

8. No corresponde al Plan General aprobar las denominaciones oficiales de los nuevos parques; sólo adopta una denominación a los efectos de identificar los terrenos en la Memoria del Plan General, más allá de su simple código (SGEL/PJ-P 83-01-P); en este caso, la denominación de Parque Can Xoroi es asumible. De otra parte, la petición de que el parque (una vez adquiridos los terrenos y ejecutado) reciba el nombre de la madre de los herederos se debe trasladar al órgano municipal que aprueba las denominaciones oficiales de las calles y espacios públicos de Palma.

Conclusión.
Por los motivos expuestos, se desestima esta alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29892

Sintesis.
No alcanza a entenderse bien el sentido de la alegación, pero parece solicitar la eliminación de la vivienda sita en camí de Can Mayol 87 (Polígono 27 parcela3) de la delimitación del sector de suelo urbanizable SUB 58-01 Son Cladera norte para conformar, junto a las otras viviendas consolidadas, una unidad de ejecución en suelo urbano.

Análisis
Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos. En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Conclusión:
Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

1000

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29949

Síntesis.
Solicita la inclusión de la parcela del suelo rústico con referencia catastral 07040ª027000240000RJ dentro de la delimitación del sector SUB 58-01 Son Cladera norte.

Análisis.
Las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma preservan las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora que tiene en cuenta no sólo los aspectos hidráulicos sino los morfológicos y paisajísticos, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana. Esta, en definitiva, es una de las claves que subyacen en la definición de la Infraestructura Verde de Palma: identificar las permanencias territoriales que conforman la raíz etimológica de su matriz biofísica, para que la transformación de la ciudad se produzca de manera dialogante con ellas.

Para dar cobertura, a efectos de instrumentación urbanística, a esta estrategia de ordenación, el criterio se ha sustentado en clasificar como suelo rústico protegido los suelos del dominio público hidráulico y las zonas de flujo preferente. No obstante, caso del Torrent Gros, se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres parte de la zona de flujo preferente con la finalidad de garantizar la conformación de un Parque Público fluvial cuya superficie debe ser obtenida por expropiación. Para hacer viable a efectos económicos esta propuesta el Sistema General se ha restringido a una franja de 30 metros de latitud a partir de la línea de dominio público hidráulico.
La parcela en cuestión se encuentra incluida, en parte, en el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 53-02 P perteneciente al Parque Fluvial del Torrent Gros elemento determinante de la Infraestructura Verde propuesta en el Plan General. El resto de la parcela, que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente, ha quedado clasificada como suelo rústico protegido.
Esta decisión de ordenación estructural se sustenta en las siguientes razones:

En primer lugar, según regula el Reglamento del Dominio Público Hidráulico la zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Por ello, según el apartado 2 del artículo 9 bis de este Reglamento, en la zona de flujo preferente solo se admiten, de manera excepcional, obras destinadas a la conservación y restauración de "construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua" siempre que mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo su acondicionamiento museístico. Por ello, estas limitaciones hacen que deban quedar excluida de cualquier actuación de transformación de nueva urbanización.

En segundo lugar, el vigente PTIM incluye la totalidad de la parcela del alegante en un Área de Transición de Armonización. Según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias (DOT) las Áreas de Transición son (artículo 20) terrenos clasificados como suelo rústico que se sitúan en la franja inmediata (entre 500 metros máximo y mínimo de 100 metros) al suelo urbano o urbanizable, como terrenos que pueden destinarse a futuro crecimiento o áreas de armonización. El PTIM (potestativamente, porque las DOT no exigía una diferenciación), identificó en las AT dos zonas: áreas de armonización (AT-H) y áreas de crecimiento (AT-C) y dispone (Norma 7.1) que dentro de las AT-C el municipio -en su Plan General- establecerá su propuesta de suelos de crecimiento. El establecimiento de crecimiento en AT-H, sólo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

puede justificarse por insuficiencia de las AT-C, supuesto que no se da en el Plan General de Palma.

En consecuencia, es contrario a los criterios de la Norma 7 del PTIM incorporar como suelo urbanizable estos terrenos identificados como suelo rústico AT-H; pues sólo se permite por el PTIM en el caso de agotamiento de la AT-C; y en Palma no se han agotado los suelos AT-C

Además, el ámbito se encuentra incluido en el AIP III "Conexión Palma-Marratxí", entre cuyos objetivos de ordenación se encuentra: (a) la racionalización de la ocupación del suelo para lo cual, obviamente, la preservación como suelo rústico de las ATH resulta fundamental, (b) la creación de un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del Torrent Gros, incorporando medidas de recuperación ambiental, y (c) prohibir en suelo rústico usos , como los industriales, incompatibles con las áreas residenciales.

Por tanto, aún en la hipótesis de desaparición de la regulación de la Norma 7 del PTIM, la incorporación de los terrenos de AT-H en el ámbito del sector se presenta inviable: el SUB 58-01 se trata de un sector que debe ser ajustado porque las parcelas con edificaciones (que ya existían a finales del siglo pasado) en la siguiente fase deben quedar excluidas (para no dificultar la gestión del sector); ello hará que la superficie del mismo debe disminuir; el sector cuenta con una superficie de sistemas generales interiores del 20% del ámbito del sector. Por ello, la incorporación de los terrenos objeto de la alegación y de otros de la zona inundable también en el ámbito del sector(o su adscripción, en el área de reparto) supondrían una carga excesivo para un sector con una superficie lucrativa muy reducida; y sólo con unas soluciones tipológicas de alta intensidad (plurifamiliar con grandes alturas), podría hacer (teóricamente) viable desde el punto de vista económico la actuación; sin embargo esta solución tipológica desde el punto de vista territorial, ambiental y urbanístico debe rechazarse.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente alegación en lo relativo a su inclusión dentro del sector SUB 58-01 o la adscripción como sistema general en el área de reparto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

29976

Síntesis:
Solicita la clasificación como suelo urbano de la parcela catastral 07040A00900041, en el borde noroeste de Establiments. Argumenta cercanía al borde urbano. Subsidiariamente que se permita edificar una vivienda en la parcela.

Análisis:
La parcela se encuentra clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico. La clasificación de suelo urbano es reglada. El suelo urbano no puede crecer por colindancia como mancha de aceite al suelo ya así delimitado. La parcela objeto de alegación no está integrada en la trama urbana actual, por lo que debe ser clasificada como suelo rústico. La parcela no cuenta en definitiva con la concurrencia de requisitos exigidos para ello en el artículo 19 y 22 de la LUIB. De otro lado, en cuanto a la posibilidad de edificar una vivienda, se establecen parámetros de parcela mínima, para poder implantar una vivienda en suelo rústico (superiores a los de la parcela objeto de alegación), para evitar que las superficies cultivables SRG sean detraídas para disponer de vivienda, con la transformación del suelo agrícola que de ello se deriva. No obstante, la parcela objeto de alegación se encuentra incluida en la delimitación de Parque Agrario. La ordenación detallada del Parque Agrario será objeto de un Plan Especial de Ordenación, de conformidad con la previsión del artículo 123 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears, tal como establece el artículo 6.5.1.4 del POD. Podría, con ocasión de la formulación del Plan Especial del Parque Agrario realizar la propuesta de ajustar las superficies mínima de parcelas -a efectos de autorización de vivienda agrícola- de manera justificada para concretas categorías de suelo rústico, en especial la de SRG en la que se localiza la parcela. Se propone por tanto desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29979

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la propuesta establecida en la memoria justificativa como alternativa para la movilidad en el entorno de Establiments a la carretera de Esporles. Argumenta indefinición de la propuesta y elevado coste de expropiación. Por todo ello rechaza la alternativa prevista.

Análisis:
El Plan General, en base un estudio de alternativas técnicas de búsqueda de una solución segura del tránsito peatonal en Establecimientos, refleja en sus planos de ordenación del POD, una nueva reserva de viario en el antiguo trazado del tranvía y mantiene las nuevas alineaciones en carreta de Esporles establecidas ya en el PGOU de 1985, que permitirían, en base a estas expropiaciones, un desdoblamiento del tráfico rodado en parte del tramo más afectado por el catálogo de Son Berga y una ampliación de la carretera en el resto del viario hasta la cruz de término, pudiendo establecer aceras en la calle Mayor y salvar las curvas de Son Berga de manera más segura. En la memoria justificativa de la aprobación inicial del Plan General, se recoge otra posible alternativa a valorar y estudiar técnicamente en profundidad, pero que no se llega a reflejar en los planos de ordenación. Se trata de una alternativa de desdoblar el tráfico por el camino de la Font des vidres, camí de Sarriá, Camí d'en campanero y calle Pou comú, dejando la carretera de Esporles, desde la cruz de término hasta es Muntant, de un solo sentido de circulación en dirección norte permitiendo establecer aceras para peatones en el carril de vehículos que se suprimiría. Esta propuesta solo fue esbozada en la memoria justificativa y ha sido analizada posteriormente en profundidad y se han estudiado más en detalle qué se requeriría para implementar esta propuesta, concluyendo que sería necesario establecer expropiaciones de edificaciones completas, ampliar todo el camino hasta una anchura de cómo mínimo 8 metros y el impacto de la propuesta supondría trasladar a una zona calmada, un tráfico de paso impropio del lugar y un incremento de los recorridos en coche para salir de la barriada que suponen un incremento de emisiones contraproducente. Por eso, se descartará en la siguiente fase esta propuesta y desaparecerá de la memoria justificativa.

Se acepta la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29984

Síntesis:
La alegación solicita: a.) una vía alternativa de evacuación a la calle Castellitx que conecte con el núcleo urbano de Sant Jordi, b.) solicita un centro de educación infantil y primaria (CEIP), un centro cultural y recreativo y un centro sanitario (punto de atención continuada), la construcción de un parque o área recreativa, c) ampliación de carril bici y del corredor de capacidad baja hasta el centro de urbanización de Son Gual y d.) la creación de una línea regular con origen en la urbanización de Son Gual II y destino en la Plaza de España o ampliación de la línea 14.

Análisis
1.La calle Castellitx es la única vía de evacuación de la urbanización del Son Gual II. Dicho viario conecta con la carretera de Manacor a la altura de la salida nº15; se encuentra afectado por Zonas de Prevención de Riesgo Forestal. Es preciso aclarar que, el Plan General aprobado inicialmente propone una reserva de suelo para ejecutar un viario para la movilidad no motorizada que resuelve la conectividad entre Son Gual II (prolongación calle Vallgornera) y el Núcleo de Sant Jordi. Excepcionalmente, este camino podría ser utilizado, en caso de urgencia, como vía de evacuación alternativa a la calle Castellitx, sin necesidad de ejecutar nuevos viarios. En base a lo expuesto se propone desestimar este apartado de la alegación
2.El Nuevo Plan integra el ámbito de suelo urbano Son Gual 2ª Fase, como un Área de Planeamiento Incorporado, por corresponder con el Plan Parcial del SUP 86-02 aprobado el 23-02-1989 y ejecutado. El régimen jurídico que establece el POD para este tipo de ámbitos (artículo 4.4.2 del POD) establece que las condiciones particulares por las que se rigen estas áreas, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el propio Plan asume con carácter general y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa pueda incorporar el POD. Pues bien, la ordenación establecida en el planeamiento aprobado vigente para este ámbito (Plan Parcial de 1989) no disponía suelo para equipamiento, pero si preveía una importante reserva para espacios libres. La propuesta que se formula en la alegación de redistribuir las zonas dotacionales para permitir la implantación de equipamientos públicos, se considera acertada.
Para su incorporación se propone que el POD, manteniendo el carácter de API del ámbito (con la finalidad de que las parcelas edificables mantengan la ordenación detallada aprobada en el Plan Parcial), establezca de manera expresa una alteración puntual sobre el API (en el artículo 4.4.6 de las Normas del POD y en el plano de ordenación) que tenga por finalidad que en parte de una parcela ya cedida como parque, se disponga de unos 4.050 m2 para su destino a equipamiento. Esta pieza se calificaría dentro de la categoría de equipamiento multifuncional de barrio (artículo 2.1.72.10), un tipo de equipamiento de carácter complejo que puede integrar, en una sola instalación o parcela, al menos dos usos dotacionales complementarios de entre las siguientes categorías: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo-Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento Economía Social. De esta manera, se prevé por parte del Nuevo Plan la posibilidad de desarrollar este tipo de instalaciones demandadas por la parte alegante. Debe señalarse que esta calificación se propone sobre una pieza de espacios libres ya cedida de 46.229 m2 (EL1d 86-08-P), no incidiéndose con ello en la funcionalidad del sistema de espacios libres (se reduce en menos del 12%) y no supone prácticamente reducción del estándar de espacios libres alcanzado de 145,68 m2 por vivienda (se pasaría a 135 m2 por vivienda), ya que se trata de uno de los más elevados del municipio.

3. El Nuevo Plan dispone el trazado del recorrido de la red de carril bici y de corredores ambientales, apareciendo dicho trazado en el Plano O.10 señalado por la parte alegante, y también en otros planos y esquemas gráficos incorporados en la documentación del plan. Debe señalarse al respecto que el plano O.10 se grafía a una escala y con un nivel de detalle que obliga

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a su interpretación a nivel esquemático de ciertos contenidos, como por ejemplo el trazado indicado por la parte alegante.

El trazado concreto será establecido después del análisis de viabilidad de su ejecución por terrenos de dominio público.

Se propone, por tanto, estimar parcialmente la alegación presentada en los términos expresados en el informe.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

29999

Síntesis.
La alegación plantea, en lo sustancial la preservación de la actividad agraria en el Pla de Sant Jordi y, al tiempo, la de los núcleos de población existentes en este ámbito del territorio de Palma. A tal efecto, manifiesta el impacto causado por implantaciones como el aeropuerto y la Depuradora nº 2 y, por ello, solicita evitar la nueva desaladora. Finalmente reclama mejoras en la vialidad del Pla de Sant Jordi. Así como una gestión eficiente de los recursos hídricos destinados a actividades agrícolas y para consumo humano.

Análisis.
Uno de los principales objetivos de ordenación del Plan general es promover la preservación del suelo rústico del Pla de Sant Jordi, que ha quedado clasificado como "Área de Interés Agrario" incluida, además, en la delimitación del Parque Agrario.
Las Áreas de Interés Agrario son aquellas donde existe constancia de su alto valor que han sido reconocidas como tales por la Administración competente en materia agraria y el propio PTIM. Los usos admitidos parecen regulados en el apartado 3 de la Norma 7.4.3 del Plan General.
Por su parte, el Parque Agrario previsto en el Plan General se concibe como un instrumento de protección, de ordenación, de desarrollo y de gestión de espacios, como el Pla de Sant Jordi, de interés agrario. En este espacio, hasta tanto se desarrollo el preceptivo Plan Especial se prohíben todos aquellos usos, así como todas aquellas transformaciones que faciliten la degradación o pérdida de su carácter agrícola. Por ello, no se entiende necesario ni oportuno proponer actuaciones en el camí de Sant Jordi. La propuesta de trazado hasta Marratxí de la alegación no se visualiza correctamente para poder realizar un estudio más detallado. En todo caso, la mejora de la movilidad en modos no motorizados queda certificada en la propuesta de Conectores Verdes Urbanos del Plan General en la que se integra una red de caminos rurales que garantizan la conexión del Pla de Sant Jordi con Playa de Palma. Además, la mejora de la red de caminos rurales en el ámbito de suelo rústico del Pla de Sant Jordi debe ser objeto de reflexión en el marco del Plan Especial del Parc Agrari.

Al tiempo, todos los núcleos de población indicados en la alegación han quedado reconocidos en el Plan General como "núcleos tradicionales" lo cual garantiza la preservación de sus características. Mejorar la ordenación normativa de estos núcleos tradicionales en base a la experiencia desarrollada en estos años es una de las propuestas del Plan, orientándola, entre otros aspectos, a procurar la conservación de los parcelarios originarios, de las tipologías características, o el tratamiento de los acabados de las fachadas y del espacio público urbano con objeto de significar los valores tradicionales y ambientales de cada núcleo

Finalmente, el impacto causado por la presencia del aeropuerto o la depuradora no puede ser revertido por el Plan General. Ello supondría su erradicación, decisión para la que no tiene competencias un instrumento de planeamiento de estas características. Se trata, por tanto, de "herencias territoriales" de carácter irreversible; es decir, que hay que asumir evitando, en todo caso, que se produzcan mayores impactos. Por ello, se analizará el establecimiento de medias ambientales para la desaladora. En relación con el sistema general aeroportuario, corresponde en exclusiva establecer estas medidas al Plan Especial del sistema general, por aplicación de la legislación sectorial aeroportuaria. Otra cuestión, es que desde el planeamiento general se tengan presente, como se ha hecho, la incidencia de la actividad aeroportuaria en la ordenación urbanística de las zonas próximas al sistema general. De esta forma, en la regulación de usos de los ámbitos incluidos en la delimitación de zonas de servidumbre acústica, se prohíbe el uso residencial y concretos usos dotacionales.

1007

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En relación con la nueva desaladora el Plan general ha contemplado localizaciones alternativas para que la administración competente tome la decisión que considera más acertada e idónea. Igualmente, en la siguiente fase se incorporará en el EAE una evaluación ambiental de las diversas alternativas.

Por último, hacer constar que el documento del Plan General tiene que incorporar un estudio justificativo de la suficiencia de los recursos hídricos necesarios para dar cobertura al nuevo modelo territorial; este documento se ha elaborado en la fase de aprobación inicial y está siendo objeto de mejoras para la siguiente fase.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30004

Síntesis.
Parcela (sin identificar en plano; tampoco con referencia catastral), que dice estar en Urbanización Puntiró; edificada en zona con más de 200 viviendas. Se señala que "recategorizar de forma arbitraria y unilateral" su parcela a terreno de uso agrario, impidiendo proseguir con la segunda etapa de la vivienda, les genera un daño económico de gran magnitud. Y por ello, en el caso de no retrotraer la normativa urbanística a los mismos parámetros de cuando se solicitó la primera licencia de obras en el 2016, se reservan el derecho de tomar acciones legales, con la demanda de la correspondiente indemnización y perjuicio por lucro cesante

Análisis.
Se deduce por los comentarios que se encuentra en el ámbito del Núcleo Rural NR/87-01 Puntiró, es de los núcleos rurales ordinarios ya reconocidos por el PGOU 1998 como subzona de parcelación limitada de núcleo rural (PL-NR).

Los ámbitos de la Subzona de Parcelación Limitada Núcleo Rural del PGOU 1998 se reconocen por el nuevo Plan General como Núcleos Rurales: el NR/86-01 Son Gual, NR/85-04 S'Aranjassa, NR/85-02 Son Oliver y NR/87--01. Puntiró.

El núcleo rural es una categoría especial en suelo rústico que viene a reconocer a concretos asentamientos posibilitados en el planeamiento anterior en el medio rural, incluso sin vinculación con el mismo. En última instancia, la calificación de Parcelación Limitada reconocida en los Planes Generales anteriores de Palma, suponía una contradicción con el régimen general del suelo rústico establecido en la Ley del Suelo de 1975 y en el TRLS 1992 que impedía las parcelaciones en esta clase de suelo. En cualquier caso, la LUIB ha posibilitado el reconocimiento de estos asentamientos siempre que cumplan determinadas condiciones.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01). No obstante, un núcleo rural no puede transformarse en un núcleo urbano.

Las alteraciones que incorpora en el nuevo planeamiento general aprobado inicialmente respecto al PGOU 1998 para este ámbito son: bajar la edificabilidad de 0.05 m2/m2 a 0,04 m2; reducir la altura de dos plantas a una máxima y prohibir la nueva edificación en la zona del núcleo afectado por riesgos de inundación.
En relación a esta prohibición se ha tenido presente la actual regulación del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, porque la legalidad vigente no se puede desconocer. El Plan no puede admitir usos o nuevas edificaciones no permitidas por la legislación vigente porque sería una norma nula.
La prohibición de implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos que no son los ordinarios en suelo rústico (como es la vivienda unifamiliar aislada) no es objeto de indemnización, porque no está esta facultad en el contenido ordinario de la titularidad del suelo rústico (artículo 11 y 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015).
Los núcleos rurales son una categoría especial del suelo rústico, pero aun siendo una categoría especial, siguen siendo suelo rústico. Y en suelo rústico también hay otra categoría que tiene la particularidad de que puede convivir con el resto de categorías de suelo rústico y que superpone a las mismas. Es el caso de las áreas de protección de riesgos (APR). Pues bien, aquellos núcleos rurales en los que concurre la afectación de APR deben aplicarse las restricciones derivadas de las zonas de riesgos, además de los generales establecidos para los NR. Entre otras la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

imposibilidad de implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación.
De otra parte, en relación con la edificabilidad, es necesario recordar que el nuevo planeamiento tiene la potestad de alterar, de manera motivada, las condiciones hasta ahora vigentes (establecidas en el PGOU 1998 para una zona de suelo rústico de "parcelación limitada") y, por ello, establece determinadas limitaciones respecto del volumen edificable para que impida la transformación del núcleo rural y asegurar la integración paisajística de las edificaciones, de modo que el volumen edificable sea proporcional con el medio rural en que se implanta.
En la atribución de edificabilidad a las parcelas del núcleo rural debe tenerse presente la regulación del artículo 26 LUIB, que dispone que no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número de plantas superior a planta baja y un piso.
El POD (aprobado inicialmente) propone una edificabilidad de 0,04 m2/m2 para las parcelas del núcleo rural. Es una reducción de un 20% de la edificabilidad máxima de la prevista en el PGOU 1998; pero no supone una afección con incidencia sustantiva porque la mayor parte de las edificaciones existentes no agotaron la máxima edificabilidad permitida por el PGOU 1998 (0,05 m2c/m2). En este se sentido, la limitación que establece el artículo 26 de la LUIB se refiere es respecto a "la edificabilidad media de las edificaciones existentes"; no es, por tanto, la edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento anterior.
Igualmente, debe recordarse que el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de Islas Baleares, establece en el artículo 5.1, que el volumen máximo del conjunto de la edificación, "en cualquier categoría de suelo rústico" es de 900 m3; esta limitación hace (igualmente)que la atribución de la edificabilidad de 0,05 m2c/m2s, deba ser ajustada; siendo más proporcionada al volumen máximo permitido por el citado Decreto Ley, el índice de 0,04 m2c/m2s. Y es que si se tiene presente que una parcela de 7.000 m2, la edificabilidad máxima es de 280 m2 de edificabilidad, que por una altura ordinaria de planta baja de 3,20 metros ya está en el límite de 900 m3.

Por ello, de conformidad con la LUIB (artículo 26) y el PTIM (Norma 25), la revisión del PG propone, de manera justificada, el reconocimiento como núcleo rural del asentamiento de El Puntiró (NR/87-01). No obstante, el POD tiene la potestad de alterar, de manera motivada, las condiciones hasta ahora vigentes y, por ello, establece determinadas limitaciones respecto del volumen edificable para que impida la transformación del núcleo rural y asegurar la integración paisajística de las edificaciones, de modo que el volumen edificable sea proporcional con el medio rural en que se implanta.

Sin embargo, es lo cierto que la disminución de dos plantas a una sola y la reducción de 6 metros a 3 (altura máxima) que se hace en la propuesta de aprobación del POD, provoca la necesidad de ocupar con la edificación mayor superficie de suelo, lo que amplia el suelo transformado y reduce el drenaje natural de las parcelas y, además, de que alguna de las edificaciones existentes construidas con licencia que cuentan con dos plantas queden en situación de inadecuación. Por ello, se considera justificado recuperar con carácter general para los núcleos rurales la regulación de alturas máximas del PGOU 1997: altura máxima de 6 m y dos plantas. A tal fin, se propone ajustar la redacción del artículo 6.4.1 apartado 3 del POD.

La reducción a una sola planta se estableció en la Aprobación inicial porque en los núcleos rurales adyacentes al ANEI de Xorrigo y Son Gual son las que presentan mayor impacto en los valores naturales del ANEI, dado que se trata de una zona forestal y con un relieve natural característico de barrancos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ahora se acepta recuperar la posibilidad de implantar la segunda planta porque el volumen edificable permitido se reduce en un 20% y porque las dos plantas de altura permiten una menor ocupación de la parcela. No obstante, deberá justificarse en la solicitud de autorización que la implantación de la segunda planta no supone un impacto paisajístico y que tampoco aumenta los riesgos de incendios. Evidentemente, además, se deberá asegurar el cumplimiento de las medidas de mejora ambiental que se establecen en el EAE para los núcleos rurales.

Finalmente, cabe señalar que el nuevo planeamiento general no ha alterado la parcela mínima establecida por el PGOU 1998 para el núcleo rural de Puntiró, que es de 7.000 m2.

Conclusiones.

Se propone desestimar la alegación por las razones expuestas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30102

Síntesis
La alegación propone una alternativa al trazado viario previsto entre la Carretera de Palma-Soller y la Carretera de Palma -Valdemossa, pasando por el camí del Passatemps, que sustituya al trazado que se propone en el documento de Plan General Aprobado Inicialmente.

Análisis
La propuesta que plantea la alegación implica establecer una reserva viaria de suelo para un nuevo arco de ronda que permita la conexión entre la carretera de Valdemossa y la Carretera de Soller, así como, resolver la articulación de éste con el Camí del Passatemps a través de una nueva rotonda. Este nuevo viario propuesto en la alegación discurre al norte del núcleo de Son Sardina a una distancia aproximada de 300 metros.

Este nuevo viario propuesto soportará una importante carga de tráfico motorizado y su ejecución hace presionar los terrenos comprendidos entre el futuro viario y el núcleo de Son Sardina, que progresivamente irán perdiendo su carácter rústico para transformarse en peri-urbanos.

Es necesario poner de manifiesto que la conexión entre la carretera de Valldemossa y el camí del Passatemps se resuelve en la actualidad a través del camí de Son Ripoll. Por ello, la finalidad de la propuesta contemplada en la alegación para el primer tramo ya se encuentra resuelta, por lo que su ejecución supondría una inversión innecesaria para la Administración.

De otra parte, la nueva reserva viaria supondrá una reducción de la superficie del Parque Agrario de Poniente, puesto que la ejecución del mismo requiere una superficie de reserva de suelo de aproximadamente 3,8 has. Además, el nuevo trazado aísla el Parque Agrario con el núcleo de Son Sardina

Conclusión
En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación.

1012

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30111

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actividades incompatibles con el uso residencial de la trama en que se insertan. Con anterioridad el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y han ocasionado conflictos.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

9. *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.*
10. *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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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.

(9. 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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30136

Síntesis
Una de las vías más saturadas de Palma es el Camí dels Reis, desde el polígono de Son Castelló hasta los colegios de Son Rapiña. Es bastante evidente que continuar el metro desde Son Espases y hacerlo llegar hasta la rotonda de los colegios con Camí dels Reis solucionaría el problema de saturación y polución.

Análisis.
La prolongación de la red de metro por la ciudad favorece la movilidad sostenible. La posibilidad de prolongación, debe plantearse una vez que se haya asegurado la ejecución del tramo hasta Son Espases y se realice un estudio de viabilidad que debe impulsar la Consejería competente en materia de transporte y movilidad.

No obstante, aunque las líneas de transportes públicos son definidas por las Administraciones competentes, las directrices de ordenación de los corredores públicos que asume el nuevo Plan considera conforme al nuevo modelo de ordenación urbanística que el tramo a Son Espases pueda continuar por el Camí dels Reis, bajar por el camí de Son Rapinya hasta el carrer de Sant Ferran, C/ Pascual Ribot , Avingudes y plaza de España.

En la medida que la propuesta que hace la alegación todavía no se pueda programar, procede la desestimación formal de la misma, aunque la propuesta es conforme con los criterios del Plan de potenciar el transporte público.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30149

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y han ocasionado conflictos.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

11. *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.*
12. *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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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.

(10.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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30183

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 el Polígono Industrial de Son Castelló, 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actividades incompatibles con el uso residencial de la trama en que se insertan. Con anterioridad el régimen de usos compatibles de la Zona L se regulaba con las mismas condiciones con las Zonas M (localizadas en polígonos) y han ocasionado conflictos.

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 aconseja que las actuaciones de transformación en áreas consolidadas por la actividad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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/es/2023/71/1137905

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

13. 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.

14. 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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.

(11.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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actualización y perfección de contenidos la legislación urbanística no exige nuevo trámite de información pública.

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/es/2023/71/1137905

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

30217

Síntesis
La alegación solicita que sea modificada la propuesta de la Revisión del Plan General en el sentido de reconocer la condición de urbano no sólo a la parte de la parcela edificada sino a la totalidad de la misma esto es a la parcela catastral 0930301DD7803B0001OU.

Análisis
El plan general aprobado inicialmente clasifica los terrenos objeto de la alegación de la siguiente manera:

- Adscribe al suelo urbano los suelos en los que se ubica la edificación del Convento de las Salesas, e incorpora al catálogo el edificio conventual, con grado de protección "C"
- Los terrenos correspondientes al huerto del convento, se clasifican de urbanizable, incluidos en la delimitación del sector de suelo urbanízale (SUB-52-02. Son pardo.).
- Igualmente, se clasifican como suelo urbanizable SUB 52-02, el resto de la finca que se localizada al otro lado de la Calle San Francisco de Sales.

La parcela catastral del convento (donde se localiza la edificación y la zona del huerto) se encuentra delimitada por la calle San Francisco de Sales y un vial de servicio de la Ma-20. Esta parte principal de los terrenos objeto de la alegación cuentan con todos los servicios urbanos básicos y forman parte de la malla urbana al quedar integrada en el interior del perímetro urbano que conforma la calle San Francisco Sales.

En consecuencia, esta parcela catastral cuenta, en definitiva, con los requisitos exigidos en el artículo 19 y 22 de la LUIB, para su consideración como suelo urbano, teniendo presente que no es susceptible de ser segregada por contar con edificación catalogada y por el uso de equipamiento al que se destina.

En base a lo expuesto procede estimar esta parte de la alegación, adscribiendo al suelo urbano la parcela del convento de las Salesas integrada por la edificación y el huerto, y asignándole la calificación de equipamiento privado con edificio catalogado.

En cambio, la otra parcela localizada al norte (ya catastralmente independiente) que originariamente también estaba vinculada al Convento y que ha quedado separada de este por el vial San Francisco de Sales, no cuenta con las condiciones para merecer la clasificación de suelo urbano por no disponer de los servicios y no quedar integrada en la malla urbana-

Por tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en el sentido expuesto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30256

Síntesis

La alegación solicita que se excluya la zona de Es Pinaret-Es Putxet de la clasificación de Núcleo Rural o bien se permita una regulación específica. Manifiesta que el sector tiene la consideración de suelo urbano por contar con viales asfaltados, aceras, plaza pública (no cedida), pero dotada, electricidad, agua y otros servi cios urbanísticos, por lo que basta completar los servicios para que las parcelas que la integran tengan la condición urbanística de solar. Hay 33 parcelas, de las que están edificadas 26.

De forma subsidiaria, solicita que no puede exigirse una parcela mínima de 7.000 m2 para Es Pinaret-Es Putxet teniendo presente el reconocimiento de suelo urbano en el PGOU 1998. La superficie mínima de 7.000 m2 se adopta por el nuevo Plan -con carácter general- para los núcleos rurales, al adoptarse la superficie que tenían los núcleos ordinarios-PL que tenían en PGOU 1998 esta superficie; pero el nuevo Plan sí establece un régimen transitorio de 4 años en el núcleo de Son Gual I que proviene del suelo urbanizable en la que se permiten parcelas menores. Por ello, exige un régimen específico para este núcleo de Es Pinaret-Es Putxet.

Análisis

El Plan General aprobado inicialmente adscribe al suelo rústico en la categoría de núcleo rural (NR/87-01), el asentamiento de Es-Pinaret-Es Putxet (UE-87-01 del PGOU del 1998).

Se trata de un supuesto de falso urbano, (Decreto Ley 9/2020) que no cuentan con las infraestructuras de abastecimiento de aguas y, tampoco, con la de saneamiento. La ausencia de estas redes en el núcleo y tampoco en su colindancia inmediata, impide que pueda aplicarse el régimen de compleción del artículo 29.2 de la LUIB para alcanzar la condición de solas las diversas parcelas de su interior. El problema es que no tiene los requisitos del artículo 19 de la LUIB para su reconocimiento con la clasificación de suelo urbano.

De otra parte, su carácter aislado imposibilita la integración urbana del núcleo; igualmente, es inviable que 33 parcelas puedan asumir el conjunto de obligaciones para que los terrenos puedan ser clasificados como suelo urbanizable, asumiendo los costes de conexión a las redes de infraestructuras de agua y alcantarillado, implantar las reservas de suelos dotacionales y de espacios libres exigidas por la LUIB y el PTIM y finalizar la urbanización interior del ámbito.

Por ello, el Plan General aprobado inicialmente decide su clasificación de rústico, sin perjuicio de reconocer el carácter de núcleo rural al asentamiento existente, por ser una realidad que no puede desconocerse. Se propone desestimar esta primera alegación, rechazando su clasificación de urbano.

De otra parte, valorando la segunda parte del escrito de alegaciones, en atención al reconocimiento formal que hizo el PGOU de 1998 de este ámbito (Es Pinaret-Es Putxet) como suelo urbano y considerando que la adopción de la parcela mínima de 7.000 m2 para todos los núcleos rurales se hace extrapolando la superficie de parcela mínima establecida por el PGOU 1998 para los núcleos rurales-PL de Son Oliver (NR/85-02), S'Aranjassa (NR/85-04), Son Gual (NR/86-01) y Puntiró (NR/87-01), se considera oportuno habilitar un régimen transitorio (análogo que el previsto para el NR/86-02 Son Gual I) para los asentamientos que tuvieron aquella clasificación formal de suelo urbano.

De forma complementaria, teniendo presente los antecedentes se propone incorporar en la siguiente fase la previsión de que el NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, disponga de un régimen transitorio por plazo de cuatro años (desde la entrada en vigor del POD) en el que se permita que puedan edificarse las parcelas que tengan una superficie menor a 7.000 m2 siempre que ya estuvieran constituidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LUIB y dispongan de una superficie mayor que la media de las parcelas del núcleo rural. Y ello, porque en la superficie de 7.000 m2 que con carácter ordinario se establece como parcela mínima para el conjunto de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

núcleos rurales, provienen de la asimilación de la superficie mínima establecida en el PGOU 1998 para los núcleos rurales ordinarios (PL); y este asentamiento Es Pinaret, Es Putxet tiene unos antecedentes diferentes (con clasificación formal de suelo urbano) que justifica este tratamiento transitorio.

Es decir, una parcela mayor de 800 m2 en NR/87-10. Por tanto, se prevé -según la estructura catastral actual- que únicamente reúne condiciones para edificar una parcela en el NR/87-10.

En consecuencia, se propone aceptar parcialmente la segunda parte de la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30328

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la ordenación prevista para las parcelas catastrales 0400527DD7800A y 0400505DD7800A. Se oponen por ello a la delimitación del ARI-PE/10-01 establecida en el PG.

Análisis:
En relación a la parcela catastral 0400527DD7800A, debe manifestarse que queda parcialmente incluida en el ARI-PE/10-01, mientras que la parcela 0400505DD7800A queda fuera de la delimitación de dicha actuación. Ello se produce teniendo en cuenta la protección del inmueble incluido en las mismas, que el catálogo del POD debe mantener, correspondiente a la Capilla Románica del Temple.

En relación a la actuación, será el preceptivo Plan Especial el que establezca la ordenación detallada; en cualquier caso, el uso principal propuesto es, además de los dotacionales, el uso de residencial vinculado a vivienda protegida. Esta actuación, por las limitaciones derivadas de la protección del patrimonio histórica, la necesidad de reservar terrenos para espacios libres y, en definitiva, la poca capacidad de disponer un mayor volumen edificatorio, requiere que sea una actuación de reforma interior de gestión pública, preferentemente por el sistema de expropiación. Se propone por todo ello desestimar la alegación presentada, no debiéndose eliminar esta actuación ni proceder a su redelimitación, ni cambiar el uso global asignado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30353

Síntesis:

- Incorporación de un análisis detallado de los ingresos y los gastos derivados de las actuaciones de transformación urbanísticas bajo distintos escenarios socioeconómicos.
- La realización del equilibrio presupuestario, sobre la base de la liquidación del Presupuesto del Ejercicio 2019 no aparece apropiada y realista atendiendo a la evolución presupuestaria de los ejercicios siguientes.
- Sobre la reducción de la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento de Palma

Análisis

Para la redacción de las memorias de sostenibilidad económica del PG y del POD se ha tomado como referencia la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012. La metodología empleada pretende, de una parte, evaluar el impacto económico que sobre la Hacienda Pública Municipal provoca el mantenimiento de los espacios libres, equipamientos, infraestructuras que el Ayuntamiento recibe como consecuencia del desarrollo de las actuaciones de transformación previstas por la revisión del Plan General de Palma, así como la prestación de los servicios. Y, de otra, analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

La guía metodológica elaborada por el Ministerio de Fomento se considera como una herramienta de referencia para la elaboración de los Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) de los Planes urbanísticos, pero, no tiene carácter de normativo, ni siquiera es una instrucción. Por ello su aplicación es potestativa para los planes generales. A pesar de ello, en la memoria de Sostenibilidad económica del Plan General se utiliza de referencia la citada Guía, por contar con una metodología asumida por la mayoría de las administraciones locales para la elaboración de los ISE de los Planes Generales.

De otra parte, debe tenerse presente que el alcance de los informes de sostenibilidad económica no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de concreción es diferente (tanto a nivel urbanístico como temporal), según se trate de planeamiento general o de desarrollo. Este diverso alcance es reconocido por la LUIB y por ello exige a que se elaboren nuevos informes de sostenibilidad con ocasión de la formulación de los Planes Parciales y los Planes Especiales.

En efecto, los estudios económicos del Plan General se van perfeccionado de manera progresiva con ocasión de la formulación de los instrumentos de desarrollo de la planificación en función de la progresiva concreción de la ordenación detallada. Por ello, la LUIB exige que se incorporen estudios económicos detallados al POD, a los Planes Parciales (artículo 44 de la LUIB) y Planes Especiales (artículo 45 de la LUIB).

Así mismo, la propia Guía reconoce que los estudios económicos de los planes generales puedan tener un contenido más genérico, acorde con las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento. Mientras que los planes de desarrollo deben contener una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria. Es decir, recesivo, normalizado y expansivo.

La evaluación temporal no es exigible a los Informes de sostenibilidad económica de los planes generales, según se deduce de la guía metodológica para la elaboración los mismos. A pesar de ello, el Plan General sí ha considerado la perspectiva temporal y para dotar a su análisis de un nivel adecuado de realismo y prudencia ha considerado un único escenario de referencia, que se corresponde con el que mejor responde a las tendencias de crecimiento medio que se viene produciendo en el municipio de Palma, a la oferta de vivienda nueva previsible, así como, a la demanda teórica de viviendas en el referido municipio. Descartándose el análisis de los diversos

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

escenarios temporales, por ser situaciones que no corresponde valorar a los Planes Generales, sino a los Planes Parciales y Planes Especiales.
El no considerar los tres escenarios que establece la Guía, no es una razón para estimar que la Memoria de Viabilidad del Plan General es incompleta, puesto que como se ha puesto de manifiesto, la consideración de los tres escenarios de desarrollo temporal diferente es oportuno contemplarlo en la redacción de planes de desarrollo y no para el Plan General.
En todo caso, en el siguiente documento se incorporará el análisis de los ingresos y gastos según las previsiones temporales del propio Plan General, para ser congruente con la programación que se propone.

De otra parte, se ha evaluado la capacidad económica del Ayuntamiento, analizando tanto la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2020 como el del ejercicio del año 2019. Siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta como criterio base para realizar los cálculos de capacidad económica municipal la liquidación del año 2019, por representar un año sin la incidencia económica que ha traído la crisis sanitaria del COVID-2019. En este sentido, se presupone que el desarrollo de la ejecución del nuevo plan general tendrá como escenario medio uno más similar al desarrollo del año 2019 que uno como el de 2020. Así mismo, se recuerda que la Guía Metodológica para elaborar los Informes de Sostenibilidad Económica (ISE) de los Planes urbanísticos (que no tiene carácter normativo, ni siquiera es una instrucción) es de aplicación potestativa para los planes generales. Por ello, de no alinearse con determinados criterios concretos de la Guía (como la recomendación de analizar el último presupuesto liquidado, por los motivos que se han expresado anteriormente), no es causa para invalidar la memoria de viabilidad económica del Plan General que sí sigue los criterios generales de la mencionada guía.
Así mismo, ha de aclarase que en el informe que acompaña la alegación se pone de manifiesto que el importe de las estimaciones no se consideran exactos, sino de carácter aproximado.

Sobre la falta de justificación de la aplicación de una tasa anual media de inflación del 1% para los años de vigencia del Plan General de Palma; ha de tenerse en cuenta que a partir de la liquidación del Presupuesto del año 2019 se ha efectuado una proyección actualizada en euros constantes en los ejercicios futuros mediante la estimación de un porcentaje de inflación del 1% anual. Ha de advertirse que la referida tasa de inflación empleada, toma como referencia la media de las tasas alcanzadas entre los años 2015 y 2019; que ascendía a (0,94%). Por ello, la tasa a media empleada en el Documento aprobado inicialmente se fija en un 1%, estimando que en unas condiciones de mercados estables y con tendencia a la recuperación, esa tasa se estabilizará, sin sufrir oscilaciones significativas, durante los años de vigencia del Plan General (hasta 2040).

La inflación en este año 2022 (5% hasta ahora y que puede alcanzar el 7,5% a final del año) es extraordinaria producto de factores combinados como la salida de la crisis del COVID y los efectos de la crisis energética derivada de la guerra en Ucrania. No obstante, el Banco de España realiza una previsión de moderación de los precios en el año 2023 (3,3%) y en 2024 (2%), más progresiva de la esperada anteriormente, ante:

1. El descenso que reflejan los precios de los mercados de futuros de materias primas.
2. El impacto de las políticas monetarias más restrictivas.
3. Efectos base.
4. El menor crecimiento a medio plazo.

Por ello, el cálculo de una tasa de inflación media del 1% hasta 2040 es una previsión realista.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Se constata en la página 89 de la memoria del estudio económico del plan general que la base imponible del impuesto de construcciones, constituye el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra (ICIO), de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, (TRLRHL). Sin embargo, a la hora de determinar el importe al que asciende este ingreso, se ha tomado, como coste real, el correspondiente a la cuantía al valor en venta del inmueble. De conformidad con la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras vigente en el municipio de Palma desde 1 de enero de 2020. Luego no se trata de un error material sino de una posible interpretación de la ordenanza municipal en vigor.

En cuanto al ingreso medio proyectado derivado del impuesto de vehículos de tracción mecánica, la alegación expresa que la cantidad estimada en el Documento aprobado inicialmente excede del resultado de la liquidación del presupuesto municipal del 2020. Este presupuesto, ha de advertirse, han sufrido una fuerte reducción del derecho liquidado, como consecuencia de los efectos de la pandemia. Por ello, el ingreso medio de la Revisión, es superior al liquidado por el Ayuntamiento de Palma, en 2020. Es otra de las razones por la que se ha adoptado en la elaboración de la Memoria de Sostenibilidad el presupuesto liquidado del 2019. De otra parte, es preciso señalar que, para poder comparar los ingresos en el año 2020, éstos deben de estar referidos al mismo número de vehículos, de lo contrario, las ratios obtenidas, así como, sus proyecciones no se pueden contrastar. En este sentido la alegación no establece el número de vehículos a los que corresponde los ingresos del Año 2020.

En relación con el valor adoptado anualmente para determinar la base imponible del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, en el documento aprobado inicialmente, aun cuando la metodología empleada para su determinación (página 90 de la memoria del Plan General) es adecuada, se ha producido un error en su cálculo. Se comprueba que el dato que se obtiene es muy similar al que se establece en la alegación. Por ello en la siguiente fase del documento se actualizarán las recaudaciones anuales sujetos a tributación por este impuesto. Sobre la tarifa impositiva que finalmente apruebe la corporación municipal, esta no se ha tenido en cuenta por no tener constancia de que se encuentre en vigor.

En relación con la cuota líquida de recaudación del IBI de la construcción, se constata que éste asciende a 23.788.960,61 euros (página 89 de la Memoria del Estudio Económico del Plan General). Sin embargo, esta no ha sido incorporada adecuadamente en la tabla de proyección. Se trata de un error material que será subsanada en la siguiente fase del documento del Plan General, que provoca que este concepto se encuentre infravalorado. En los cálculos teóricos realizados, se ha estimado que el valor catastral es aproximadamente el 50% del valor real del inmueble, en base a lo establecido en la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo del valor M y del Coeficiente RM sobre modificación de Ponencias de valores. La aplicación de este coeficiente no ha de interpretarse como una sobreestimación del valor catastral del inmueble. En el supuesto de considerar que el valor catastral es el 35% del valor Real como se pone de manifiesto en la alegación; los datos obtenidos por la recaudación del impuesto proyectada a al 2040 ascienden a 16.652.272,43 euros, que aunque superior , es muy similar a la estimación indicada por la alegación de forma genérica (15.061.043,18 euros) con una diferencia inferior al 10%. Puede entenderse que es una desviación asumible teniendo que cuenta que se trata de proyecciones a 20 años vista.

Ha de advertirse que la base liquidable del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), no se ha reducido un 10% porque esta reducción sólo es aplicable durante 9 años de conformidad con el artículo 68 y 70 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Se recuerda que la estimación de los cálculos se realiza para un período de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

20 años, en consecuencia, para dotar de suficiente nivel de prudencia a las estimaciones se ha optado por no emplearlo.

En cuanto a los ingresos procedentes de tasa y otros ingresos, es necesario aclarar que el valor adoptado por la alegación es inferior al que es empleado en el Documento aprobado inicialmente. Esto es debido a que en el presupuesto liquidado del en 2020 (utilizado como referencia en la alegación), la cuantía en euros de estos ingresos fue inferior a la alcanzada en 2019. En consecuencia, los ingresos proyectados durante la vigencia le nuevo plan resulta superior a los estimados por la alegación. Volvemos a recordar que siguiendo indicaciones de la Intervención Municipal se adopta la liquidación del año 2019, por representar un año no sometido al efecto de la Covid.

La inflación (1%) en la que se basa la proyección de los gastos, como se ha justificado anteriormente, es resultado de la tendencia registrada en los cinco años anteriores al 2019 (Presupuesto Liquidado empleado), sin que por ello se pude tildar de desfasada. Pues también podría emplearse ese calificativo para la propuesta por la alegación (inflación del 2%), si la comparamos con la inflación del 2021 (7,36%) año en que se presenta la alegación. Lo cierto es que en las estimaciones que realizan los planes generales para elaborar los estudios y dado que sus previsiones son a tan lago plazo (próximos 20 años), se pueden dar situaciones impredecibles (nuevas pandemias, guerras, sunamis.). Estas situaciones sobrevenidas han de considerarse coyunturales, su reconocimiento puede desvirtuar cualquier serie estadística y, en consecuencia, su estimación puede provocar distorsiones en los resultados obtenidos. Por esta razón, el Documento de Plan General aprobado Inicialmente, adoptan valores que respondan a unas condiciones de mercado estables y con tendencia a la recuperación.

En relación con los Gastos de Personal (Capítulo I) y los Gastos de Bienes y Servicios (Capítulo II), deducidos del presupuesto liquidado del 2019, son inferiores a los empleados en la alegación que ha de advertirse que responde a un presupuesto previsto para el 2020, pero no el finalmente liquidado. Luego no son gastos comparables, sobre todo si se emplean para realizar proyecciones para los próximos 20 años.

Así mismo, ha de aclararse que la cifra de gastos anuales proyectados correspondientes a inversiones reales (24.679.737,86 euros) adoptada en la memoria de sostenibilidad económica para el presupuesto modificado del Plan General son el resultado de la suma las cantidades de la distribución anual de las inversiones reales que soporta el ayuntamiento para la ejecución del PG establecida en el estudio económico (pág. 65) y en el del POD (pág. 13).

La inversión en Gastos que tiene que soportar EMAYA, no ha sido tenida en cuenta por ser una empresa pública municipal encargada de la prestación de los servicios relacionados con el ciclo integral del agua y que cuenta con sus propios mecanismos de financiación y no se considera en el informe de intervención para determinar la capacidad de financiación del ayuntamiento de Palma.

Sobre la no inclusión de importes correspondientes a indemnizaciones, cabe destacar que, en cuanto a las posibles indemnizaciones sobre el suelo urbanizable, se comprueba que en el apartado 3.2 de la Memoria del Plan General (página 125), se analizan los cambios de clasificación del suelo que la Revisión propone con respecto al Plan Vigente de 1998. Es preciso aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones).

Y ello, porque en todos los casos, la decisión de desclasificación de los suelos urbanizables se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En cuanto a las probables indemnizaciones por cese de actividad, ha de advertirse, que con carácter general, tanto el Plan General como el POD, establecen entre su criterios de ordenación, determinaciones enfocados a integrar las edificaciones existentes y que se encuentren en uso, haciéndolas compatibles con la ordenación propuesta; con la finalidad de evitar costosas indemnizaciones. En todo caso, en el siguiente documento, se hará, si fuera necesario, un estudio más detallado, de los posibles costes expropiatorios que se deriven de las actuaciones urbanísticas.
Los ingresos y gastos recogidos en la página 98 de la memoria del estudio económico para determinar el nivel de endeudamiento coinciden con los establecidos en la página 85 de la memoria relativos al presupuesto modificado por la Revisión, luego no se trata de una contradicción.

Por último, en la siguiente fase se incorporará una previsión de gastos para la devolución del endeudamiento.

En base a lo expuesto, se propone estimar parcialmente la alegación, rechazando el empleo del presupuesto liquidado del ejercicio 2020 y procediendo a ajustar y clarificar las cantidades empleadas, tanto en los ingresos como en los gastos proyectados de conformidad con los previstos en el presupuesto base liquidado del 2019, así como, completar la memoria con el análisis de la regla de gastos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30413

Síntesis:

1. La Memoria Social presenta una información demasiado generalista, tanto respecto a la interpretación de los datos como a la justificación de las edificaciones que proyecta el Plan, no dando respuesta las problemáticas especificadas en la propia memoria, y no concretando los usos de los equipamientos. Solicita que se concreten los datos y se reformulen las propuestas en función del nuevo diagnóstico derivado de dicha concreción.

2. El uso residencial en tipología J2e y F0a previsto por el POD en la actuación de dotación AD/30-01. BESTARD l-llJ2e I BESTARD l-2tFOa se considera perjudicial. Se argumentan posibles problemas de convivencia con personas en situación de desventaja social. Se propone la planificación de un centro municipal de servicios sociales (que dé respuesta a una población de 5.000 personas que ya se encuentran, según la alegación, en situación de desventaja social en el entorno, más aquellas personas que se integren en las futuras viviendas HPO prevista en este entorno, las cuales también, según la alegación se encuentran en situación de desventaja social).

3. Se insiste en la importancia de los resultados del informe "Reforzar la acción comunitaria frente a la Pandemia del COVI-19), así como los resultados de diversos estudios e informes de la Conselleria de Salut i Consum del Govern, de la Taula d'Infancia i Joventut del territorio, así como del diagnóstico participativo del equipo comunitario, que destacan la necesidad de priorizar la salud mental y física de la infancia, así como la conformación de hábitos saludables y otra serie de cuestiones. que no se han tenido en cuenta los estudios. Por todo ello, se propone aumentar la zona EL1b 30-10-P y convertir la zona EL0a en espacio libre público, previstas en la ordenación detallada de la AD/30-01.

4. Se propone que el elemento catalogado B/32-02 (localizado en el interior del sector de suelo urbanizable SUB/32-02 Son Ximelis, sea calificado específicamente como un equipamiento sanitario y sociosanitario para la ubicación en el mismo de un centro de salud y un centro de personas mayores y dependientes, ante la saturación que ya presenta el centro de salud Son Serra-La Vileta.

5. Se solicita que se dote de plazas de aparcamiento público y gratuito a este entorno, habida cuenta de las condiciones socioeconómicas de la población residente en este entorno.

6. Se denuncia que los problemas de alcantarillado y aguas fluviales son constantes, y se dan frecuentes inundaciones con las lluvias en toda la zona.

7. Se solicita se proyecte la construcción de un centro educativo de secundaria y de formación profesional en la zona SUB/32-03 Son Ximelis.

8. Se demanda la ampliación de la escuela municipal existente en Son Ximelis o la construcción de una nueva escuela infantil. Solicitan la construcción de un centro socio cultural y formativo.

9. Se señala que desde la Coordinadora de Entidades, Servicios y Personas se sabe que serán necesarios muchos más servicios por las personas recién llegadas y por este

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

motivo, solicitan su proyección en el Plan, en concreto en la zona del SUB 32-03 Son Ximelis.

10. Se solicita aumentar la reserva de espacios libres públicos del SUB/32-03 Son Ximelis, 32-02 Cas Pastors y 32-01 Can Fontet, para compensar el impacto paisajístico y ambiental que supondrá el desarrollo de estos ámbitos

11. Palma, Ciudad amiga de la infancia. Se transcriben las peticiones realizadas por los jóvenes usuarios del Centro Socioeducativo de Naüm, y que se solicita, se tengan en cuenta.

12. Se solicita la ampliación del CEIP Son Anglada. Se aportan dos posibles alternativas

13. Se solicita mejorar y facilitar la implantación de carriles y aparcamientos para bicicletas.

Análisis:

1. La Memoria Social que incorpora el Nuevo Plan General da respuesta a los requerimientos exigidos por la LUIB para este tipo de documento.
En el artículo 39 de la misma se indica que este documento deberá, en primer lugar, evaluar y justificar las determinaciones del plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda. Queda esta obligación cumplimentada como puede comprobarse en el apartado 5 de la Memoria Social que se ha sometido a información pública, apartado en el que se detalla, con el objetivo de establecer la necesidad concreta de vivienda social, la demanda y oferta concreta que se deriva de la realidad actual y del desarrollo del Plan General.
En segundo lugar, la ley exige a la Memoria Social, que evalúe el impacto de la ordenación urbanística en función del género y los colectivos sociales, como personas inmigrantes, mayores y otros colectivos merecedores de protección. Todo ello queda integrado en el desarrollo del apartado 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Memoria Social sometida a información pública.
Se incorpora incluso un apartado 8 específico para la evaluación del impacto con perspectiva de género. Se propone, para facilitar la comprensión y la accesibilidad a los datos, integrar de manera concreta en ese apartado, al igual que se ha realizado con la perspectiva de género, incluir también el impacto en colectivos sociales como la infancia, adolescencia, personas inmigrantes y personas mayores y/o merecedoras de protección.
En relación a la información y el diagnóstico incluidos en la Memoria Social, se desconoce la fundamentación que conduce a la alegación a poner en cuestión los datos y el resultado del mismo, solicitándose la realización de un nuevo diagnóstico. Solo se aporta en la alegación una serie de informes y una exposición inicial de datos en relación a la realidad concreta del entorno urbano que se estudia, sin que los mismos supongan variación sobre los que ya se incluyen en la Memoria Social que se ha aprobado inicialmente.
Queda así justificada la idoneidad de la Memoria Social incluida en el Plan general y sometida a información pública, sin perjuicio de que la misma pueda ser objeto de ajustes menores en cuanto a una mayor actualización de datos concretos, o la referencia explícita a informes como los señalados en la propia alegación (debe al tiempo recordarse la imposibilidad de referenciar la cantidad de documentación analizada para su elaboración, no significándose con ello que no se haya tenido en cuenta, tal y como parece entenderse de la alegación presentada) sin que por ello deba cuestionarse la validez de la información que se incluye, ni tampoco del diagnóstico que de la misma se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

deriva. Se propone, no obstante, hacer mención específica a la información aportada por la alegación para este entorno, estimándose, de manera parcial, la alegación presentada en este apartado.

2. Se pone en cuestión la tipología edificatoria derivada de la zona de ordenanza J2a y F0a asignada por el POD en la actuación de dotación AD/30-01, ante los posibles problemas de convivencia que la integración de población con diferentes segmentos de renta y/o situaciones de desventaja social, como residentes finales de las mismas, pueda ocasionar, argumentando casos precedentes en el municipio. En este sentido, tal como se expresa en la propia Memoria Social del PG, la mixtura social, es un condicionante clave para el desarrollo humano y la igualdad de oportunidades, siendo considerada por los Estados Miembros de la Unión Europea como la manera más eficaz de combatir la exclusión habitacional y la segregación.
Los objetivos específicos del POD para esta actuación, parten, principalmente, de la inserción de una tipología edificatoria alejada del monocultivo de la vivienda unifamiliar aislada que presenta este ámbito para, entre otras cosas, poder facilitar el acceso a la vivienda al mayor segmento de población posible, incluyendo la vivienda sometida a algún régimen de protección en la ordenación prevista, circunstancia que no se podría realizar, ni en la situación actual establecida en el planeamiento vigente, ni en la prevista por el nuevo POD si se propusiese la tipología unifamiliar en la ordenación, al ser de imposible culminación, la viabilidad de la propia operación urbanística (exigida por ley) y la integración de HPO en la misma en este entorno, en una tipología que no sea la plurifamiliar. Se desestima pues, la alegación presentada en este apartado.

3. La AD/30-01 se delimita sobre una parcela en la que en el planeamiento vigente en la actualidad se propone su total calificación como uso privativo residencial para obtener equipamiento mediante un incremento de edificabilidad. No obstante, la necesidad de reservar terrenos dotacionales provoca que la materialización de la edificabilidad propuesta se deba de concentrar en una superficie neta de poca dimensión lo que hace disponer de un volumen edificatorio de una alta intensidad para el entorno de Son Roca. En consecuencia, en la siguiente fase se propone eliminar la AD-301-01 Bestard, manteniendo los terrenos con la calificación del Plan General del 1998 (I2b).

4. El uso detallado concreto del elemento catalogado B-32-02, deberá ser establecido en el preceptivo Plan Parcial que desarrolle el sector de suelo urbanizable SUB/32-02 en el que se integra. Este instrumento de planeamiento de desarrollo es más adecuado para calibrar la idoneidad de esta construcción y el desarrollo en la misma de un uso sociosanitario (demandante de mayores exigencias en materia de accesibilidad y funcionalidad espacial). En cualquier caso, se propone incluir en la ficha urbanística del sector SUB/32-02 que, la reserva dotacional para equipamientos exigida en el mismo, deberá incluir de manera preferente la disposición de suelo para un equipamiento de esta categoría, debiendo dimensionar la superficie y uso concreto, en relación a la situación y demanda que, en el momento de redacción del Plan Parcial, tenga el centro de salud Son Serra-La Vileta. Se propone estimar de manera parcial la alegación en este apartado.

5. El Nuevo Plan General establece entre sus principios axiomáticos (descritos en el apartado 1 de la Memoria Justificativa) la conformación de una nueva Palma, como ciudad con una movilidad sostenible. Para ello, se propone una nueva estrategia de movilidad, en coordinación con lo establecido en el Plan de Movilidad Urbana sostenible, fundamentada en el fomento del transporte público, la intermodalidad y el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establecimiento de aparcamientos disuasorios que permitan una mejor gestión de la movilidad.
Para el entorno objeto de alegación, el Plan General propone el desarrollo de este tipo de aparcamientos en Cas Pastors, suelo urbanizable que, en continuidad con Can Fontet y Son Ximelis, conforma el nuevo ensanche de Poniente. Esta nueva infraestructura contribuirá a la minimización de la problemática de aparcamiento presente en este ámbito de la ciudad.
En cualquier caso, el POD propone para el entorno objeto de alegación su definición como área urbana en la que deben priorizarse la ejecución de programas de mejora y revitalización de barrios. Se propone el AP-PGR/30-01 La Vileta, que tiene como uno de sus objetivos generales, establecer alternativas al aparcamiento en superficie. Este programa deberá establecer un diseño finalista y detallado para la armonización de la puesta en carga de superficie de calle y espacio público para la configuración de plazas de aparcamiento. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.

6. En relación a la planificación del sistema referente al ciclo del agua en este entorno, se incluye en el Plan General, y se describe en su Memoria Justificativa, toda una batería de medidas para su mejora y optimización, considerando este sistema como una totalidad y unidad en relación a su implantación por todo el término municipal. En cuanto a la definición concreta de este tipo de infraestructuras y la incidencia de lluvias en la formación de riesgos de inundaciones en las calles de este entorno, se podrán articular medidas en esta materia, en el marco del desarrollo del Programa de Mejora y Revitalización que el POD prevé para este ámbito. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.

7, 8 y 9.

Se propone incluir en la ficha del sector SUB/32-03 Son Ximelis, en el apartado de criterios y objetivos de la ordenación detallada lo siguiente: Se deberá establecer de manera preferente la reserva para equipamientos docente, sociocultura, formativo y de atención a personas mayores y dependientes, en coordinación con el desarrollo del sector SUB-32-01 Can Fontet y SUB/32-02 Cas Pastor, y con las administraciones competentes en materia educativa y social, a fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra, capaz de atender las necesidades de la población actual y la futura prevista. Se propone, en el sentido manifestado en el informe, la estimación parcial de este apartado de la alegación.

10. El PG ha propuesto como criterios de ordenación estructural para el sector SUB/32-03 Son Ximelis, basados en un modelo de colonización urbana que reconoce la raíz etimológica del soporte territorial caracterizado por la presencia de una red de vaguadas que se integran en el sistema de espacios libres y zonas verdes propuesta, tal y como se justifica en la Memoria Justificativa (página 352).
Se tiene en cuenta, por tanto, y de manera independiente a las medidas ambientales dispuestas en el ámbito de la evaluación ambiental estratégica de este sector, la integración paisajística de su propuesta, dándose así respuesta a la solicitud de la propia alegación.
Por otro lado, se debe manifestar, que el desarrollo del sector debe, según lo exigido en la propia LUIB ser viable. La cesión de este tipo de espacios, por tanto, y el aumento de su superficie no es discrecional, ya que una reserva excesiva para suelo público podría inviabilizar la puesta en carga del propio sector. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada en este apartado.

1050

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

11. En relación a las solicitudes concretas de instalaciones a integrar en equipamientos, se manifiesta que en el entorno ya se encuentran calificados equipamientos, como el EQ4a/AS-P 31-01-P y el EQ2b/DE-P 32-07-E públicos, donde ya se podría desarrollar algunas de las peticiones como las zonas de juegos infantiles, los circuitos de bicicletas, pista de skate y rocódromo, así como un edificio más grande para Naüm. También se prevén desde el POD espacios libres de uso público donde desarrollar una oferta que ya responde a parte de estas solicitudes concretas.
En cuanto a la previsión de aparcamiento, centro de salud, ya se ha informado en anteriores apartados de esta misma alegación.
En cualquier caso, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable del ensanche de Poniente, en colindancia al este del área urbana objeto de alegación, permitirán el desarrollo de todas estas solicitudes concretas, al establecerse un importante volumen de reservas de espacios libres y equipamientos donde se podrían implantar las mismas, además de la previsión de espacios comerciales, de tiendas y restaurantes, que también podrían localizarse en este tipo de tejidos urbanos de manera más inmediata que en el área urbana objeto de alegación, más consolidada y sin capacidad por la calificación y los usos preexistentes para ello. Se propone en este sentido, estimar la alegación presentada en este apartado.

12. El POD ya prevé, entre sus determinaciones, la ampliación del CEIP Son Anglada, por lo que se propone aceptar en este sentido, la alegación presentada en este apartado.

13. El PG define una red estructura de carriles bici para todo el término municipal, y establece medidas para la mejora e implementación de este tipo de movilidad no motorizada, más sostenible.
El trazado y definición concreta de los carriles bici, se establecerá preceptivamente en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, instrumento con el que el PG y el POD deben estar coordinados y/o con el establecimiento de programas concretos. Este último caso podría ser desarrollado y/o asumido por el Programa de Mejora y Revitalización de Barrios previsto para este entorno. Se propone en este sentido, aceptar la alegación presentada en este apartado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30561

Síntesis.
La alegación se estructura en dos grupos de contenidos:
En el primero de ello realiza alegaciones a las siguientes cuestiones: (a) ampliación de catalogaciones en Ses Fontanelles, La Ribera, Sometimes, Les Meravelles, Ses Cadenes y El Arenal, (b) ampliación del área natural de Es Carnatge, (c) corredor verde Ses Meravelles, (d) ampliación de la renaturalización del frente marítimo de Playa de Palma hasta El Arenal, (e) propuesta de nuevos espacios socioculturales y multifuncionales en Les Meravelles y El Arenal, (f) revisar la ordenación establecida en Ses Cadenes y Bellavista, y (g) revisión de aspectos patrimoniales en El Pil. larí y Son Sunyer.
En el Grupo 2 plantea las siguientes alegaciones: (a) Formular un Plan Especial de Reforma Interior en el Barrio de El Arenal, (b) Propuesta de nuevos acceso a El Arenal y Ses Cadenes, (c) identificación como ejes paisajísticos de la Carretera Militar y el tramo calle de Toquio/Calle del Quarter, y (d) Solicita identificar aparcamientos en determinados solares del Barrio de El Arenal.

Análisis
Alegaciones Grupo 1.
Alegación 1.1. Ampliación de Catalogaciones
La alegación propone una ampliación de catalogaciones centrada en Ses Fontanelles, la Ribera, Sometimes, Les Meravelles, Ses Cadenes y s`Arenal. Estas zonas de Palma fueron ordenadas a través del PRI Platja de Palma, el cual se ha asimilado como tal comprendiendo que el proceso de su elaboración y aprobación implica un consenso. Además, se observa que la evolución de sus valores paisajísticos no ha sido especialmente negativa si se compara con otras zonas costeras ya que la ordenación no ha dado aprovechamientos desfasados.

Sin embargo, tras el periodo de exposición pública, que ha llevado a clarificar el conocimiento de los valores que existen en determinados inmuebles, se propone ampliar la preservación ambiental-paisajística a los barrios sobre los que se alega.

La alegación hace una propuesta específica de catalogaciones y preservaciones muy detallada. Al respecto es preciso aclarar que formula las propuestas en función de las figuras de la normativa del planeamiento vigente. En este sentido, propone aplicar la “r” o “catalogación”.

Cabe aclarar que al tratarse en la mayoría de ocasiones de viviendas aisladas cuyas alturas y ocupación de parcela se ajustan al aprovechamiento de sus zonas, las protecciones ambientales a través de catalogación y las preservaciones desembocan en resultado reales muy similares a la hora de aplicarse. En esta línea, se ha optado por figuras de catalogación en la zona en los casos en los que el desarrollo del aprovechamiento supone la puesta en peligro de los valores arquitectónicos o tipológicos.

a. En relación a Ses Fontanelles: aporta un estudio sobre el conjunto etnológico. Cabe aclarar que se solventará la eliminación de la figura del C-CP-08 que existía (2012) y se incluirá una ficha sobre el perímetro en la que se indiquen los elementos destacados a conservar.

b. En relación a la Ribera: propone dos inmuebles. Albatros 1, que se asume con nivel de catalogación C con afección a toda la parcela y Carrer de la Garsa 3, que se asume como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

C en los cuerpos hacia la calle y exclusión de cuerpos traseros y espacio libre, donde se dan las condiciones de aprovechamiento de la zona.

c. Sometimes: Los inmuebles no cuentan con valores específicos, pero sí ambientales. Son chalets en parcelas amplias que prácticamente tiene su altura agotada, aunque cuentan con margen de actuación en el resto de las parcelas. Se opta por la preservación "r" sobre las seis fincas propuestas. No obstante, se excluirá la propuesta referida al trazado y la aplicación de la figura de Núcleos Histórico Tradicional.

d. Les Meravelles: se proponen 9 fincas (una de ellas abarcando numerosos elementos de su interior) y un elemento aislado como merecedoras de preservación o catalogación. Se descarta el elemento (escalera) y se revisan las fincas. De las propuestas se asume como "r" el caso de Mar de Java 9 y Mar Menor 11 y 15 limitando la protección a partes específicas. Del mismo modo sucede en cuanto al entorno de Villa Rosita, ya incluida, se opta por los números 15, 18, 19, 22 y 26. Aquí deberán respetarse los cuerpos existentes, pero en el caso de no tener colmatado su aprovechamiento, podrá darse al interior de la parcela sin afectar al paisaje. Can Barceló, que también tiene la altura agotada, pero no su ocupación de parcela, se incluirá del mismo modo.

e. Ses Cadenes: se hace una propuesta genérica de casas, en las que las intervenciones deben ser revisadas por la CCHCPU. En el caso da Camí de les Pedreres 9, no se encuentran valores a destacar por encima de su fecha. No obstante, se valorará la posibilidad de aplicar a estas edificaciones la calificación VT empleada en el Barrio de El Arenal para identificar aquellas que presenten características tradicionales a preservar.

   La iglesia, ya está preservada a través de la ficha de equipamiento. Este caso de la iglesia, como se aclara en otras alegaciones relativas a la protección del patrimonio o la preservación del paisaje, sirve para exponer la cuestión patrimonial no se aborda en exclusividad desde el catálogo o la afección "r". Son varios los instrumentos que regulan el crecimiento o los tipos de obra que se permiten sobre una finca.

f. S'Arenal: es la propuesta específica más extensa, pues se proponen muchas casas exteriores al Núcleo Tradicional. En este caso hay que apuntar que se da una casuística particular en la ordenación incorporada desde el PRI Platja de Palma. Se trata de la figura VT (Vivienda Tradicional), que afecta a las parcelas señaladas por la alegación como merecedoras de figuras de preservación. Esta figura de ordenación a la que nos referimos cuenta con el reconocimiento de la realidad actual de las edificaciones en cuanto a altura, capacidad de crecimiento ajustada a las tipologías originales, tipos de alineación y acabados. Se trata, de alguna manera, de un instrumento de ordenación-preservación similar a la "r".

g. En cuando a la contaminación visual ya existen pautas para su eliminación. Se recogen en el Título X de la normativa del Plan de Ordenación Detallada.

Alegación 1.2. Ampliación del área Natural de Es Carnatge.
Se acepta la propuesta de calificar la parcela EQ0b/MB-P 79-05-P como espacio libre público si bien con la consideración de sistema local. En todo caso, este cambio de calificación favorece la preservación de la antigua cantera de marés objetivo perseguido por la alegación.
Alegación 1.3. Corredor Verde a les Meravelles.
La ordenación propuesta en el ARU 81-01 y ARU 82-02 contempla la creación de conector verde entre los espacios libres EL1a 81-06 E y EL 1c 81-09 E. Así:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a. La ordenación detallada en el ARU 81-02 propone la ampliación del EL 1c 81-09 E para garantizar la continuidad alineada con el carrer del Mar Egea incluido en el ámbito del ARU 81-01. Este viario está concebido como una "calle verde de coexistencia" pensada para desplazamientos no motorizados, toda vez que la accesibilidad rodada a los usos residenciales propuestos en esta actuación se resuelve desde las calles perimetrales. Ello va a permitir que el diseño de esta calle incorpore arbolado de alineación complementario a la masa vegetal existente y la utilización de SUDS que impidan la presencia de asfalto y garanticen la permeabilidad del suelo. Esta condición se extiende al viario peatonal de conexión con el carrer de la Mar Negra.

b. Como puede observarse, la masa forestal existente en el ARU 81-02 queda complemente preservada, bien como espacio libro público (EL1a 81-10-P) bien como espacio libre privado en las parcelas I-1 e I-2. A efectos de conectividad ecológica y preservación ambiental la condición demanial de los suelos no es una condición sustantiva.

Alegación 1.4. Renaturalización de la playa de S´Arenal.
Se acepta la propuesta de prolongación de la renaturalización de la playa más allá del carrer de Atenas como parte integrante del Proyecto Estratégico contemplado en el Plan General.

Alegación 1.5. Espacios socioculturales y multifuncionales en Les Meravelles y El Arenal.
La alegación propone la calificación de determinados suelos como equipamientos públicos "multifuncional de barrio". En relación con esta cuestión cabe considerar:

a. La propiedad municipal de la planta baja del número 5 del carrer Mar jónica permite su utilización como equipamiento público.

b. La parcela ubicada en el carrer d´Antas de Ulla se encuentra calificada en el POD como equipamiento público deportivo (EQ0b/DE-P 81-01 E). En la siguiente versión del POD podría complementar esta calificación a la multifuncional de barrio para mejorar la dotación de equipamientos socioculturales reclamada por la alegación.

c. En relación a la posibilidad a que la actuación de dotación AD/82-05 tenga como dotación compensatoria las parcelas no edificadas de la Plaza del Nins, valorando positivamente la aportación de la alegación, hay que hacer constar su imposibilidad dado que dicha vinculación obligaría a establecer un aprovechamiento lucrativo a la parcela de la AD que obligaría a su materialización en una tipologías edificatorias que podrían causar un impacto importante en un contexto urbano caracterizado por el predominio de la vivienda unifamiliar. Hay que observar que la edificabilidad patrimonializada en los solares de la plaza (D3-Pl y VTa-Pl) habría que trasladarla a la parcela lucrativa objeto del incremento de aprovechamiento (que justifica su consideración como Actuación de Dotación) y ello provocaría claramente una sobredensificación en este ámbito de la ciudad. Este sentido, hay que hacer constar la existencia de alegaciones que proponen una detracción del aprovechamiento asignado al AD 8/82-05.

d. La obtención como Actuaciones Aisladas, es decir, por vía expropiatoria, de las parcelas no edificadas de la Plaza del Nins, no puede ser contemplada al objeto de garantizar la sostenibilidad económica del Plan General en relación con la suficiencia inversora del Ayuntamiento de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Alegación 1.6. Ses Cadenes y Bellavista.
En este apartado plantea diversas propuesta en los ámbitos de Ses Cadenes y Bellavista, que se analizan a continuación:

a. Sobre la clasificación del SUB 82-01. El nuevo Plan General ha considerado procedente mantener las determinaciones establecidas en el PRI de Playa de Palma. De ahí que se mantenga la clasificación como urbanizable del SUB 82-01. Ahora bien, es conveniente, como solicita la alegación, prever un pulmón verde que separe el pueblo de Ses Cadenes de la nueva urbanización del SUB 82-01 Vista Alegre. Por ello, se acepta parcialmente esta alegación en el sentido que, en la siguiente fase de tramitación del Plan General, se establecerán determinaciones vinculantes para la ordenación detallada -a desarrollar por el preceptivo Plan Parcial- que garanticen una correcta transición entre el poblado y el desarrollo urbanístico a promover en este sector de suelo urbanizable.

b. Se modificará la calificación establecida en el tramo de la calle Trencadors que discurre entre la carretera militar y la calle del Picador, extendiendo a la latitud total de este tramo la calificación de EL 1a 82-01-E.

c. Las viviendas unifamiliares localizadas en la parcela calificada como S2c-Pl se encuentran incluidas en el ámbito de una Actuación Transitoria (AT-IU-T/82-06) que cuenta con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente. Por ello, el criterio del POD ha sido mantener, explícita e integralmente, la ordenación detallada vigente que fue aprobada por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico el 25 de marzo de 2011; es decir hace 11 años. El reconocimiento solicitado supondría modificar la equidistribución aprobada en el citado Proyecto de Reparcelación lo cual provocaría problemas en la gestión y desarrollo de este ámbito que el POD entiende que debe ser evitados, dada la estructura de propiedad tan compleja.

El mantenimiento de la ordenación detallada aprobada hace más de una década afecta también al Equipamiento Docente donde el alegante informa de la existencia de canteras tradicionales de marés. En este caso la conservación de éstas puede quedar garantizada estableciendo unjas condiciones de ocupación edificatoria en esta parcela que eviten agredir a las canteras, favoreciendo su mantenimiento en el espacio libre del Equipamiento.

d. La Iglesia del poblado de Ses Cadenes pertenece al Obispado de Palma. Por lo tanto, el cambio de calificación propuesto en la Alegación comportaría su consideración como equipamiento público obligando a su obtención onerosa por parte del Ayuntamiento. Por este motivo, con la finalidad de no incrementar las obligaciones expropiatorias subyacentes a las Actuaciones Aisladas identificadas en el POD y garantizar su Sostenibilidad Económica, se desestima la presente alegación.

e. En relación con la preservación de las constantes urbanas del poblado de Ses Cadenes, frente a la petición de considerarlo como núcleo tradicional, se propone introducir la calificación VT en aquellas edificaciones tradicionales que aún existan. Esta calificación, según se define en el artículo 4.2.6. del POD, se aplica a las zonas ocupadas por las edificaciones tradicionales que configuraron el primer desarrollo turístico de Arenal de Palma y que, por su valor tipológico y arquitectura tradicional propia del lugar, contribuye a la definición de una identidad propia en Playa de Palma que el Plan quiere

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

preservar. Resulta una solución adecuada para conseguir el objetivo de preservación solicitado por el alegante.

f. Finalmente, se acepta la alegación en lo relativo a la ubicación de una rotonda que enlace la Ma-6014 con la Avenida de América a través de la calle Bellavista A. No obstante, hay que hacer constar que esta propuesta debe tener un carácter indicativo u orientativo toda vez que el organismo competente para adoptar esta decisión es el Consell de Mallorca.

Alegación 1.7. Es Pil.larí y Son Sunyer.
La alegación aborda el patrimonio de Es Pil.larí i Son Sunyer. Propone la inclusión de: dos posesiones (Can Mercadal y Son Prim), tres fuentes y un aljibe, partes del patrimonio ferroviario y cuevas pretalayóticas. Propone también los refugios de la guerra civil. Añade propuestas sobre el Sistema General de Espacios libres.

a. En relación a las estructuras pretalayóticas indicar que ya se encuentran en el catálogo, en el apartado de yacimientos. De hecho, Ca Na Vidriera es BIC con el código de ficha 81(32-17). También lo es Ca s'Espirut y está con el con el código 83 (32-19).

b. En relación a las posesiones, se dan dos realidades diferentes. Mientras que Can Mercadal mantiene valores de la edificación original (un amplio desarrollo y reforma) y se encuentra en suelo rústico común, Son Prim solo conserva de forma adecuada un cuerpo, y se encuentra en suelo protegido. En este sentido cabe estimar parcialmente la propuesta de manera que la primera será incluida en el catálogo como C y la segunda, por ser una "casa de possessió" se encuentra preservado en la normativa del suelo rústico del POD, con una regulación similar a la que establece el artículo de conformidad con la regulación establecida en el artículo 18 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

c. Refugios de la guerra civil: en relación a los refugios antiaéreos, se ha tenido presente el trabajo de Bartomeu Fiol al respecto, en el que expone que, por la inaccesibilidad a los mismos, el estado de conservación es bueno. Su ubicación, bajo espacios públicos y sin acceso, y la incapacidad de generar especulación privada hace que el riesgo de degradación sea mínimo. Por ello se descartó la protección como tal dentro del catálogo. Además, para la progresiva puesta en valor de estos elementos se tiene presente la accesibilidad. Este conjunto de elementos requiere de un plan específico que los aborde desde la promoción de rutas y puesta en valor más que de una ficha que limite sus intervenciones. No obstante, se incluirá una referencia en la ficha del SGEL/PJ-P 83-01-P.

d. Patrimonio ferroviario (incluidas acequias): se incluirán los puentes, pero se descarta el *davallador* (casi inexistente como el propio anexo fotográfico muestra). Tampoco se comprende positivo proteger las vías en sí, sino el trazado de las mismas.

e. En cuanto a los elementos de la red hidráulica de Son Sunyer se incluirán como conjunto (B).

f. Finalmente, en relación a la petición de ampliar la zona verde a la cantera de sa Tama, hay que hacer constar que las capacidades de obtención vía expropiatoria de suelos destinados a espacios libres y/o equipamientos se encuentran ya ajustadas a las capacidades financieras e inversoras del Ayuntamiento de Palma. Sobrecargar esta

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

obligación con nuevas expropiaciones podría comprometer la Sostenibilidad Económica del Plan General. Por ello se desestima la alegación en este punto.

Alegaciones del Grupo 2.

Alegación 2-1. Plan Especial de Reforma Interior para el barrio de El Arenal

La problemática de la coexistencia de usos residenciales y turísticos se puede hacer extensiva a todo el municipio, no solo al ámbito de en s'Arenal, y es uno de los temas abordado de manera intensiva por el Plan. También por las determinaciones del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT) que aprobó el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 9 de julio de 2020, y que ha venido a derogar las previsiones del POOT (Plan de ordenación de la oferta turística). Por tanto, el modelo urbano-territorial adoptado por el Plan General de Palma se adapta plenamente al Plan de Intervención de Ámbitos Turísticos de la Isla de Mallorca (PIAT) aprobado por el Consell Insular el 9 de julio de 2020.

Por otro lado, la ordenación detallada establecida en el POD para el barrio de El Arenal identifica aquellas edificaciones merecedoras de la calificación VT que, según el artículo 4.2.6 del POD se aplica a las zonas ocupadas por las edificaciones tradicionales que configuraron el primer desarrollo turístico de Arenal de Palma y que, por su valor tipológico y arquitectura tradicional propia del lugar, contribuye a la definición de una identidad propia en Playa de Palma que el Plan quiere preservar.

En relación con el espacio público, en la Alegación 1.4 se ha aceptado prolongar la calificación como eje verde del paseo marítimo de Playa de Palma hasta la zona de El Arenal y, además, en base a la implantación de supermanzanas que finalmente identifique el PMUS 2020/2030 un porcentaje sustantivo de las calles del barrio quedarán vedadas al tráfico rodado pudiendo impulsar su reurbanización en claves de renaturalización y mejoras de las condiciones ambientales (SUDS).

La conjunción de estas medidas cumple con los objetivos de resaltar los valores urbanos y paisajísticos del Barrio de El Arenal, por lo que, en principio, no es necesario someter este espacio urbano a un ulterior Plan Especial de Reforma Interior, pudiendo ejecutarse estas medidas.

En cualquier caso debe decirse que el Plan General ha reconocido a El Arenal como un área necesitada de la formulación de un Programa de Revitalización y Mejora de Barrios; una de las finalidades de este Programa es la ejecución de proyecto de obras de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para la ciudadanía. Por tanto, este Programa puede incorporar la definición de las supermanzanas en El Arenal. Además, en la Norma 4.5.8 se prevé que este Programa proponga la formulación de un Plan Especial para el desarrollo de la vivienda de titularidad pública o la implementación de derechos de tanteo y retracto para adquirir parcelas con esta finalidad.

Finalmente, se recuerda que la LUIB posibilita la formulación de Plan Especial, aunque no esté previsto en el planeamiento general, para la mejora de la ciudad existente, en especial para mejorar le nivel dotacional. Por ello, será el Programa de Revitalización quien, a la vista de su estudio específico y propuesta, puede activar de manera motiva la formulación del Plan Especial de Reforma Interior que demanda la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Alegación 2.2. Nuevos accesos al barrio de El Arenal

En relación con los nuevos accesos de El Arenal, esta petición se encuentra respondida en el apartado e) de la Alegación 1.6 . No obstante, comentar que la remodelación del nudo de la Ma 19, al que este Plan General no se opone, debe ser consensuado con el Consell de Mallorca el cual, caso de considerarlo adecuado, deberá incluirlo en el PDS de carreteras que se encuentra en formulación.

Alegación 2.3. Ejes cívicos en el Arenal

En relación con los ejes paisajísticos solicitados hay que hacer constar que:

a. La Carretera Militar aparece identificada como un "conector verde urbano" en la documentación gráfica incluida en la Memoria Justificativa del Plan General formando parte de la Infraestructura Verde urbana.
b. En relación con el tramo de la calle de Toqui/calle del Quarter, su pacificación como calle de coexistencia se vincula a la implantación de supermanzanas en el Barrio de el Arenal. La supermanzana, como fórmula organizativa para una movilidad sostenible, es uno de los grandes objetivos del Plan General. A tal efecto, incorpora una identificación orientativa de supermanzanas que, en todo caso, deberá quedar refrendada y desarrollada en el PMUS 2020/2030, instrumento legitimado por la legislación sectorial correspondiente, para adoptar en detalle este tipo de medidas.

   En el caso, de que no el PMUS no las defina, podrá el Programa de Mejora y Revitalización del Barrio asumir esta función.

Alegación 2.4. Aparcamientos públicos en el barrio de El Arenal

La alegación localiza un conjunto de aparcamientos en parcelas de suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística. Ello implica que, caso de estimar esta petición, su obtención se produciría por vía expropiatoria recayendo la financiación en una ya suficientemente cargadas arcas públicas dado el importante número de Actuaciones Aisladas contempladas en el POD y de Sistemas Generales en suelo rústico identificados en el Plan General. Ampliar esta fórmula instrumental de la actuación aisladas a obtener por expropiación podría comprometer la Sostenibilidad Económica del Plan General y el POD. Por ello, se desestima la presente alegación. No obstante, la decisión final en materia de aparcamientos corresponderá adoptarla a la Revisión del PMUS que es el instrumento específico para esta finalidad. Por tanto, se propone que el apartado de esta Alegación 2.4, se traslade al Departamento de Movilidad, responsable de la redacción de la revisión del PMUS.

Conclusión.

Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el Análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30713

Síntesis:
El colectivo Embat, manifiesta la problemática que la calificación de espacios libres privados de uso público, en referencia a los espacios no edificados situados entre los bloques edificados de Son Gotleu. Se argumenta que esta calificación condena al espacio libre a su abandono. Se argumenta la dificultad de establecer la unanimidad vecinal para su cesión gratuita.

Análisis:
Los espacios libres objeto de alegación, se califican como F0a-VM en el POD. La calificación F0a alude a la condición de volumetría específica que tiene los espacios edificados este ámbito. La codificación -VM alude a su consideración como Volumetría de Mantenimiento, regulada en el artículo 5.1.15 de las normas urbanísticas del POD. El POD asume de esta manera, sustantivamente, las condiciones de edificación de la regulación establecida para este ámbito por el planeamiento vigente. En relación a la condición de dominio privado de estos espacios, debe manifestarse que la expropiación de los mismos conllevaría un coste social y económico inasumible para el Ayuntamiento, por lo que no debe el POD establecer esta medida como solución a la falta de espacios libres de uso y dominio público en el ámbito y a su mantenimiento en el ámbito. Además, la expropiación de unos terrenos con múltiples cuotas de titularidad, con independencia del coste económico, también se presenta compleja. Por ello, si la cesión gratuita en pleno dominio necesita de una unanimidad y la expropiación es igualmente compleja, como solución alternativa se puede proponer un acuerdo de colaboración entre el Ayuntamiento y la Comunidad por la que ésta autorice el uso general del sistema de espacios libres privados y el municipio se hace cargo del coste de su mantenimiento. De otro lado, el Nuevo Plan establece para este barrio el desarrollo de un Programa de Mejora y Revitalización de Barrio (regulado en la Norma 4.5.8 del Plan General y en el artículo 5.1.7 del POD). Será en el marco de redacción y gestión de dicho Programa donde puedan establecerse de manera detallada los acuerdos y las medidas conducentes a la mejora y revitalización de los mismos. Se propone en este sentido, estimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30735

Síntesis.
Los alegantes plantean que tanto la propuesta de Reforma del Frente Marítimo de la Ciudad de Palma -galardonada con una Mención Especial en el concurso Europan 13- como sus nombres aparezcan referenciados en la Memoria Justificativa del Plan General.

Análisis.
Resulta razonable la petición de los alegantes de aparecer reflejados en la documentación del Plan General como autores de un proyecto de reforma del frente marítimo “Seambiosis” que fue galardonado con una Mención Especial en la convocatoria del Concurso Europan 13. Y ello porque, obviamente, propuestas como la planteada por este equipo han servido de referencia para el desarrollo de la actuación prevista por el Plan General en el Frente Marítimo de Palma incluida entre sus Proyectos Estratégicos expresivos de la estrategia de regeneración que inspira el modelo de ciudad propuesto y sirven para visualizar, por su singularidad y simbolismo, los objetivos de sostenibilidad urbana y los principios axiomáticos adoptados por el Plan General.

Conclusión.
Se estima la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30767

Síntesis.
Que tiene presentado desde 19-12-2019 el Plan Especial de Adecuación e integración Paisajística para la implantación de un equipamiento deportivo en Son Forsiego, Playa de Palma, en suelo rústico no protegido de categoría de transición, de armonización (AT-H), en la Zona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla. Equipamiento deportivo consistente en pista de karts para vehículos exclusivamente eléctricos

En la Norma 4.2.3, apartado 5 del nuevo Plan General, se establece una limitación de actividad que excede en mucho de las atribuciones del Plan General porque este ha de regular los usos pormenorizados, pero no actividades incluidas o excluidas dentro de cada uso. Es una prohibición además no motivada ni razonada. Que la prohibición del apartado 5 de la Norma 4.2.3 infringe la definición de uso deportivo que hace el artículo 59 RLOUSIM.

Análisis.
La incorporación de una nueva regulación en el Plan General en tramitación no se ha dirigido contra la presentación del Plan Especial de Adecuación e integración Paisajística al que se refiere la alegación. Este es un Plan Especial presentado a finales de 2019, es decir, 20 meses antes del acuerdo de aprobación inicial del nuevo Plan General.

La función del planeamiento general no es sólo definir el uso de equipamiento deportivo, pues esta definición se encuentra ya en el propio RGLOUSIM (artículo 59), sino determinadas qué concretas actividades o usos detallados son susceptibles de desarrollar en cada zona del territorio. Porque no en todas las zonas se pueden desarrollar la totalidad de los usos teóricos definidos.

El apartado 4 de la Norma 4.2.3 del PG (aprobado inicialmente) establece que en el suelo rústico no protegido de categoría de transición localizado en laZona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla se podrá autorizar la instalación de un centro de equipamientos deportivos (no motorizados) para dar soporte al sector turístico y con garantía de su integración paisajística en las condiciones establecidas en el artículo 35 del PIAT.

En la formulación de un planeamiento general no se precisa de una justificación detallada de todas y cada una de sus decisiones, sino que es suficiente con la definición de principios, objetivos y criterios de ordenación.

En este caso, la prohibición de los usos motorizados (de entre los que son susceptibles como equipamiento deportivo) se justifica por aplicación de criterios de ordenación del suelo rústico en razón de la localización de los terrenos y por las exigencias del PIAT.

La franja de terrenos localizada en el suelo rústico no protegido decategoría detransición localizado en laZona Turística de Platja de Palma-Can Pastilla está sometido tanto a las restricciones que impone la legislación de suelo rústico (DOT, la legislación agraria, LUIB) sino además la legislación turística que identifica la Zona Turística como Saturada y Madura, lo que exige ser selectivo con los usos a desarrollar para que no supongan mayor presión sobre el espacio turístico ya saturado.

Pues bien, un equipamiento deportivo destinado a vehículos de motor, no es un equipamiento deportivo para el uso general de la población, sino que es un deporte minoritario que consume gran cantidad de territorio. Además, supone una actividad molesta (por el ruido) para el descanso de la población.

Por último, la prohibición del equipamiento deportivo motorizado deriva del propio Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), aprobado definitivamente el 9 de julio de 2020 que establece en el artículo 35 que los equipamientos turísticos complementarios, cuando

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

sean de uso deportivo, la superficie ocupada tiene que ser inferior al 4% de la superficie de la parcela y con una superficie de transformación de parcela inferior a una hectárea.
Estas condiciones no son aptas para las instalaciones deportivas de circuitos de motos o de pista de karts (que requieren una pista mínima de 1.000 metros y una sección mínima de 10 metros para que sea de calidad).

Por lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

30813

Síntesis:

1. Se apoyan las alegaciones 1,2,3,4 y 5 de la Asociación de Industriales de Mallorca (ASIMA).

2. Son Castelló. A pesar de considerar a priori positiva la incentivación de actuaciones de transformación y mejora del medio urbano en base a la posibilidad de obtener mayores aprovechamientos a los particulares que impulsen, o se adhieran, a tales iniciativas., se discrepa en:

   - Que dicha incentivación se proponga sólo en parte del polígono y no en su totalidad, como parece desprenderse de la documentación del planeamiento que se denomina "ensayos proyectuales' y "ordenaciones orientativas'.
   - Que la supuesta edificabilidad adicional (que se cuantifica en el 50% sobre lo permitido por las ordenanzas reguladoras) venga precedida de un recorte de la edificabilidad de las parcelas de la zona de ordenanza “M”.

3. Que sea retirada de la documentación del planeamiento todos aquellos planos o infografías que hagan referencia al ámbito del Polígono de Son Castelló que no haya sido precedida de avance y participación por parte de los afectados.

Análisis.

1. Las alegaciones de ASIMA se han analizado, por lo que la respuesta a las alegaciones 1,2,3,4 y 5. se remite al análisis realizado en aquella.

2. La posibilidad de activar la actuación de dotación-incremento de aprovechamiento para la revitalización debe realizarse en los ejes principales del Polígono. Ello no implica que en el proceso de ejecución del POD a la vista de los Planes Especiales que ese formulen pueda posibilitarse generalizar al conjunto del Polígono este tipo de iniciativas. Debe tenerse presente que la LUIB permite la formulación simultánea de un Plan Especial y de una modificación puntual del POD.

De otra parte, en la siguiente fase de tramitación se procederá a incrementar el índice de edificabilidad de algunas zonas de ordenanza M que así lo requieran. En todo caso, debe recordarse que lo que hace el POD es recuperar el índice de edificabilidad originariamente establecido en el PGOU 1998.

3. El Polígono Son Castelló como polígono industrial en suelo urbano no puede ser excluido de los planos de información y ordenación del Plan General y el POD.

De otra parte, el proceso de revisión del planeamiento general ha contado con trámite de Avance.
Finalmente, las propuestas de Plan Especial para la revitalización del Polígono deben contar con su adecuada tramitación en la que quede asegurada la participación ciudadana,

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30822

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actividades incompatibles con el uso residencial de la trama en que se insertan. Con anterioridad 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

15. 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.

16. 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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.

(12.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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actualización y perfección de contenidos la legislación urbanística no exige nuevo trámite de información pública.

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/es/2023/71/1137905

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 referente al ajuste de edificabilidad de la zona de ordenanza M3 y el reconocimiento del uso privativo del aparcamiento

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

30842

Síntesis:

1. Se apoyan las alegaciones 1,2,3,4 y 5 de la Asociación de Industriales de Mallorca (ASIMA).

2. Son Castelló. A pesar de considerar a priori positiva la incentivación de actuaciones de transformación y mejora del medio urbano en base a la posibilidad de obtener mayores aprovechamientos a los particulares que impulsen, o se adhieran, a tales iniciativas., se discrepa en:

   - Que dicha incentivación se proponga sólo en parte del polígono y no en su totalidad, como parece desprenderse de la documentación del planeamiento que se denomina "ensayos proyectuales' y "ordenaciones orientativas'.
   - Que la supuesta edificabilidad adicional (que se cuantifica en el 50% sobre lo permitido por las ordenanzas reguladoras) venga precedida de un recorte de la edificabilidad de las parcelas de la zona de ordenanza “M”.

3. Que sea retirada de la documentación del planeamiento todos aquellos planos o infografías que hagan referencia al ámbito del Polígono de Son Castelló que no haya sido precedida de avance y participación por parte de los afectados.

Análisis.

1. Las alegaciones de ASIMA se han analizado, por lo que la respuesta a las alegaciones 1,2,3,4 y 5. se remite al análisis realizado en aquella.

2. La posibilidad de activar la actuación de dotación-incremento de aprovechamiento para la revitalización debe realizarse en los ejes principales del Polígono. Ello no implica que en el proceso de ejecución del POD a la vista de los Planes Especiales que ese formulen pueda posibilitarse generalizar al conjunto del Polígono este tipo de iniciativas. Debe tenerse presente que la LUIB permite la formulación simultánea de un Plan Especial y de una modificación puntual del POD.

De otra parte, en la siguiente fase de tramitación se procederá a incrementar el índice de edificabilidad de algunas zonas de ordenanza M que así lo requieran. En todo caso, debe recordarse que lo que hace el POD es recuperar el índice de edificabilidad originariamente establecido en el PGOU 1998.

3. El Polígono Son Castelló como polígono industrial en suelo urbano no puede ser excluido de los planos de información y ordenación del Plan General y el POD.

De otra parte, el proceso de revisión del planeamiento general ha contado con trámite de Avance.
Finalmente, las propuestas de Plan Especial para la revitalización del Polígono deben contar con su adecuada tramitación en la que quede asegurada la participación ciudadana,

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la presente alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30872

Síntesis.
El Ayuntamiento no es competente para modificar las NNSS aprobadas definitivamente el 30 de marzo de 2012, en la medida en que afecten al Expediente RES 6/2008, del SUNP 76-0l, SON BORDOY, por ser competencia del Govern Balear según establece la Ley 5/2008 de fecho 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a lo obtención de suelo poro viviendas de protección pública que autoriza y regula las Reservas Estratégicas de Suelo.

Análisis.
En relación con el sector SUB-76-01 SON BORDOY es necesario aclarar que, según lo regulado en la Norma 2.1.7 y en la Disposición Adicional Primera, el Plan General asume, por la vinculación legal (que surge de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública), la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01 (ahora, SUB 76-01) Son Bordoy (expediente RES 6/2008) por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de 30.05.2012).
Por tanto, el nuevo Plan General reconoce que la competencia para establecer la ordenación detallada es del Consell de Govern y que, en la actualidad, la ha ejercitado mediante la aprobación de las NNSS de 2012.
Así se ha reconocido en el documento de Aprobación Inicial, pero se mejorará la redacción de la Norma 2.1.7 y la Disposición Adicional Primera para clarificar que las citadas NNSS es el instrumento que establece la ordenación detallada de este sector de suelo urbanizable destino mayoritario de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
Pero este reconocimiento no es obstáculo, para que el Plan General considere oportuno que el Consellde Govern pueda incoar y aprobar un expediente de modificación de las NNSS vigentes dirigido a mejorar la ordenación detallada para ajustarla a la solución final -que adopte la Administración competente- del nudo del sistema general viario colindante al sector y para disponer de medidas de prevención en zonas potencialmente inundables.
La descripción de estos objetivos no es una determinación vinculante, sino una recomendación la necesidad de ajustar la ordenación detallada del sector.
De otra parte, aunque explícitamente no se contemple la modificación de las NNSS en la Ley 5/2008, es lo cierto que cabe entenderla incluida en la capacidad que tiene el gobierno balear de aprobar definitivamente las mismas en el artículo 4.c de la misma: quien tiene capacidad de aprobar tiene capacidad de modificar.
Debe tenerse presente que las NNSS tienen más de 10 de vigencia y representa una ordenación detallada susceptible de ser mejorada.

De otra parte, se han incumplido los plazos de ejecución sin que la Consejería competente haya aplicado la sanción de la expropiación por incumplimiento de la función social. En cualquier caso, nada impide que la posibilidad de prórroga (artículo 5.5 de la Ley 5/2008) de plazo quede vinculada a la mejora en la ordenación detallada.

Por último, la Dirección General de la Costa y el Mar ha emitido informe recordando que el informe favorable emitido a las NNSS estaba condicionado a que la edificabilidad en la zona de influencia del litoral fuera inferior a la media de la edificabilidad del suelo urbanizable.

Conclusión.
Se acepta (parcialmente) la alegación propuesta en los términos expresados en el informe

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

30899

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.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

17. 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.

18. 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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.

(13.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*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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/es/2023/71/1137905

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/es/2023/71/1137905

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/es/2023/71/1137905

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/es/2023/71/1137905

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.

19. 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.

20. 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/es/2023/71/1137905

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.

(14.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/es/2023/71/1137905

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

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/es/2023/71/1137905

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

30925

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actividades incompatibles con el uso residencial de la trama en que se insertan. Con anterioridad 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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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 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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

en la gestión cotidiana de los servicios municipales pertinentes, para cuya activación el Plan General tampoco resulta competente.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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, 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.

21. 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.

22. 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,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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.
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.

(15.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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

actualización y perfección de contenidos la legislación urbanística no exige nuevo trámite de información pública.

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/es/2023/71/1137905

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.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

31051

Síntesis

La alegación solicita que se mantenga el sector de suelo urbanizable del Plan General del 1998. Asimismo, se pone de manifiesto que en la actualidad está patrimonializado el aprovechamiento asignado y los propietarios han asumido los costes de urbanización y que el Ayuntamiento de Palma ya recibió la cesión gratuita de suelo con aprovechamiento. Se requiere que se clarifique el ámbito de aplicación del régimen transitorio para el núcleo rural NR/86-01 Son Gual I, a fin de no lesionar el principio de igualdad. Así mismo, se solicita que el núcleo rural se extienda al conjunto de las parcelas del ámbito. Y la inclusión de la parcela 101 del proyecto de reparcelación en el núcleo rural

Análisis

1. Los antecedentes.

El ámbito de Son Gual I es un sector que tiene su origen en el PGOU de 1973 que lo clasifica como suelo urbanizable. El Plan Parcial es aprobado definitivamente el 14-03-1975 y establece una edificabilidad de 0,1665 m2t/m2 (99.846 m2t) y una densidad de 6,8 vivienda/ha (máximo 410 viviendas).

Se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización el 20-03-1979 y establece un plazo de ejecución de 2 años.

El 27-05-1993 se aprueba una modificación del Plan Parcial, ampliando a 3 años el plazo de ejecución.

El PGOU de 1998 asume la clasificación de suelo urbanizable y las determinaciones establecidas en el planeamiento anterior para el sector (con la adición de 6,35 ha para equipamiento público). En efecto, en el PGOU de 1998 el SUP 86-01 Son Gual (1 fase) es un ámbito 599.520 m2 de suelo urbanizable desconectado del núcleo urbano y representa un enclave rodeado de terrenos del suelo rústico. El PGOU de 1998 clasifica los terrenos colindantes como suelo rústico protegido, ANEI, subzona F, interés Forestal y Ecológico

La Junta de Compensación se constituye en 1998 y el Proyecto de Compensación se aprueba el 31-10-2006. En este Proyecto se ceden los terrenos de uso y dominio público y se prevé la compensación económica sustitutiva de la cesión al ayuntamiento del 10% aprovechamientos.

El Proyecto de Compensación no tiene en cuenta las determinaciones del PGOU de 1998 para la implantación de un equipamiento público de 6,35 ha.

2. Los incumplimientos de la obligación de urbanizar.

En la actualidad el ámbito carece de dotación de red de evacuación de aguas residuales y conexión a los sistemas de saneamiento y tratamiento público. Tampoco está dotado el ámbito de una red pública de abastecimiento (la parcial existente, es privada) ni de una red de pluviales. También precisa completar la dotación de media y baja tensión.

En la zona norte del ámbito se han ejecutado una serie de viales realizados en los años 70. Al estar abandonados y sin conservación. La zona sur del Sector, se presenta en estado natural; con orografía de fuertes pendientes y vegetación de monte bajo.

Se llegaron a realizar obras parciales de urbanización, sin finalizar en la zona norte, pese a contar con un plazo de ejecución de 2 años (según su Proyecto de Urbanización original de 20-03-1979), si bien el Plan Parcial el 27-05-1993, amplió a 3 años el plazo de ejecución. Por ello, desde 1996 el plazo de urbanización se encontraba finalizado

Por tanto, las obras de urbanización del ámbito del Son Gual 1 (SUP-86-01) después de más de 40 años desde la aprobación del Plan Parcial se encuentran con importantes elementos infraestructurales pendientes de ejecutar y, los tramos de viales ejecutados se encuentran en mal estado.

1098

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Por ello, el 11 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Municipal acordó la caducidad del proyecto de urbanización sin que fuera aprobado un nuevo proyecto, que precisa un trámite de evaluación ambiental estratégica al suponer una actuación de nueva urbanización prevista en un PGOU no sometido a este procedimiento.

3. En la actualidad, el Ayuntamiento de Palma está tramitando una Modificación Puntual del PGOU en el ámbito de Son Gual (fase I), que tiene por objeto la clasificación como suelo rústico de todo el sector de suelo urbanizable (SUP/86-01 Son Gual I) y la delimitación de parte del suelo como núcleo rural (PL-NR Son Gual II), en concreto, la correspondiente a la zona con edificaciones. La referida modificación se encuentra aprobada inicialmente el 28 de mayo de 2020 y se espera sea aprobada antes del proceso de revisión. En cuanto al proyecto de compensación del 2006 el Ayuntamiento tiene previsto una reparcelación inversa, de conformidad con lo establecido en la Modificación del 2020.

4.Es precisos aclarar que la indemnización por el concepto de pérdida de la facultad de participar en el proceso urbanizador, sólo procede cuando concurran los requisitos del artículo 38 .2 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (desarrollado en artículo 28 de Reglamento de valoraciones). Uno de estos requisitos, (apartado 1.c) es que, si la disposición que impida el ejercicio se produce después del vencimiento de los plazos establecidos, que la inejecución no sea por causas imputables a la Administración.

Difícilmente puede imputarse que la Administración haya impedido la ejecución de un Plan Parcial aprobado en 1975, cuando en este tiempo se han desarrollado múltiples sectores en el municipio. No se puede argumentar que la no aprobación del Proyecto de Urbanización es responsabilidad de la Administración, en la medida que el ser un instrumento de ejecución, es una decisión reglada.

Pues bien, en este caso, teniendo presente que el Plan Parcial de Son Gual es de 1975 cabe concluir que tiene los plazos de ejecución absolutamente incumplidos; incluso considerando la modificación del Plan Parcial de 27-03-1993 que amplió 3 años ese plazo, debe entenderse que el incumplimiento ya se produce el 27-03-1996.

Por tanto, ha transcurrido en exceso el plazo de 3 años que indica el artículo 39 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y usos del suelo, para la isla de Mallorca (RGLOUSIM) para que una alteración pueda considerarse anticipada a efectos indemnizatorios.
En todo caso, con la declaración de caducidad del Proyecto de Urbanización -que se hace en 2018- elimina la legitimación para la actividad de ejecución y, por tanto, no se cumplimentan los requisitos del artículo 38 del TRLS 2015.
Debe recordarse que para que pueda valorarse la facultad de incorporación al proceso de urbanización debe darse la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 38 del TRLS 2015. Y en este caso, no se cumple el primer requisito: que los terrenos hayan sido incluidos en lo delimitación del ámbito de la actuación “y se den los requisitos exigidos para iniciarla”. Pues bien, para iniciar la actividad de ejecución es necesario que el ámbito cuente con la ordenación detallada establecida en el planeamiento correspondiente. Y en el presente caso, no está aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 En el Texto Refundido aprobado por el RDL 2/2008 la valoración de la facultad de incorporación al proceso urbanizador se hacía en el artículo 25, que se corresponde con el artículo 38 del TRLSRU 2015. Pues bien, la STC 218/2015 declara: “Es el art. 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo el que concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuando los terrenos rurales se encuentran

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización."
Por tanto, al no contar con Proyecto de Urbanización (consecuencia de la declaración de caducidad) no procede valorar la facultad de incorporación al proceso urbanizador.
En este caso, tampoco es un supuesto de responsabilidad patrimonial la alteración de las condiciones de ordenación estos ámbitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.a) del TRLSRU 2015, dado el incumplimiento de plazos que para la ejecución de la urbanización se establecieron.
Así mismo, el artículo 6 de la LUIB establece (apartado 2) que la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad o de los usos referidos se producirá únicamente con su realización efectiva y estará condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y a la remoción de las cargas propias del correspondiente régimen, en los términos previstos en la presente ley.

En consecuencia, la decisión de desclasificación de este sector de suelo urbanizable se adopta después del vencimiento de los plazos establecidos para el ejercicio de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización y, además, se ha producido un incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.
Por tanto, teniendo presente el incumplimiento del deber de urbanizar y la no materialización de los aprovechamientos, hace que la decisión de establecer la clasificación de suelo rural no genera derecho indemnizatorio alguno conforme al régimen establece el artículo 48.a TRLSRU 2015 (Decreto Legislativo 7/2015). En este sentido, se posiciona el artículo 6 apartado 2 de la LUIB: la simple previsión de edificabilidad o de otros usos lucrativos, mediante la ordenación urbanística, no la integrará en el contenido del derecho de propiedad del suelo.

No obstante, teniendo presente que cuenta con Proyecto de Compensación en el que se han cedido los terrenos de uso y dominio público y se prevé la compensación económica sustitutiva de la cesión al ayuntamiento del 10% aprovechamientos, será necesario proceder (una vez entre en vigor el nuevo Plan General) a la reversión de la cesión de terrenos que ya no tendrán el carácter de dominio público (excepto los tramos de viario que dan acceso a las parcelas de la zona reconocida como núcleo rural) y también debe el Ayuntamiento proceder a la devolución de la compensación económica del 10% del aprovechamiento (en el caso de que se confirme que efectivamente fue ingresada), como consecuencia del principio general del Derecho que prohíbe el enriquecimiento injusto.

5. En base a lo expuesto y a los antecedentes administrativos existentes sobre el ámbito, el nuevo Plan General aprobado inicialmente (2021) clasifica los terrenos del antiguo sector de Son Gual 1 como suelo rústico y delimita un núcleo rural que incluye sólo una parte del sector del suelo urbanizable originario, asumiendo la delimitación que establece la Modificación del 2020 en tramitación.

6. En el Plan General aprobado inicialmente se establece un régimen transitorio para el ámbito de Son Gual I (artículo 7.5.3 e las Normas Urbanísticas). Sin embargo, en el artículo 6.4.1 de las Normas Urbanísticas del POD se le asigna, por error, un régimen transitorio al núcleo rural de Puntiró. Cuando lo que realmente se pretendía era posibilitar esa transitoriedad al ámbito de Son Gual I, porque Puntiró ya era núcleo rural, como se pone de manifiesto en la Memoria de Información del Plan General (página 25) y sin que exista en la Memoria Justificativa la voluntad

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de alterarlo. En consecuencia, estamos a ante un error material que será subsanado en la siguiente fase del Documento del Plan de Ordenación Detallada.

7. De otra parte, las parcelas no se encuentran incluida en la delimitación de Núcleo Rural propuesta por la Modificación del PGOU 2020 y, por ello, tampoco en la delimitación que hace el nuevo Plan General, que finalmente adoptará la delimitación de núcleo rural que resulte del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del PGOU por tratarse un expediente específico que tiene por objeto exclusivo esta cuestión.

La extensión de la delimitación del núcleo rural a todas las parcelas del Proyecto de Reparcelación de 2006, sería extender de manera improcedente el asentamiento al conjunto del sector original del SUP 86-01, permitiendo edificar a todas las parcelas no edificadas, lo que provocaría que el ámbito (por el incremento de la densidad) precise las actuaciones complementarias de urbanización que son precisamente las que no se han ejecutado durante 45 años.

Por ello, se desestima la petición, proponiendo mantener la calificación asignada en el documento aprobado inicialmente (SR-AIN-PG).

No obstante, se recomienda que copia de la alegación sea remitida al Departamento de Planeamiento, que como se ha adelantado tiene como función la tramitación del expediente específico de la Modificación del PGOU en el ámbito de Son Gual con la finalidad que también analice la propuesta subsidiaria de reconocer la inclusión en el núcleo rural a parcelas que dan frente a viario y se localizan en la colindancia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

31247

Síntesis.
Considera que la prohibición de las instalaciones de energía renovable en las áreas de suelo rústico común en las categorías de interés agrario y de Transición de Armonización que hace la Norma 7.2.1 y 7.2.2 del Plan General y 7.4.3 y 7.4.4, es incongruente con el Plan Director Sectorial energético de las Islas Baleares (PDSEIB) y contraria a los objetivos de la Ley balear 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética y la Ley 7/2021, de 20 de mayo.

Análisis.
Hay que indicar que la Norma 7.2.1 no realiza ningún pronunciamiento sobre la admisión o prohibición de las instalaciones de energía renovable, únicamente establece una definición de las mismas, de conformidad con la legislación vigente.
De otra parte, es cierto que la implantación de este tipo de instalaciones en el cuadro (matriz) de la Norma 7.2.2 del Plan General se prohíbe en dos categorías de suelo rústico común: las áreas de interés agrario (SRC-AIA) y en la de Transición de Armonización (SRC-AT-H).
Es cierto que esta prohibición puede llegar a ser incongruente con la disposición del POD que establece en el artículo 6.1.17 que las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables que ocupen más de 4 hectáreas en total se ubicarán preferentemente en los terrenos de suelo rústico común, en especial en terrenos de baja productividad agrícola, marginales o degradados, sin valor natural, paisajístico o edafológico.
No obstante, el ajuste normativo que se propone para que realmente sea congruente con la propuesta que hace el POD (que se considera más ajustada a la Ley 10/2019) es reconocer en la Matriz como usos condicionados este tipo de infraestructuras en SRC-IAA y SRC-AT-H; de otra parte en AIA (teniendo presente que son los terrenos de mayor productividad agraria) se debe admitir la implantación (previa declaración de interés general) pero condicionada a que sea en superficies menores a 4 hectáreas y que no pasen a ser el uso dominante de la parcela. En SRC-AT se puede admitir la instalación -previa declaración de interés general- de este tipo de infraestructuras incluso de más de 4 hectáreas.

Conclusión.
Se propone admitir de manera parcial en los términos expresados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31316

Síntesis:
La alegación propone que la finca de Son Puig (integrada por dos parcelas, una de 113.915 m2 y y Sini Bona de 36.564 M2), se clasifique como suelo urbanizable con destino a pequeña industria y terciarios con una edificabilidad de 0.39 m2/m2s; la finca fue ya parcialmente expropiada para la estación desaladora.

Análisis:
La finca integrada por dos parcelas se localiza junto al torrente Gros y EDAR II. En el documento aprobado inicialmente parte de la finca, la localizada al oeste del Torrent se clasifica como suelo rústico y sistema general de espacios libres (SGEVPJ-P 84-03-P).

No se considera conveniente incorporar un sector de suelo urbanizable en esta zona de la ciudad, incrementando la superficie urbanizada con destino a servicios terciarios e industrial más allá del Torrente, cuando el nuevo Plan General ha considerado ya que tiene una oferta suficiente de terrenos con destino a actividades económicas y, además, en mejor posición. En este sentido, la disposición del volumen edificable se propone en la zona de mayor proximidad a la EDAR y estación desalinizadora. En cualquier caso, la clasificación de suelo urbanizable que se solicita supondría una reducción de la superficie del Parque Agrario del Pla de San Jordi. Además, los nuevos suelos industriales y terciarios aislarían el Parque Agrario del ámbito de Son Malferit.

En base a lo expuesto se propone desestimar la alegación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31351

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a la parcela catastral rústica 07040A03000020 en Son Fiol, como sistema general de espacios libres (SGEL/ PJ-P 69-11-P). Se argumenta incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan e innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta. Se manifiesta que la planificación llevada a cabo hasta la fecha ha mermado las expectativas del suelo para su desarrollo como crecimiento urbanístico. Se plantea la clasificación del entorno de la parcela objeto de alegación como un nuevo sector de suelo urbanizable.

Análisis:
La motivación para la consideración de esta parcela como sistema de espacios libres se fundamenta, principalmente, en la necesidad de proceder a la integración paisajística y la mitigación de los riesgos de avenidas del torrente Gros, mediante la creación de una nueva red de parques lineales e itinerarios cívicos. El Nuevo Plan tiene que reconocer el valor de este elemento territorial, como configurador y estructurante de la infraestructura verde y también de la infraestructura azul, mediante su reafirmación como corredor Verde. Este elemento exhibe una importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial (tal como se justifica en el apartado 3.2 de la Memoria del Nuevo Plan), siendo imprescindible para la conformación de este modelo. De otro lado, no cabe la argumentación de innecesaridad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m² por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se revisa. En cualquier caso, como se ha expuesto, la motivación de la calificación de esta parcela como espacio libre no deriva de su necesidad para dar cumplimiento a la ratio exigida por ley.

En este sentido se ha tenido presente que este carácter inundable de la zona ha aconsejado establecer un sistema de laminado anejo en esta parte del Torrent para reducir el peligro en la cuenca baja.
Igualmente es esencial que el sistema general vinculado en el Torrent no sea estrictamente lineal, sino que tiene que contener puntualmente bolsas anejas (de mayor anchura) que conectan (con otras) para dar continuidad a la Infraestructura Verde, esto en otras redes de sistemas generales.

En cuanto a la consideración de que el estudio económico es incompleto por no detallarse el cálculo de los costes de adquisición de los suelos en particular y todos los bienes que existen (indemnización por demoliciones…), debe manifestarse que no corresponde al Plan General realizar una hoja de aprecio de los bienes; sino que atribuye un valor medio a los suelos en función de la potencialidad agropecuaria de la zona en que se localiza y un valor medio a las edificaciones, pero sin un desglose por conceptos indemnizatorios que deben quedar finalmente fijados en el procedimiento de expropiación, pues será en el momento de iniciar el expediente cuando pueda aplicarse el coeficiente corrector de grado de antigüedad de la edificación y su estado de conservación. De todo ello no puede derivarse la invalidez del estudio o su carácter incompleto. En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio. Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo urbanizable, no puede estar fundamentada en las expectativas que pudiesen originarse en los mismos históricamente o en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. El suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite. Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos. Por ello, la consideración de estos terrenos como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria a los principios de ordenación establecidos en el nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos. Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31366

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a la parcela catastral rústica 07040A03000022 en Son Brotat, como sistema general de espacios libres (SGEL/PJ-P 69-03-P). Se argumenta infracción del principio de desarrollo sostenible establecido en la LUIB (artículo 3.2), al entenderse que no se valora el carácter rural de la finca o las funciones agrarias de las áreas rurales. Se manifiesta además que se incumple con la calificación prevista la norma 5 del PTIM así como los artículo 2 y 9 de la LOT. Se alega además incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan. Se manifiesta que el sistema general se localiza en área de prevención de riesgos de inundación. Se argumenta innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta. Solicita que se suprima la calificación de sistema general a la parcela objeto de alegación.

Análisis:
En relación al incumplimiento del artículo 3.2 LUIB debe manifestarse que el Plan General realiza, para todo el término municipal una categorización del suelo rústico, en la que se incluyen un importante volumen de suelo como área de interés agrícola, introduciéndose además una importante figura novedosa en materia de protección y puesta en valor del uso agrícola y ganadero como es la del Parque Agrario. En efecto, en desarrollo de la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears, el Nuevo Plan prevé dos importantes áreas en la zona norte (Horta Dalt) y en la de levante (Pla de Sant Jordi) mediante lo cual se reafirma la función de este espacio como espacio productivo agrario. Se da cumplimiento así a lo dispuesto en el artículo 3.2 al contrario de lo manifestado en la alegación. Tanto la categorización de suelo rústico establecida (que incluye la consideración de áreas de interés agrícola) como la propuesta del Parque Agrario también dan respuesta a la norma 5 del PTIM y al artículo 2 y 9 LOT que obligan al Nuevo Plan General a delimitar este tipo de zonas, no derivándose de ello la obligatoriedad de incluir en esta categoría la parcela en concreto. De otra parte, la calificación de sistema general de espacios libres es posible en cualquier clase de suelo, incluido el suelo rústico. Así, en el artículo 37.f), al referirse a los sistemas generales, entre otros al de espacios libre, no se vincula a ninguna clase de suelo específica. Por tanto, pueden los sistemas generales de espacios libres disponerse en suelo rústico. La ciudad cuenta con el precedente del Parc Bellver, sistema general de espacios libres, así ya calificado en el PGOU 1998 y en la Revisión en tramitación. Igualmente, la LOT prevé como una actividad a desarrollar en el suelo rústico la correspondiente a la actividad de ocio y tiempo de libre en áreas recreativas que se desarrolla en terrenos sin implicar su transformación y que es la que coincide con la calificación de espacios libres pública. En efecto, el uso de espacios libres públicos en suelo rústico se corresponde con la actividad de equipamiento sin construcción del Anexo I. Definición de las actividades reguladas en la Matriz de suelo rústico de la LOT; en este Anexo se define el "*equipamientos sin construcción*" las actividades que, se desarrollan *"en terrenos no afectos a explotaciones agrarias" y que "consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa."*

La motivación para la consideración de esta parcela como sistema de espacios libres se fundamenta, principalmente, en la necesidad de proceder a la integración paisajística y la mitigación de los riesgos de avenidas del torrente Gros, mediante la creación de una nueva red de parques lineales e itinerarios cívicos. El Nuevo Plan debe reconocer el valor de este elemento territorial, como configurador y estructurante de la infraestructura verde y también de la infraestructura azul, mediante su reafirmación como corredor Verde. Este elemento exhibe una

1106

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

importancia capital en la definición del nuevo modelo territorial (tal como se justifica en el apartado 3.2 de la Memoria del Nuevo Plan), siendo imprescindible para la conformación de dicho modelo. En cuanto a la afección por riesgos de inundación que presenta la parcela, es motivo más prever un destino que no implica transformación y en el que pueden desarrollarse actividades de espacios libres de uso público, un uso que permite su compatibilidad con el régimen de avenidas del cauce fluvial, actuando a su vez como elemento de minimización y absorción de dicho riesgo. De otro lado, no cabe la argumentación de innecesaridad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m2 por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se revisa. En cualquier caso, como se ha expuesto, la motivación de la calificación de esta parcela como espacio libre no deriva de su necesidad para dar cumplimiento a la ratio exigida por ley.
En este sentido se ha tenido presente que este carácter inundable de la zona ha aconsejado establecer un sistema de laminación anexo en esta parte del Torrent para reducir el peligro en la cuenca baja.
Igualmente es esencial que el sistema general vinculado al Torrent no sea estrictamente lineal, sino que debe contener puntualmente bolsas anexas (de mayor anchura) que conectan (con otras) para dar continuidad a la Infraestructura Verde, esto a otras redes de sistemas generales.

En cuanto a la valoración asignada a la ejecución de espacios libres por el Nuevo Plan al considerarse suelos forestales y no de regadío (en el presente caso), y que de ello se desvirtuaría el Estudio Económico y su idoneidad, debe manifestarse que se confunde en la tipología que el Nuevo Plan establece para la valoración de los costes de urbanización de los parques denominados forestales (que presentan ya importantes volúmenes de masa vegetal y/o arbustiva y de los que se deriva un menor coste de urbanización -pues lo que precisan es una simple adecuación que no implica transformación-, a diferencia de la ejecución de aquellos otros parques que no presentan condiciones naturales previas y en los que hay que realizar una intervención de mayor coste para que adquieran condiciones de parque) con el coste que se ha considerado para su obtención, no pudiéndose de ello derivar la invalidez del Estudio Económico.

En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada, que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio.

No obstante, en la siguiente fase se completará el estudio económico, mejorando la justificación de las valoraciones.

Por todo ello, se propone desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

31376

Síntesis:
Se manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a parte de las parcelas catastrales rústicas 07040A04700014 y 07040A04700016, como sistema general de espacios libres (SGEL/ PJ-P 76-12-P y SGEL/ PJ-P 76-13-P), en el borde norte del Col d'en Rabassa. Se argumenta infracción del principio de desarrollo sostenible establecido en la LUIB (artículo 3.2), al entenderse que no se valora el carácter rural de la finca o las funciones agrarias de las áreas rurales. Se manifiesta además que se incumple con la calificación prevista la norma 5 del PTIM así como los artículo 2 y 9 de la LOT. Se alega además incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan. Se argumenta innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta. Solicita que se suprima la calificación de sistema general a la parcela objeto de alegación.

Análisis:
Como cuestión previa es necesario indicar que la misma entidad que formula la presente alegación (31376), que manifiesta ser la titular de los terrenos de la presente alegación, también presenta otra alegación para los mismos terrenos (identificada como 31387) solicitando la clasificación como suelo urbanizable de estos terrenos, argumentando que se habían generado expectativas porque en el Avance de 2014 se había propuesto como suelo rústico de transición de armonización (y también como área de interés agrario). A continuación, se procede al análisis de los asuntos planteados en ambas alegaciones (porque deben entenderse alegaciones complementarias sobre los mismos terrenos realizada por la misma entidad).

En relación al incumplimiento del artículo 3.2 LUIB debe manifestarse que el Plan General realiza, para todo el término municipal una categorización del suelo rústico, en la que se incluyen un importante volumen de suelo como área de interés agrícola, introduciendo además la necesidad de formulación de un Plan Especial para la ordenación detallada de los terrenos a integrar en una novedosa figura creada por la legislación sectorial para la promoción de las funciones ordinarias del suelo rústico como es el Parque Agrario. En efecto, en desarrollo de la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears, que determina la necesidad de elaboración de un Plan Especial, el Nuevo Plan General prevé que el Plan Especial tenga por objeto dos áreas; una en la zona norte (Horta Dalt) y la otra, la de levante (Pla de Sant Jordi); de esta forma, se reafirma la función de este espacio como espacio productivo agrario, sin perjuicio de que a nivel de categoría los terrenos se incluyan de manera mayoritaria en el suelo rústico protegido por interés paisajístico (la delimitación del Parc Agrari, se realiza en suelo rústico e incluye terrenos con diversas categorías, si bien principalmente se incorporan las de interés agraria. El suelo rústico protegido de las Zonas de Interés Paisajístico tiene también como usos ordinarios los propios del suelo rústico de interés agrario: los usos agrarios. De otra parte, la previsión del destino de un sistema general de espacios libres es minoritaria en relación al conjunto de los terrenos. Con estas decisiones, se da cumplimiento así a lo dispuesto en el artículo 3.2 al contrario de lo manifestado en la alegación. Tanto la categorización de suelo rústico establecida como la propuesta del Parque Agrario también dan respuesta a la norma 5 del PTIM y al artículo 2 y 9 que obligan al Nuevo Plan General a delimitar este tipo de zonas, no derivándose de ello la obligatoriedad de incluir en esta categoría la parcela en concreto. De hecho, el Nuevo Plan, no incluye la totalidad de las parcelas como sistema general de espacios libres, sino que integra en este sistema aquellos suelos que configuran el nuevo modelo de ordenación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Sí incluye la totalidad de las parcelas en la categoría de suelo rústico de interés paisajístico, evidenciándose así los valores de este ámbito. Como se ha adelantado, en estas zonas -no calificadas como sistema general de espacios libres-, se tiene que desarrollar el uso agrícola, por ser su uso ordinario y destino propio.

No se puede argumentar que la calificación de parte de las parcelas como sistema general de espacios libres es incoherente. En efecto, tanto el SGEL/ PJ-P 76-12-P como el SGEL/ PJ-P 76-13-P pretenden articular la transición entre el suelo rural con la trama urbana al sur del mismo, con una calificación de espacios libres que es adecuada para unos terrenos que en esta parte sur cuentan con mayores dificultades de ser destinados a usos propiamente agrarios (porque tienen en este límite sur una configuración irregular y se presenta colindante al carrer de Bernat Rigo).

En efecto, se trata de unos terrenos de suelo rústico (porque no tienen elementos infraestructurales para su consideración como suelo urbano) que se localizan en la zona de protección paisajística de El Molinar. En este caso, la parte de la finca que se propone en el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General como sistema general de espacios libres es la zona (aproximadamente 2,5 hectáreas) que queda en el interior del tramo de reserva viaria (que se considera necesario por la ejecución del tranvía en calle urbana de Coll d'en Rabassa que cuenta con una sección estrecha lo que obligará al menos a eliminar un sentido de la circulación y, en otro tramo, los dos).

Se argumenta infracción del principio de desarrollo sostenible establecido en la LUIB (artículo 3.2), al entenderse que no se valora el carácter rural de la finca o las funciones agrarias de las áreas rurales. Sin embargo, debe rechazarse esta argumentación, pues si bien la mayor parte de la parcela se trata de suelo agraria, en las últimas décadas se observa (como puede comprobarse en las ortofotos -1995 y 2018-) que una parte de este suelo presenta instalaciones abandonadas y en proceso de degradación sin actividad productiva alguna.

En cualquier caso, la detracción de esta superficie con destino a sistema general no perjudica a la funcionalidad agraria del resto de la finca que es mayoritaria y sigue contando con dimensión suficiente para su explotación.

De otra parte, la calificación de sistema general de espacios libres es posible en cualquier clase de suelo, incluido el suelo rústico. Así, en el artículo 37.f), al referirse a los sistemas generales, entre otros al de espacios libre, no se vincula a ninguna clase de suelo específica. Por tanto, pueden los sistemas generales de espacios libres disponerse en suelo rústico. La ciudad cuenta con el precedente del Parc Bellver, sistema general de espacios libres, así ya calificado en el PGOU 1998 y en la Revisión en tramitación. Igualmente, la LOT prevé como una actividad a desarrollar en el suelo rústico la correspondiente a la actividad de ocio y tiempo de libre en áreas recreativas que se desarrolla en terrenos sin implicar su transformación y que es la que coincide con la calificación de espacios libres pública. En efecto, el uso de espacios libres públicos en suelo rústico se corresponde con la actividad de equipamiento sin construcción del Anexo I. Definición de las actividades reguladas en la Matriz de suelo rústico de la LOT; en este Anexo se define el "equipamientos sin construcción" las actividades que, se desarrollan "en terrenos no afectos a explotaciones agrarias" y que "consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa."

De otro lado, se argumenta la innecesariedad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m2 por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

revisa. De otra parte, la Unidad Funcional de Coll d'en Rabassa es una de las unidades funcionales de Palma que presenta un mayor déficit de espacios libres y el nuevo Plan General intenta resolver esta problemática.

En cuanto a la consideración de que el estudio económico es incompleto por no detallarse el cálculo de los costes de adquisición de los suelos en particular y todos los bienes que existen (indemnización por demoliciones…), debe manifestarse que no corresponde al Plan General realizar una hoja de aprecio de los bienes; sino que atribuye un valor medio a los suelos en función de la potencialidad agropecuaria de la zona en que se localiza y un valor medio a las edificaciones, pero sin un desglose por conceptos indemnizatorios que deben quedar finalmente fijados en el procedimiento de expropiación, pues será en el momento de iniciar el expediente cuando pueda aplicarse el coeficiente corrector de grado de antigüedad de la edificación y su estado de conservación. De todo ello no puede derivarse la invalidez del estudio o su carácter incompleto. Mismo razonamiento sirve de aplicación a la argumentación vertida en la alegación de la supuesta invalidez del estudio económico, en este caso, al confundirse por parte de la alegante, la tipología que el Nuevo Plan establece para la valoración de los costes de urbanización de los parques denominados forestales (que presentan ya importantes volúmenes de masa vegetal y/o arbustiva y de los que se deriva un menor coste de urbanización -pues lo que precisan es una simple adecuación que no implica transformación-, a diferencia de la ejecución de aquellos otros parques que no presentan condiciones naturales previas y en los que hay que realizar una intervención de mayor coste para que adquieran condiciones de parque) con el coste que se ha considerado para su obtención, no pudiéndose de ello derivar la invalidez del Estudio Económico.

En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada, que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio.

No obstante, en la siguiente fase se analizará la posibilidad de disminuir la superficie de afección para destinos públicos de la zona sur de la finca.

Como se ha adelantado, la propuesta de sistema general de espacios libres del documento de aprobación inicial surge una vez se realiza una reserva viaria. En efecto, se ha considerado que es necesario prever el vial como una alternativa al tráfico de vehículos a consecuencia del futuro paso del tranvía por el centro del núcleo de Es Coll d'en Rabassa; se ha tendido presente que la sección de las calles se reduce de manera drásticamente desde Cardenal Rossell al Camí Can Pastilla; en este tramo estrecho, el resto de la calzada no ocupada por el tranvía debe se peatonal y no puede destinarse para el tránsito de automóvil; por ello, es necesario prever una nueva ronda periférica.

Así, lo confirma el nuevo PMUS en tramitación que expone que el tramo central de la actual calle Cardenal Rossell presenta una anchura de entre 11-12m, por lo cual en el proyecto de tranvía ha sido excluido el paso de tránsito de vehículos, pues con su anchura no permite compatibilizar el tranvía y los automóviles. Igualmente, esta calle, con la implementación del tranvía, tampoco puede cumplir la función de red básica para peatones y tampoco es posible implantar la red de bicicarriles.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En consecuencia, para el nuevo PMUS es evidente la necesidad de la nueva ronda paisajística para circunvalar el Molinar-Coll d'en Rabassa, de transición entre el suelo urbano y el parque agrario y que quede integrada en la red básica de peatones, de bicicletas y VMP, y que debe tener una sección de 19 metros en tramos sin aparcamientos y 23 metros en tramos con aparcamiento en los dos sentidos.

Además, sin ronda periférica, obligaría a redistribuir el tráfico por las calles del interior del núcleo urbano tradicional eliminando así con cualquier medida de implementación de políticas de movilidad sostenible y, en especial, la posibilidad de aplicar la supermanzana.

No obstante, se analizará la posibilidad de que el actual trazado del carrer Bernat Rigo (que es un vial perimetral) puede servir de forma parcial (en algún tramo de la calle) como integrante de la nueva ronda (distribuidora de tráficos generados por la incidencia del paso del tranvía por la zona central de El Molinar y Coll d'en Rabassa)

En caso de ser viable esta opción, se procederá a reducir la afección de la parcela para usos públicos; en este caso, los terrenos que se calificarán como sistema general será los incluidos en el interior del nuevo trazado de la ronda; pudiendo ser servir para implementar una reserva docente en zona sudeste que es la más antropizada.

Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo urbanizable, no puede estar fundamentada en las expectativas que pudiesen originarse en los mismos históricamente o en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. El Avance de 2014 no generó expectativa alguna; al contrario, ratificó su consideración de suelo rústico de interés agrario y área de armonización (que no puede ser objeto de propuesta de crecimiento urbano).

El suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite. Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos y, además cuentan con valores paisajísticos merecedores de preservación. La consideración de los terrenos objeto de la alegación como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria al nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos y, además, contraria a la voluntad de preservar el paisaje y seguir destinando la mayor parte de la zona rústica El Molinar-Col d'en Rabassa con fines agrarios y compatibles. Como ya se ha expuesto, los terrenos propuestos con calificación de sistema general es una parte (menor) del conjunto de terrenos de la finca; son los situados en la zona sudeste que es un área de transición entre el mundo rural y el urbano.

Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31387

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la calificación asignada por el nuevo Plan General a parte de las parcelas catastrales rústicas 07040A04700014 y 07040A04700016, como sistema general de espacios libres (SGEL/ PJ-P 76-12-P y SGEL/ PJ-P 76-13-P), en el borde norte del Col d'en Rabassa. Se argumenta incoherencia en la finalidad del sistema general por el Nuevo Plan e innecesaridad de mayor volumen de superficie de espacios libres para el municipio. Se manifiesta que la valoración asignada a los costes de adquisición y urbanización de suelo para sistemas generales no es correcta. Se manifiesta disconformidad con la sección de la reserva viaria propuesta en el borde norte del sistema general de espacios libres. Se plantea que el documento de Avance de Plan General de 2014 había creado expectativas urbanísticas mediante la categoría de suelo rústico de transición de armonización; por ello, es adecuada la clasificación de la totalidad de las parcelas como un nuevo sector de suelo urbanizable. Se defiende que la generación de un nuevo sector cumple con un modelo de ciudad más compacta en contraposición a la propuesta "simplista" de borde de la trama urbana previsto con la calificación de los sistemas generales de espacios libres y la reserva viaria.

Análisis:
Como cuestión previa es necesario indicar que la misma entidad que formula la presente alegación (31387), que manifiesta ser la titular de los terrenos de la presente alegación, también presenta otra alegación para los mismos terrenos (identificada como 31376).

No se puede argumentar que la calificación de parte de las parcelas como sistema general de espacios libres es incoherente. En efecto, tanto el SGEL/ PJ-P 76-12-P como el SGEL/ PJ-P 76-13-P pretenden articular la transición entre el suelo rural con la trama urbana al sur del mismo, con una calificación de espacios libres que es adecuada para unos terrenos que en esta parte sur cuentan con mayores dificultades de ser destinados a usos propiamente agrarios (porque tienen en este límite sur una configuración irregular y se presenta colindante al carrer de Bernat Rigo).

En efecto, caso, se trata de unos terrenos de suelo rústico (porque no tienen elementos infraestructurales para su consideración como suelo urbano) que se localizan en la zona de protección paisajística de El Molinar. En este caso, la parte de la finca que se propone en el documento de aprobación inicial del nuevo Plan General como sistema general de espacios libres es la zona (aproximadamente 2,5 hectáreas) que queda en el interior del tramo de reserva viaria (que se considera necesario por la ejecución del tranvía en calle urbana de Coll d'en Rabassa que cuenta con una sección estrecha lo que obligará al menos a eliminar un sentido de la circulación y, en otro tramo, los dos).

Se argumenta infracción del principio de desarrollo sostenible establecido en la LUIB (artículo 3.2), al entenderse que no se valora el carácter rural de la finca o las funciones agrarias de las áreas rurales. Sin embargo, debe rechazarse esta argumentación, pues si bien la mayor parte de la parcela se trata de suelo agraria, en las últimas décadas se observa (como puede comprobarse en las ortofotos -1995 y 2018-) que una parte de este suelo presenta instalaciones abandonadas y en proceso de degradación sin actividad productiva alguna.

En cualquier caso, la detracción de esta superficie con destino a sistema general no perjudica a la funcionalidad agraria del resto de la finca que es mayoritaria y sigue contando con dimensión suficiente para su explotación.

De otra parte, la calificación de sistema general de espacios libres es posible en cualquier clase de suelo, incluido el suelo rústico. Así, en el artículo 37.f), al referirse a los sistemas generales,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

entre otros al de espacios libre, no se vincula a ninguna clase de suelo específica. Por tanto, pueden los sistemas generales de espacios libres disponerse en suelo rústico. La ciudad cuenta con el precedente del Parc Bellver, sistema general de espacios libres, así ya calificado en el PGOU 1998 y en la Revisión en tramitación. Igualmente, la LOT prevé como una actividad a desarrollar en el suelo rústico la correspondiente a la actividad de ocio y tiempo de libre en áreas recreativas que se desarrolla en terrenos sin implicar su transformación y que es la que coincide con la calificación de espacios libres pública. En efecto, el uso de espacios libres públicos en suelo rústico se corresponde con la actividad de equipamiento sin construcción del Anexo I. Definición de las actividades reguladas en la Matriz de suelo rústico de la LOT; en este Anexo se define el "equipamientos sin construcción" las actividades que, se desarrollan "en terrenos no afectos a explotaciones agrarias" y que "consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa."

De otro lado, se argumenta la innecesariedad de mayor superficie de espacios libres al superarse el estándar (mínimo) de 5 m2 por habitante a nivel municipal. Se olvida que la ley establece un mínimo y no un máximo y, además, la garantía de no bajar la ratio del planeamiento que se revisa. De otra parte, la Unidad Funcional de Coll d'en Rabassa es una de las unidades funcionales de Palma que presenta un mayor déficit de espacios libres y el nuevo Plan General intenta resolver esta problemática.

En cuanto a la consideración de que el estudio económico es incompleto por no detallarse el cálculo de los costes de adquisición de los suelos en particular y todos los bienes que existen (indemnización por demoliciones…), debe manifestarse que no corresponde al Plan General realizar una hoja de aprecio de los bienes; sino que atribuye un valor medio a los suelos en función de la potencialidad agropecuaria de la zona en que se localiza y un valor medio a las edificaciones, pero sin un desglose por conceptos indemnizatorios que deben quedar finalmente fijados en el procedimiento de expropiación, pues será en el momento de iniciar el expediente cuando pueda aplicarse el coeficiente corrector de grado de antigüedad de la edificación y su estado de conservación. De todo ello no puede derivarse la invalidez del estudio o su carácter incompleto.

En cualquier caso, el Estudio Económico realiza una evaluación del coste de adquisición de terrenos aplicando las reglas de valoración y de indemnización que fija el TRLSRU (DL 7/2015, de 30 de octubre) y esta evaluación no predetermina el valor que finalmente sea establecido en el momento de ejecución del Plan. Será en el trámite de fijación del justiprecio en el que las personas titulares de derechos podrán presentar su hoja de valoración justificada, que será analizada por la Administración municipal, y en caso, de desacuerdo, remitida a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears para el establecimiento del justiprecio.

No obstante, en la siguiente fase se analizará la posibilidad de que disminuir la superficie de afección para destinos públicos de la zona sur de la finca.

Como se ha adelantado, la propuesta de sistema general de espacios libres del documento de aprobación inicial surge una vez se realiza una reserva viaria. En efecto, se ha considerado que es necesario prever el vial como una alternativa al tráfico de vehículos a consecuencia del futuro paso del tranvía por el centro del núcleo de Es Coll d'en Rabassa; se ha tendido presente que la sección de las calles se reduce de manera drásticamente desde Cardenal Rossell al Camí Can Pastilla; en este tramo estrecho, el resto de la calzada no ocupada por el tranvía debe se peatonal y no puede destinarse para el tránsito de automóvil; por ello, es necesario prever una nueva ronda periférica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Así, lo confirma el nuevo PMUS en tramitación que expone que el tramo central de la actual calle Cardenal Rossell presenta una anchura de entre 11-12m, por lo cual en el proyecto de tranvía ha sido excluido el paso de tránsito de vehículos, pues con su anchura no permite compatibilizar el tranvía y los automóviles. Igualmente, esta calle, con la implementación del tranvía, tampoco puede cumplir la función de red básica para peatones y tampoco es posible implantar la red de bicicarriles.

En consecuencia, para el nuevo PMUS es evidente la necesidad de la nueva ronda paisajística para circunvalar el Molinar-Coll d'en Rabassa, de transición entre el suelo urbano y el parque agrario y que quede integrada en la red básica de peatones, de bicicletas y VMP, y que debe tener una sección de 19 metros en tramos sin aparcamientos y 23 metros en tramos con aparcamiento en los dos sentidos.

Además, sin ronda periférica, obligaría a redistribuir el tráfico por las calles del interior del núcleo urbano tradicional eliminando así con cualquier medida de implementación de políticas de movilidad sostenible y, en especial, la posibilidad de aplicar la supermanzana.

No obstante, se analizará la posibilidad de que el actual trazado del carrer Bernat Rigo (que es un vial perimetral) puede servir de forma parcial (en algún tramo de la calle) como integrante de la nueva ronda (distribuidora de tráficos generados por la incidencia del paso del tranvía por la zona central de El Molinar y Coll d'en Rabassa)

En caso de ser viable esta opción, se procederá a reducir la afección de la parcela para usos públicos; en este caso, los terrenos que se calificarán como sistema general será los incluidos en el interior del nuevo trazado de la ronda; pudiendo ser servir para implementar una reserva docente en zona sudeste que es la más antropizada.

Por otro lado, la consideración de los terrenos objeto de alegación como suelo urbanizable, no puede estar fundamentada en las expectativas que pudiesen originarse en los mismos históricamente o en la continuidad de los ejes viarios y la trama urbana con la que sea colindante. El Avance de 2014 no generó expectativa alguna; al contrario, ratificó su consideración de suelo rústico de interés agrario y área de armonización (que no puede ser objeto de propuesta de crecimiento urbano).

El suelo urbano ni el suelo urbanizable avanza como una mancha de aceite. Los terrenos objeto de la alegación, no son necesarios para dar soporte a los nuevos crecimientos urbanísticos y, además cuentan con valores paisajísticos merecedores de preservación. La consideración de los terrenos objeto de la alegación como suelo urbanizable constituiría una determinación contraria al nuevo modelo urbanístico-territorial previsto por el Nuevo Plan, basados en la moderación del consumo de suelo para nuevos crecimientos y, además, contraria a la voluntad de preservar el paisaje y seguir destinando la mayor parte de la zona rústica El Molinar-Col d'en Rabassa con fines agrarios y compatibles. Como ya se ha expuesto, los terrenos propuestos con calificación de sistema general es una parte (menor) del conjunto de terrenos de la finca; son los situados en la zona sudeste que es un área de transición entre el mundo rural y el urbano.

Se propone, por tanto, desestimar la alegación presentada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31404

La persona titular de una vivienda en el ámbito del sector de suelo urbanizable SUB 58-I Son Cladera Norte propuesto en el Plan General aprobado inicialmente (2021) solicita mantener la parcela en suelo rústico conjuntamente con el resto de viviendas que se localizan en el ámbito.

Análisis.

Se trata efectivamente de una vivienda localizada en parcela de pequeñas dimensiones, que conjuntamente con otras, se localizan en el área de Son Cladera Norte. Este ámbito se encuentra entre la carretera Palma-Inca, el torrent Gros y barrios residenciales; en la actualidad es una zona periurbana en la que una parte de la misma ha perdido las características propias del medio rural, pues las parcelas con destino a actividad agraria son minoritarias (se concentran en la cuña entre el SUB 58-01 y el SUB 58-02). En la parte norte, de manera mayoritaria se presenta con usos marginales y molestos (actividades de recogida de chatarra). En el sector SUB 58-01 delimitado en la aprobación inicial, la presencia del pequeño asentamiento de viviendas en esta posición periurbana se presenta apoyada en el Camí d'en Mallol.

El nuevo Plan General, en su documento de aprobación inicial ha pretendido realizar una ordenación urbana adecuada de este ámbito (Son Cladera Norte) para asegurar una integración pacífica en un proceso de transformación urbanística reglado, creando un parque fluvial ligado al torrent Gros y estableciendo una ordenación en que se realice la correcta integración del incipiente asentamiento que ya existe; en consecuencia, en el documento de aprobación inicial se prevé que las viviendas existentes sean respetadas.

No obstante, la opción de dejar las viviendas en suelo rústico (que es la propuesta de la alegación) también es una alternativa viable; de una parte, el sector seguiría contando con una superficie apta para su transformación urbanística, y además el desarrollo ya tendría una estructura de la propiedad más simplificada que facilita la gestión. De otra parte, la zona en la que se concentran las viviendas es colindante con el resto de suelo rústico (SR-AT-H), pudiendo integrarse en esta categoría sin dificultad. La zona en que se concentran las viviendas no tiene entidad para ser reconocida como núcleo rural; no obstante, en su mayor parte son viviendas ya existentes con anterioridad al PGOU 1998 por lo que pueden integrarse en el régimen de inadecuación.

Pues bien, entre las dos alternativas posibles, y teniendo presente la solicitud de la persona alegante (que coincide en su motivación con otras en la misma situación y localización) se propone optar por el mantenimiento de la clasificación de suelo rústico en esta zona; además, esta solución (como se ha expuesto) permite facilitar la gestión del SUB 58-01 con la nueva delimitación, al ser menor la estructura parcelaria y sin forzar la incorporación en el proceso urbanizador a quienes han manifestado su oposición; y de otra parte, permite ampliar en esta zona el suelo rústico permitiendo que el componente rural no se pierda en la ordenación del territorio de esta parte del municipio.

Las viviendas excluidas del sector serán analizadas para verificar la viabilidad de incorporación de medidas de mejora ambiental y eliminación de riesgos de contaminación difusa en aguas subterráneas.

Conclusión:

Por las razones expuestas, se propone estimar la alegación, excluyendo del sector SUB 58-01 la zona en que se encuentran las edificaciones residenciales ya construidas desde hace décadas; con esta solución se facilita la gestión del sector, ahora de menor superficie, además, la reducción del suelo de crecimiento al estrictamente necesario es criterio del Nuevo Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31436

Síntesis
La alegación solicita: a.) que se haga una reserva de suelo a lo largo del camino de la Montaña a su paso por Son Ferriol, para poder construir aceras y un carril bici, b.) Reserva de suelo para aparcamiento disuasorio, c.) reserva de suelo para la construcción de aceras y carril bici en la Avenida del Cid, en dirección norte y d.) nuevas zonas verde en áreas de transición de armonización.

Análisis
La alegación se registra con fecha 17 de febrero de 2022. Ha de advertirse que esta alegación ha sido presentada fuera del plazo establecido por el ayuntamiento (15 de febrero de 2022) para la presentación de alegaciones. Se recuerda que esa fecha ponía límite a la ampliación de primer plazo fijado por el Ayuntamiento tras el acuerdo de Aprobación Inicial del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada (20 de noviembre de 2021). La presentación de la alegación extemporánea, supone la pérdida de derecho al referido trámite.

No obstante, se procede a su análisis. En primer lugar, se considera que para la mejora de las condiciones urbanas y ambientales de Son Ferriol es considerarlo como un núcleo urbano en el que implementar el Programa de Mejora y Revitalización de Barrio en el que incorporar las medidas de mejora del espacio público y carril bici que se proponen, especialmente con la adecuación de la Avda, del Cid. La disposición del aparcamiento disuasorio será remitida al área de Movilidad para su posible inclusión en la Revisión del Plan Movilidad Urbana Sostenible actualmente en proceso de formulación.

La inclusión de la reserva de suelo por el camí de la Muntanya no se considera la mejor solución porque el mismo no tiene continuidad dado que la presencia del recinto del aeropuerto lo impide. Por ello, como alternativa en la siguiente fase se propone ampliar la red de corredores por el Camí de la Milana y el Camí nou de Son Banya.

El trazado propuesto de carril bici por la Avenida del Cid se considera oportuno, no obstante, la extensión del mismo hasta Marratxí paralelo a la Ma.3013 no se considera justificado desde el punto de vista de la sostenibilidad económico contando ya con el carril ejecutado paralelo a la Ma-30 que tiene la misma dirección. Por tanto, lo que se propone incorporar en la siguiente fase es el tramo de conexión desde el final de la Avenida del Cid hasta su conexión por el límite noroeste del núcleo con el carril bici de la Ma-30.

Por último, calificar de zonas verdes parte de la zona de crecimiento propuesta por el PTIM en la zona este del núcleo que transcurre por el camí de la Muntanya, supone tensionar una zona en la que se han rechazad alegaciones que proponían el terreno como suelo urbanizable y respecto a las que se ha contestado que el municipio no precisa crecer en esta dirección.
Por ello, se considera de mayor interés plantear un fortalecimiento de la red espacios libres dando continuidad a los localizados en el carrer de Ordí.

Se propone aceptación parcial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31443

Síntesis

1. Mantener el uso comercial en planta baja con ocupación del 100% de la parcela, además de en las zonas A y C, también en la zona B, y que el mantenimiento de la profundidad edificable sea sólo para el uso residencial.

2 y 3. Admitir en las zonas residenciales de usos mixtos, como: A B, D, E, G, H, FQpb, F0pc zonas Av, y en zona L el uso comercial en edificio exclusivo; y que el tamaño máximo sea correspondiente al uso comercial EC-Atc (hasta 13.000 m2) y no el EC-Tg (hasta 4.000 m2).

4. Que el estudio de detalle previo a la solicitud de licencia de un equipamiento comercial en lo que el PECMa denomina "Área de Acumulación de Equipamientos Comerciales" sea necesario sólo para los centros comerciales de alcance territorial insular (EC-Ati).

5. Que las aguas residuales deben poder verter a cauce público o canalización, excepto aquellas que provienen de actividades potencialmente contaminantes del suelo según el artículo 2.e) del Real Decreto 9/2005, de L4 de enero, que establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

6. El artículo 6.1.10 prohíbe el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente. No obstante, no se especifica a qué productos se refiere por lo que deberían detallarse los mismos.

7. En los aparcamientos de edificios no residenciales la obligación de destinar al menos 2 puntos para la recarga de vehículos eléctricos por cada 40 plazas, es excesiva, ya que la ley solo exige uno.

8. La obligación de que en los comercios de más de 1.500 m2 y las parcelas de más de 500 m2 donde se instalen comercios deben destinar un espacio interior para realizar las labores de carga y descarga no responden a un criterio realista y eso sólo se debería exigir a los grandes centros comerciales.

9. Revisar la propuesta de “ejes de actividad”, que en algunos casos responden a tipologías de viviendas unifamiliares.

10. Modificación del artículo 2.2.4 que regula que los usos comerciales de las zonas I, I y K para habilitar la categoría de comercio de tamaño grande (EC-Tg), y en el mismo sentido para la zonificación T. Y suprimir el límite del 50% para la edificabilidad comercial.

11. Modificación de los artículos 3.5.2 y 3.5.3 para flexibilizar la implantación de usos comerciales

12. Exonerar de la reserva de equipamientos a las parcelas donde no sea posible inscribir un círculo de 14 m de diámetro y tengan una superficie igual o inferior a 370 m2.

13. Se manifiesta en contra de ampliar las competencias de la Comisión de Centro Histórico. Y contra la creación de la Comisión de Calidad Urbana.

14. Excluir una parcela de unos 2.280 m2 de superficie que cuenta, además, con un proyecto de reforma y ampliación en tramitación, del ámbito del ARIPE/69-04 al estar agrupada a la parcela comercial colindante donde Mercadona dispone de un establecimiento comercial construido y en funcionamiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Análisis.
Como cuestión previa, hay que indicar que la alegación se ha presentado fuera de plazo. No obstante, se analiza:

1. En la Zona B la máxima ocupación viene definida por una alineación interior que determina una profundidad edificable para cada manzana, ya que por la tipología pretendida se procura en el centro de la misma patios interiores libres de edificación configurados a partir de los fondos edificables de las parcelas. Por lo que en caso de permitirse lo solicitado ello no sería posible.

2 y 3. No puede el planeamiento general admitir que las parcelas destinadas a usos residenciales se destinen en exclusividad al uso comercial y, además en categorías de equipamiento comercial de hasta 13.000 m2. Ello supondría la pérdida de capacidad alojativa de parcelas de gran tamaño calificadas de residencial agravando el problema habitacional.
Las compatibilidades comerciales en parcelas de uso residencial se limitan, en posición (sólo en planta baja, sin que puedan ser destinadas en exclusividad) y en las categorías de pequeño comercio y equipamiento comercial de mediano tamaño, y limitando el de gran tamaño, sin que puedan ser superiores a los 4.000 m2.

Además, según el artículo 25 del PECMa en el caso de las parcelas de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial al por menor será como máximo del 30% de la edificabilidad total permitida en una parcela. De otra parte, el PECMa también limita la flexibilidad de usos en espacios industriales: el artículo 26 impide en suelo urbano con uso industrial predominante que los usos comerciales (ligados a la actividad productiva) puedan superar el 30% de la superficie edificable.
En resumen, se pretende favorecer la mixticidad de usos, pero sin que el uso comercial en zonas terciarias pueda llegar a superar el límite del 30%.

4. El POD no ha identificado con carácter previo áreas de acumulación de equipamientos comerciales en suelo urbano de carácter informal a las que se refiere el PECMa; estas áreas son las no calificadas específicamente como comerciales (que serían las áreas planificadas), sino en las que el comercio es uso compatible (pero no un destino o uso de obligatoria implantación). No obstante, no ser identificadas estas áreas en el documento de aprobación inicial del POD, pueden considerarse que son áreas (informales) de acumulación de equipamientos comerciales las zonas de los ejes cívicos y los ejes de actividades económicas. En estas zonas de suelo urbano ordenado si se pretende la implantación de un equipamiento comercial (según definición PECMa) será necesario realizar el estudio de impacto comercial (en el momento de presentar la autorización).

Por tanto, la identificación de estas áreas informales se realizará (en la siguiente fase) en el POD para las zonas del suelo urbano ordenado.

De otra parte, en el suelo urbanizable y en el suelo urbano en las que la ordenación detallada se remite a planeamiento de desarrollo, podrán identificarse áreas de acumulación de equipamiento comercial planificada (en estos casos, será el Plan Parcial o Plan Especial quien asuma la labor de establecer condiciones de diseño). Por último, debe eliminarse la referencia a la figura del Estudio de Detalle que se hace en la normativa (Norma 4.2.6 apartado 8 del Plan General) respecto a la ordenación de las áreas de acumulación de equipamiento comercial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Además, el Estudio de Detalle no es suficiente para la implantación de nuevos centros comerciales de alcance territorial insular (EC-Ati); en este caso es precisa la calificación expresa en el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) porque en el suelo urbano con ordenación detallada establecida en el POD no se prevé ninguna nueva implantación de este tipo equipamiento comercial (EC-Ati).

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

6. Los productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente no conforman una lista cerrada, sino que se van actualizando permanentemente en función de la experiencia y las investigaciones. De otra parte, añadir que las “malas interpretaciones” de los técnicos son recurribles. Además, esta norma no es novedad, ya el control de los materiales en la construcción empieza con el plan de seguridad y salud que debe incorporarse en el propio proyecto. Igualmente, las normas de control ambiental son las que ayudarán a implementar una aplicación objetiva.

   No obstante, se ha considerado oportuno suprimir este precepto en la medida que el control de su cumplimiento en el procedimiento de otorgamiento de licencias es difícil de instrumentar, debiendo ser responsabilidad de los técnicos directos de la ejecución quien cumplan con la normativa ambiental y sanitaria que impide el uso de los materiales nocivos o peligrosos. Por ello, en la siguiente fase se elimina el apartado indicado de la norma.

7. La ley exige una reserva mínima, pudiendo el Planeamiento ampliar la misma para facilitar la recarga de los vehículos eléctricos y que la utilización de esta modalidad se amplíe.

8. Si no se disponen lugares interiores en comercios de cierto tamaño para la carga y descarga, ello supone una ocupación de la vía pública para esta función. No obstante, se procederá a aumentar la superficie de la parcela en el artículo 9.1.34 (hasta 1.500 m2) para los comercios obligados; no obstante, la superficie construida de 1.500 m2 se mantiene en el artículo 2.1.5 del POD para establecer la exigencia de espacio interior destinado a la carga y descarga, porque un comercio con este volumen edificable es de un tamaño considerable. No obstante, en ambos preceptos se especificará que esta exigencia sea para la nueva implantación en parcelas con calificación S, L o M.

8. Recordar que los “ejes de actividad” son “ejes de actividad económica”, y que se trata de una iniciativa dirigida a fortalecer la actividad económica en zonas residenciales, precisamente. No obstante, es lo cierto que en las zonas de regulación de parcela (como es el caso de Sa Taulera) no es lógica esta exigencia. Por ello, la obligación del uso comercial en las plantas bajas solo será aplicable en parcelas que tengan la calificación de alguna zona de ordenanza con uso residencial plurifamiliar que no sean de regulación de parcela; es decir se aplicarán a las zonas A, B, D, G, H o F0 y, además, cuando tenga atribuida por el planeamiento más de cuatro plantas de altura. No se aplica a parcelas con calificación de vivienda unifamiliar, y, luego de la propuesta de subsanación, tampoco se aplicará en la zona E.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

9. No es adecuado, habilitar la implantación de comercio de gran tamaño en las zonas de ordenanzas I, I y K, porque cuentan con edificabilidades pequeñas por parcela y, además, tienen una sección viaria menor.

10. Se considera que son lo suficientemente flexibles los artículos referidos a Zonas "B". Residencial Plurifamiliar. AV-MC.V. (Ensanche Periférico) y Zonas "C". Residencial Plurifamiliar AV-MC.V en Ejes Cívicos.

    De otra parte, se procederá subsanar el error en el cuadro de atribución del índice de edificabilidad a la zona de ordenanza E3b, reconociendo que es 0,75 m2/m2 y no 0,65 m2/m2, por corresponder este otro índice a la E3a.

11. No se considera adecuada la exoneración de reserva de aparcamientos en parcelas de esas características. Recordar que ha de tratarse de edificaciones de nueva planta, y que las medidas se refieren al "área edificable del solar".
    En cualquier caso, se procederá a subsanar la incongruencia entre el apartado 3 del artículo 9.1.33 y el apartado 4 del artículo 9.1.34; se aplicará la regla del artículo 9.1.33 que se corresponde con la actual regulación.

12. La existencia de la Comisión del Centro Histórico, o la de Calidad Urbana, no constituye una forma de "dejar abierto a criterios subjetivos lo que se puede o no hacer". Las Comisiones, además de la de Centro Histórico, contempladas en el Plan General no determinan lo que se puede hacer -cuestión que deriva de la aplicación de normas específicas y concretas- sino que inciden en que "lo que se pueda hacer se haga bien" exigiendo determinados requisitos de calidad a la obra arquitectónica propuesta, en relación con su impacto en el paisaje urbano y/o su adecuación al entorno. En este sentido, se precisa de un órgano de técnico, compuesto de profesionales diversos, que permita concretar en el caso concreto la aplicación de conceptos formulados de forma abierta. En todo caso, las decisiones de estos órganos deben estar fundamentadas en las normas del propio Plan.

13. La parcela referida en la alegación es una parcela catastral independiente de la construida y no se acredita la vinculación funcional al que se alude, por no contar con actividad alguna. Es una parcela edificable para la que ha transcurrido el plazo de edificación y se encuentra vacante. Estos terrenos son necesarios para realizar la actuación de reforma interior con la finalidad de procurar la integración de Vía de Cintura en este tramo. En el proceso de desarrollo, se asegurará que el aprovechamiento atribuido sea igual o superior al patrimonializado en la actualidad en la parcela.

    No obstante, otra cuestión que no corresponde resolver a este proceso de alegaciones es si la solicitud de licencia se ha realizado con tiempo suficiente para que la suspensión cautelar no de autorizaciones no le afecte o, por si el contrario, se encuentra supeditada a esta suspensión cautelar.

Por lo expuesto, se propone estimar parcialmente esta alegación en los apartados indicados en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31746

Síntesis.
La alegación solicita:

1. Su rechazo al crecimiento residencial propuesto (ARU 44-05 y SUB 44-01).
2. Un ensanchamiento selectivo y moderado en el carrer Agustí.
3. Eliminar el aparcamiento disuasorio localizado al norte del polígono de Son Castello.
4. Convertir el carrer Pere Sans Garau en un paseo peatonal.
5. Un plaza en Can Pasquet.

Análisis.

1. La ordenación propuesta para el ARU 44-05 (en el POD aprobado inicialmente) pretendía en un vacío urbano (ya previsto como unidad de ejecución en el PGOU 1998) permeabilizar la trama mejorando la accesibilidad de este sector, completar las manzanas inconclusas en el perímetro de la actuación y obtener un importante espacio libre público. No puede excluirse de la unidad de ejecución al tratarse de un vacío urbano que carece de la urbanización adecuada.

   Los criterios de sostenibilidad exigen que el suelo objeto de transformación urbanística tengan un mínimo de densidad para evitar tener que transformar nuevos terrenos. El artículo 3.2.a) LUIB establece como uno de los criterios para un desarrollo sostenible y cohesionado el de compactación.
   El número total de viviendas propuesta en el POD para el ARU 44-05 en el documento de aprobación inicial era de 53 viviendas (de las cuales, 19 eran VPP); el total supone una densidad de 45 viviendas/hectárea que representa un desarrollo urbano con una densidad media; no es una densidad alta, sin perjuicio de que es cierto que es superior a la densidad media consagrada en el núcleo de Son Sardina.
   De otra parte, el POD con la atribución de tres plantas de alturas en tipología de residencial colectiva, pretendía habilitar la obtención de una importante reserva dotacional de espacios libres (que precisa el núcleo de Son Sardina) y de equipamiento; la atribución de una tipología unifamiliar dificulta este objetivo. Igualmente, dificulta el cumplimiento de la reserva legal de disponer el 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
   Al tiempo, se constata que, efectivamente, la tipología dominante en Son Sardina es la unifamiliar de dos plantas; sin perjuicio de que en el PGOU 1998 hay manzanas de tipología plurifamiliar con calificación B2 y, algún caso, concreto de B3.
   Por tanto, entendiendo que los criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia territorial se estiman válidos con carácter general, se considera que, en este caso, la materialización de estos objetivos debe armonizarse y adaptarse al carácter de núcleo urbano tradicional de Son Sardina como una entidad cuya imagen y paisaje pretenden preservare por el nuevo Plan General siguiendo el mandato del PTIM.
   Por ello, atendiendo al número de alegaciones que se han realizado, se considera oportuno que en la siguiente fase de redacción del POD, se proceda a establecer para el ARU 44-05 una densidad menor a la propuesta inicialmente y que se acerque a la densidad media del núcleo; igualmente, se propone que la altura máxima sea de dos plantas. Ello supondrá la reordenación del ámbito, con una reducción y reubicación de los suelos dotacionales. La tipología dominante será la unifamiliar si bien, para las parcelas en las que se materialicen el derecho de recuperación de plusvalías de la Administración, que serán destinadas a vivienda protegida, podrá valorarse la opción de emplear una tipología colectiva de dos plantas de altura. En todo caso, la zona de ordenanza concreta (dentro de unifamiliar) se

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

establecerá en función de la ordenación detallada resultante, una vez se apliquen los criterios de rectificación que se proponen.
Con la reducción de la densidad se valorará la eliminación de la prolongación de la Calle Lau.

La recuperación del sector SUB 44-01 con la clasificación del suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para dar solución a completar la trama urbana de son Sardina por este ámbito -resolviendo los problemas causados por las traseras existentes- además de proporcionar suelos para nuevos equipamientos, zonas verdes y vivienda protegida, tan necesarios para dar solución a déficits endémicos de este núcleo -que han sido puestos de manifiesto en diversas alegaciones- y favorecer un mínimo de cohesión social en un núcleo sometido a un incremento exponencial en los precios de la vivienda

No obstante, en relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 en Son Sardina, después del análisis de alegaciones, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establece una densidad de 30 viviendas hectáreas; ello reduciría de manera significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitará cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservar la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se podrá tener en cuenta la propuesta realizada en la alegación (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.
b) La segunda alternativa; es la eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (20 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes; y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que son de difícil conciliación con el carácter de núcleo urbano tradicional.

Tras un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina. Esta propuesta es congruente con uno de los criterios del nuevo planeamiento general, como es la de reducir el crecimiento urbanístico al mínimo necesario.

De otra parte, se posibilitará la adquisición con destino público de la parcela inmediata al Camí Passatemps, ya clasificada como suelo urbano en el PGOU 1998, para ser destinada a parque mediante una actuación aislada.

2. La ampliación prevista en el carrer Agustí se ha realizado con el objetivo de no afectar a ninguna edificación consolidada. No obstante, se propone que, en la siguiente fase, se realice un ajuste de la delimitación de la actuación aislada y de las nuevas alineaciones establecidas a lo largo del carrer Agustí, siguiendo este criterio de no afección a edificación consolidada y consiguiendo una sección más ancha posible a lo largo de todo el eje viario. El mantenimiento (mimético) solicitado de las alineaciones establecidas en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

el planeamiento vigente, supondría una afección (mínima) a dos edificaciones que se encuentran alineadas a vial en el encuentro con el carrer de Rosa Canal; por lo tanto, se ajustará las alineaciones que seguirán siendo sensiblemente coincidentes con las establecidas en el planeamiento vigente. En consecuencia, se estima de manera parcial en el sentido expresado, la solicitud en esta parte de la alegación.
Por otra parte, la identificación de esta Actuación Aislada, según regula el artículo 5.1.6 del POD, implica tanto la obtención del suelo como la ejecución de los servicios infraestructurales necesarios para dotar a los terrenos colindantes de la condición de solar. No obstante, en aplicación del artículo 29.2 de la LUIB son las personas propietarias del suelo urbano las que acabarán o completarán la urbanización necesaria para alcanzar dicha condición en el momento en que procedan a solicitar licencia de edificación No obstante, este artículo también prevé que el Ayuntamiento "podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias". Se aclara de esta manera la clasificación de suelo otorgada a los terrenos y la disposición de servicios urbanos.

En cuanto a la propuesta de facilitar el giro, con la nueva sección propuesta, en el encuentro con carrer Agustí (7,35 m.), se garantiza el mismo desde el carrer de Rosa Canal para vehículos de hasta 12 metros de longitud.

3. En la siguiente versión del Plan General se establecerá una localización alternativa a la adoptada en la Aprobación Inicial para el Aparcamiento Disuasorio de Son Castelló.

4. El carrer de Pere Sans Garau discurre por el suelo rústico, Por ello, su ampliación para incorporar plataformas peatonales para convertirlo en un paseo comporta, indefectiblemente, su obtención por la Administración por vía expropiatoria. La aceptación total de estas actuaciones puede tener un efecto negativo en la Sostenibilidad Económica del Plan General. En esta cuestión hay actuar con mesura y equilibrio; es decir, seleccionando aquellas actuaciones que, por un lado, proporcionan mejoras evidentes e incuestionables a la población de son Sardina y, por otro, sean asumibles por las arcas públicas dentro del marco global ofrecido por el modelo de ciudad propuesto por el Plan General. No podemos obviar que, en el documento aprobado inicialmente, se contemplan un total de 58 Actuaciones Aisladas, a lo que hay que añadir los algo más de 1.600.000 m2 de sistemas generales (de espacios libres y equipamientos) localizados en suelo rústico, más la obtención de suelo de servicios urbanos y las obras de redes generales infraestructurales cuya ejecución compete a la Administración Local.

Respecto a lo solicitado en el carrer Agustí y la plaza en Can Pesquet se ha dado cumplida respuesta en los puntos anteriores.

Conclusión.
Se estima parcialmente la presente alegación en los términos expuestos en el análisis.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

31793

Síntesis.
Solicita que el Plan General contemple mejoras dotacionales en el área urbana de Cala Major criticando, a tal efecto, las actuaciones de transformación urbanística AD/14-01 Cala Major y el SUB 14-01 Son Toells.

Análisis.
El Plan General y el POD ha realizado un esfuerzo considerable por mejorar los niveles dotacionales del área de Cala Major, teniendo en cuenta que se trata de un de los espacios urbanos de Palma que cuenta con mayor nivel de consolidación. Entre las actuaciones previstas para dar cumplimiento a este objetivo podemos destacar:

1. Las actuaciones aisladas de espacios libres AA 14/05 y AA 15/01 que, en conjunto, incorporan un total 10.358,17 m2 de nuevas zonas verdes.
2. La Actuación Aislada AA 14-09 destinada al desarrollo de un aparcamiento público.
3. La actuación de transformación de carácter transitorio ARU-T/14-01 Can Tápera cuyo desarrollo proporcionará al área 2.652 m2 de nuevas zonas verdes públicas.
4. La actuación de dotación AD/14-01 Cala Major, cuyo desarrollo proporcionará al área 1.145 m2 de nuevas zonas verdes y 353 m2 de equipamientos. En relación con esta actuación, los beneficios colectivos causados por la nueva ordenación prevista son notorios y evidentes. En el Plan General vigente los terrenos incluidos en la Actuación de Dotación estaban clasificados como suelo urbano de ordenación directa y calificados con usos lucrativos privados. En concreto, a Equipamiento Privado (EQ0b/DP 14-06-E) -destinado a mini golf- y usos residenciales con la zona de ordenanza E4a. La consideración de todos estos suelos con destino a usos públicos (espacios libres y/o equipamientos) comportaría su obtención por el Ayuntamiento mediante expropiación (al tener consideración de actuación aislada) lo cual provocaría la obligación de emplear recursos financieros suplementarios a los ya contemplados en el Plan General y el POD para obtener otros suelos necesarios para resolver problemas acuciantes de la ciudad y ayudar a construir el modelo urbano-territorial propuesto. Esta carga expropiatoria suplementaria podría causar la insostenibilidad económica del Plan General y el POD
5. El Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJ-P 15-01-P con una superficie total de 34.522,8 m2.
6. Y, finalmente las reservas dotacionales vinculadas al desarrollo de dos actuaciones de transformación urbanística cuya ordenación detallada se difiere a la formulación de Plan Parcial (SUB 14-01 Son Toells) y Plan Especial (ARI-PE/ 14-03 CLH).

   En relación con el suelo urbanizable de Son Toells, hay que hacer constar, por un lado, que la edificabilidad destinada a usos turísticos quedará eliminada en la siguiente fase del Plan General y, por otro, que la implantación de usos comerciales se ajustará a las limitaciones de superficie máxima del PECMa. Además, se introducen usos residenciales (5.940 m2, el 16,42% de la edificabilidad total) para completar la manzana meridional del ámbito e incidir en la diversificación funcional del desarrollo urbanístico. Por último, hacer constar una decisión de gran relevancia para mejorar la capacidad de carga de estos terrenos y evitar la generación de un tráfico excesivo: la edificabilidad máxima decrece desde los 60.495 m2 del PGOU del 98 a 36.158 m2 del nuevo Plan General.

   En relación a las reservas dotacionales contempladas en el Plan General, las mejoras respecto a las establecidas en el Plan General vigente son ostensibles. Así, en materia

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de espacios libres la superficie de reserva se aumenta de 7.192 m2 a más de 26.000 m2 (entre sistemas generales y locales); es decir, un incremento del 370%. En materia de equipamientos, además de las reservas locales prescritas en el artículo 43.4 de la LUIB, se determina la localización de un Sistema General destinado a Servicios Urbanos (Punto verde) con una superficie 3.703 m2.

Por último, indicar, que los efectos a casuar en el tráfico han quedado estudiados en el Anexo de Movilidad del Plan General el cual incluye un Estudio de movilidad Generada por las actuaciones de transformación urbanística delimitadas por el Plan General.

7. También cabe reseñar las mejoras puntuales propuestas en la accesibilidad y permeabilidad de la trama de Cala Major a través de Actuaciones Aisladas de viario: AA 14/01, 14-02, 14-03, 14-04, 14-06, 14-07 y 14-08.

Conclusión.

Por todo lo expuesto queda justificado la apuesta del Plan General por mejorar los niveles dotacionales, de zonas verdes y de aparcamiento público en la zona de Cala Major-
Por ello, se estima parcialmente, incorporando el Plan los aspectos sustantivos de la alegación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

31848

Síntesis:
Manifiesta disconformidad con la delimitación de suelo urbano establecida para una serie de parcelas en el borde suroeste de Establiments. Argumenta modificación del planeamiento vigente en base a cartografía (errónea) catastral. Manifiesta daño patrimonial.

Análisis:
Se está de acuerdo, tal y como se señala en la alegación, en el hecho de que la delimitación no responde a traza histórica ni a ningún elemento del soporte territorial de este borde. Se comprueba la inexistencia física de una parcelación en este ámbito, así como la imposibilidad de segregación, al quedar la parte de las fincas originales clasificada como suelo rústico sin posibilidad de acceso salvo a través de la parte clasificada como urbano. Por todo ello es más que presumible el posible error de la cartografía catastral. Se constata la modificación de la clasificación de suelo de una parte de la finca original, con respecto al planeamiento vigente, extremo que deberá ser subsanado en el siguiente documento de Plan General. Se propone por todo ello, estimar la alegación presentada, debiendo asumirse la delimitación establecida en este borde por el planeamiento vigente.

Documento elaborado por Territorio y Ciudad SLP, 27 de octubre 2022.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Unidad emisora:	Oficina Revisión Plan General	Código orgánico: 30.000.0001
Nº. de expediente:	PA 2010/12	
Asunto:	**FASE TERCERA_ ANEXO PRESCRIPCIONES** trámite aprobación definitiva revisión, documento diferenciado de Plan General, PG.	

Relación de prescripciones a las que debe sujetarse el documento diferenciado de Plan General en el trámite de aprobación definitiva.

MEMORIA. Memoria de Información

1) En el capítulo 4 “Metabolismo Urbano. Estado de capacidades de las redes básicas de infraestructuras”, en el apartado 4.4.2.b (pág. 201-202), se realizan las siguientes modificaciones:

Donde dice:

“...
El documento sobre la ordenanza municipal que regula las infraestructuras radioeléctricas, establece las siguientes tipologías de antenas, cuando los campos electromagnéticos que generen las instalaciones sean inferiores a 2GHz, para los siguientes tipos de antenas:”

Debe decir:

“...
El documento sobre la ordenanza municipal que regula las infraestructuras radioeléctricas, establece que están incluidas en el ámbito de aplicación de esta ordenanza las infraestructuras radioeléctricas con antenas susceptibles de generar campos electromagnéticos en un intervalo de frecuencia de entre 0 Hz y 2 GHz, que se encuentren situados en el término municipal, y exclusivamente para los siguientes tipos de antenas:”

Donde dice:

“Xfera”

Debe decir:

"MasMovil"

Donde dice:

“En España es aplicable el RD 1066/20013 sobre “condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas”, los niveles actuales de emisiones fijados por la legislación española, y recomendados por los diferentes organismos internacionales competentes en la materia los siguientes, en función de la frecuencia que emitan:

- Frecuencia 900MHz- Densidad de Potencia 0.45 mW/cm2. Habitual en móviles 4G.
- Frecuencia 1800MHz- Densidad de Potencia 0.90 mW/cm2.
- Frecuencia 2000MHz- Densidad de Potencia 1 mW/cm2. “

Debe decir:

“En España es de aplicación el RD 1066/2001 sobre "condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas", los niveles actuales de emisiones fijados por la legislación española, y recomendados por los diferentes organismos internacionales competentes en la materia son los que aparecen en su anexo II.”

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

MEMORIA. Memoria Justificativa

2) Queda sustituido el contenido a partir del tercer párrafo de la página 101 hasta el primer párrafo de la página 104, por lo siguiente:

"Forman parte de la infraestructura verde del Plan General de Palma los siguientes sistemas y elementos como zonas a conservar y potenciar:

a) **Como áreas de servicios ecosistémicos** se integran los siguientes sistemas que se adscriben al suelo rústico protegido por este Plan:

• Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección. Incluyen los espacios naturales protegidos bajo figuras propias de la normativa de Patrimonio Natural: Parque Nacional, Paraje Natural, Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA), así como los Sitios de Interés geológico (LIG).
• Áreas naturales de especial interés. Incluyen parte del Paraje Natural de la Sierra de Tramuntana.
• Áreas de interés Natural por planeamiento general. Incluyen los Sistemas Generales de Espacios Libres en suelo rústico.
• Áreas rurales de interés paisajístico.
• Zonas de Interés Paisajístico protegidas por planeamiento general.
• Áreas de prevención de riesgos.

A consecuencia de esta identificación, el Plan General ha incrementado la superficie de suelo rústico protegido, al aumentar las AANP -incluyendo espacios naturales protegidos recientes- y crear las AIN (Áreas de Interés Natural).

b) **Como elementos que cumplen la función de corredores ecológicos**

• Los terrenos pertenecientes al dominio público natural tales como el dominio público marítimo-terrestre y el hidráulico con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan.
• Las zonas húmedas.
• La red de caminos públicos. En tanto no se apruebe el catálogo municipal de caminos públicos, se recoge como red de caminos públicos los caminos vecinales definidos en el plano de información I.13 Caminos municipales se recogen con carácter indicativo los caminos vecinales.
• Áreas de protección territorial.

c) **Como elementos que cumplen la función de zonas de amortiguación**, se incluyen las áreas de suelo rústico común de las siguientes subcategorías: (a) Áreas de interés agrario (SRC-AIA), (b) Áreas de Transición (SRC-AT) y (c) Suelo Rústico General (SRC-SRG).

d) **Como elementos asociados a los usos urbanos**:

• Incluye la red de sistemas generales de espacios libres (excepto los que están en suelo rústico protegido) y los sistemas locales de espacios libres de conexión (de forma indicativa).
• Los conectores verdes urbanos y territoriales, formados por la red viaria a la que se le otorga la función de conectividad ecológica y del fomento de la movilidad no motorizada mediante, entre otros, espacios ajardinados, arbolado viario y calles de uso preferente para peatones y bicicletas. Participan de los conectores verdes urbanos los equipamientos públicos que den continuidad a la infraestructura verde.
• Las parcelas urbanas con calificación de uso privado o público que, por contar con masas forestales o hábitats significativos, cumplen en la actualidad la función conectora y debe asegurarse su preservación básica y, por ello, contar con limitaciones en la forma de implantación del volumen edificatorio sin que suponga reducción del aprovechamiento atribuido por el planeamiento. Los hábitats significativos serán los reconocidos como hábitats de interés comunitario de acuerdo con la ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad."

3) Se añade un tercer párrafo, en el punto 1 del apartado "B. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES" (pág. 146), con la siguiente redacción:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

"También debe tenerse en cuenta la Disposición Transitoria séptima de la LUIB que determina que aquellos espacios libres públicos que se incluyeron en el cómputo para el cálculo del estándar mínimo de espacios libres y zonas verdes en el planeamiento vigente en la entrada en vigor de esta ley, continuarán computando."

4) Queda sustituido el contenido (a excepción de las imágenes) a partir del tercer párrafo del punto 3 del apartado "B. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES" (pág. 147-154) por lo siguiente:

"La superficie total del sistema general de espacios libres asciende a 5.187.390 m², de los que 2.911.475 m² –el 56,13% del total– se corresponden con sistemas generales existentes. De esos 863.940 m² se localizan en suelo urbano y 2.047.535 m² en suelo rústico.

En el artículo 60.2.e) del RGLOUS se regula que las zonas de protección que establezca la legislación sectorial en materia de infraestructuras de carreteras o transportes, de protección del dominio público marítimo terrestre o hidráulico u otra legislación sectorial análoga, tendrán la funcionalidad propia que establezca aquella normativa y, por tanto, no podrán computar a efectos de su consideración como zona verde.

En consecuencia, aquellos sistemas incluidos o afectados por zonas de protección de carreteras, por zonas de policía de los cauces públicos (protección según art. 6 del RD 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico), por perímetros de protección de pozos o por zonas húmedas definidos en el Plan Hidrológico de las Illes Balears no computarán o sólo la parte no afectada en su caso, para el cálculo del estándar urbanístico de espacios libres.

Sin embargo, conforme a la Disposición Transitoria séptima de la LUIB, aquellos sistemas que se incluyeron en el cómputo de este estándar en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente ley, pueden seguir computando al efecto. En aplicación de la regulación antes expuesta resulta que del conjunto de sistemas generales existentes -como se refleja en la tabla adjunta- resultan computables un total de 2.304.251 m².

IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	GESTIÓN	ESTADO	SUP. SISTEMA	SUP. COMPUTABLE
SGEL/PJ-P	01-01-E	PASEO SAGRERA (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	4.342	4.342
SGEL/PJ-P	01-02-E	BALUARTE DE SAN PEDRO Y RESTOS ARQUEOLÓGICOS	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	5.044	5.044
SGEL/PJ-P	01-03-E	PASEO SAGRERA (B)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	4.853	4.853
SGEL/PJ-P	01-04-E	RESTOS ARQUEOLOGICOS PUIG DE SANT PERE	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	2.027	2.027
SGEL/PJ-P	07-01-E	JARDINES HORTS DEL REY	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	8.396	8.396
SGEL/PJ-P	07-02-E	SES VOLTAS	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	13.936	13.936
SGEL/PJ-P	09-01-E	BALUART DEL PRINCEP	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	12.970	12.970
SGEL/PJ-P	09-02-E	PLAZA LLORENC VILLALONGA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	5.859	5.859
SGEL/LP	14-03-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN SANT AGUSTÍ	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	15.318	0
SGEL/LP	15-04-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CALA MAYOR (A)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	12.055	0
SGEL/LP	15-05-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CALA MAYOR (B)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	35.541	0
SGEL/PJ-P	17-01-E	AMPLIACION BOSQUE BELLVER (A)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	113.973	113.973
SGEL/PJ-P	20-01-E	PARQUE DE BELLVER	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	1.101.978	1.101.978
SGEL/PJ-P	22-01-E	ESPACIO LIBRE LA TEULERA	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	258.697	258.697
SGEL/PJ-P	25-01-E	SA FEIXINA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	17.008	17.008
SGEL/PJ-P	26-01-E	ESPACIO LIBRE EL JONQUET (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	1.287	1.287
SGEL/PJ-P	26-02-E	EXPLANADA DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	1.683	1.683
SGEL/PJ-P	47-01-E	SA FALCA VERDE (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	165.512	165.512
SGEL/PJ-P	49-01-E	SON FORTESA SUR (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	8.270	0
SGEL/PJ-P	54-01-E	PARQUE ESTACIONES	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	46.650	46.650
SGEL/PJ-P	54-02-E	PLAZA ESPAÑA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	8.334	0
SGEL/PJ-P	69-01-E	SES HUERTOS NORTE	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	26.965	26.965
SGEL/PJ-P	72-01-E	PARQUE WIFI LEVANTE	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	25.731	25.731
SGEL/PJ-P	72-02-E	PARQUE KREKOVIC	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	41.792	41.792

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEL/PJ-P	72-03-E	PARQUE NUEVO LEVANTE (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	758	0
SGEL/PJ-P	72-04-E	PARQUE NUEVO LEVANTE (B)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	11.136	0
SGEL/PJ-P	72-05-E	PARQUE NUEVO LEVANTE (C)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	11.057	0
SGEL/PJ-P	72-06-E	PARQUE NUEVO LEVANTE	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	11.366	0
SGEL/PJ-P	76-05-E	ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR SUR	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	45.394	0
SGEL/PJ-P	76-06-E	PASEO MARITIMOS EL MOLINAR	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	16.967	0
SGEL/PJ-P	76-12-E	PASEO MARITIMOS EL MOLINAR	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	1.119	0
SGEL/PJ-P	77-01-E	PARQUE TORRE DE PAZ	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	24.871	24.871
SGEL/PJ-P	77-02-E	PASEO MARÍTIMO COLL DEN RABASSA (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	1.266	0
SGEL/LP	77-04-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN EL COLL DEN RABASSA (B)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	14.655	0
SGEL/LP	77-05-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN EL COLL DEN RABASSA (A)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	37.158	0
SGEL/LP	77-06-E	PASEO MARÍTIMO COLL DEN RABASSA (B)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	5.430	0
SGEL/LP	77-07-E	PASEO MARÍTIMO COLL DEN RABASSA (C)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	738	0
SGEL/LP	77-08-E	PASEO MARÍTIMO COLL DEN RABASSA(D)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	2.463	0
SGEL/PJ-P	79-04-E	CORREDOR VERDE DEL MAR / FRENTE MARÍTIMO	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	13.173	13.173
SGEL/PJ-P	79-05-E	PASEO MARÍTIMO CAN PASTILLA (D)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	513	0
SGEL/PJ-P	79-06-E	PARQUE SES FONTANELLAS (A)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	150.182	150.182
SGEL/PJ-P	79-07-E	PARQUE DEL PAGELL	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	3.851	3.851
SGEL/PJ-P	79-10-E	PARQUE BOSQUE SES FONTANELLAS	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	26.248	26.248
SGEL/LP	79-12-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (E)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	77.295	0
SGEL/PJ-P	79-13-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (C)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	2.410	2.410
SGEL/PJ-P	79-14-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (B)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	9.035	9.035
SGEL/LP	79-15-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (D)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	8.191	0
SGEL/LP	79-16-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (A)	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	88.279	0
SGEL/LP	79-21-E	PASEO MARITIMO CAN PASTILLA (B)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	1.098	0
SGEL/LP	79-22-E	PASEO MARITIMO CAN PASTILLA (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	2.160	0
SGEL/LP	79-23-E	PASEO MARITIMO CAN PASTILLA (C)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	9.358	0
SGEL/PJ-P	79-24-E	PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (D)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	31	0
SGEL/PJ-P	81-01-E	PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	24.392	0
SGEL/LP	81-02-E	PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (E)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	848	0
SGEL/PJ-P	81-03-E	PARQUE BOSQUE DE LA PLAYA DE PALMA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	9.540	9.540
SGEL/PJ-P	81-04-E	PARQUE LAS MARAVILLAS	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	8.194	8.194
SGEL/PJ-P	81-05-E	PARQUE DE PERROS (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	17.935	17.935
SGEL/LP	81-06-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN LA PLAYA DE PALMA	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	75.646	0
SGEL/LP	81-08-E	PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (B)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	6.472	0
SGEL/PJ-P	81-09-E	PARQUE BOSQUE DE LA RIBERA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	79.439	79.439
SGEL/PJ-P	81-10-E	PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (C)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	272	0

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEL/PJ-P	82-02-E	PASEO MARITIMOS EL ARENAL (A)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	15.511	0
SGEL/PJ-P	82-03-E	PARQUE ARENAL I	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	4.505	4.505
SGEL/PJ-P	82-04-E	PARQUE ARENAL II	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	9.711	9.711
SGEL/PJ-P	82-05-E	PARQUE LEUTE	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	10.848	10.848
SGEL/LP	82-06-E	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN EL ARENAL	Suelo Rústico	Obtenido	Ejecutado	47.123	0
SGEL/LP	82-08-E	PASEO MARITIMOS EL ARENAL (B)	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	11.010	0
SGEL/PJ-P	88-01-E	PARQUE DEL MAR	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	70.125	70.125
SGEL/PJ-P	88-03-E	PLAZA SANTO DOMINGO DE LA CALZADA	Suelo Urbano	Obtenido	Ejecutado	5.481	5.481
					SUPERFICIE TOTAL	**2.911.475**	**2.304.251**

La superficie de sistemas generales propuestos en la Revisión del Plan General de Palma es de 2.273.168. De esta cifra, se localizan en suelo rústico 1.486.815 m² -el 65,41% del total-, en suelo urbano 307.248 m² -el 13 ,52%- y en suelo urbanizable 479.106 m², el 21,07%. Del total de la superficie de sistemas generales de espacios libres propuestos, resultan computables, a efectos del cumplimiento del artículo 60.2.e) del RGLOUS y la DT 7a de la LUIB, 1.695.819 m2.

IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	GESTIÓN	ESTADO	SUP. SISTEMA	SUP. COMPUTABLE
SGEL/PJ-P	15-01-P	ESPACIO LIBRE CALA MAYOR (A)	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	34.479	34.479
SGEL/PJ-P	15-02-P	ESPACIO LIBRE CALA MAYOR (B)	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	22.180	22.180
SGEL/PJ-P	15-03-P	ESPACIO LIBRE LLET PI	Suelo Urbano	No obtenido	No ejecutado	7.000	7.000
SGEL/PJ-P	17-03-P	AMPLIACION BOSQUE BELLVER (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	1.040	1.040
SGEL/PJ-P	24-01-P	SON PUIGDORFILA	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	29.668	29.668
SGEL/PJ-P	32-02-P	PARQUE LINEAL ENSANCHE PONIENTE (A)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	68.418	30.056
SGEL/PJ-P	32-04-P	PARQUE LINEAL ENSANCHE PONIENTE (B)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	10.824	0
SGEL/PJ-P	32-05-P	PARQUE LINEAL ENSANCHE PONIENTE (C)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	17.204	8.517
SGEL/PJ-P	32-06-P	SON CHIMELIS	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	24.112	20.840
SGEL/PJ-P	32-07-P	PARQUE LINEAL ENSANCHE PONIENTE (D)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	9.159	0
SGEL/PJ-P	41-01-P	PARQUE DE CA LARDIACA	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	91.654	91.654
SGEL/PJ-P	41-03-P	PARQUE DE LA RIERA	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	287.483	287.483
SGEL/PJ-P	46-02-P	ESPACIO LIBRE CAN DOMENGE	Suelo Urbano	No obtenido	No ejecutado	9.987	9.987
SGEL/PJ-P	47-02-P	SA FALCA VERDE (B)	Suelo Urbano	No obtenido	No ejecutado	43.826	43.826
SGEL/PJ-P	47-03-P	PARQUE URBANO CANÓDROMO BALEAR	Suelo Urbano	No obtenido	No ejecutado	46.686	46.686
SGEL/PJ-P	49-02-P	SON FORTESA SUR (B)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	584	0
SGEL/PJ-P	52-01-P	SON FUSTER NORTE (A)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	58.307	58.307
SGEL/PJ-P	52-02-P	SON FUSTER SUR (A)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	2.963	2.963
SGEL/PJ-P	52-03-P	SON FUSTER NORTE (B)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	25.517	25.517
SGEL/PJ-P	52-04-P	SON CASTELLO	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	20.278	20.278
SGEL/PJ-P	52-05-P	SON FUSTER SUR (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	18.476	18.476
SGEL/PJ-P	52-06-P	SON FUSTER SUR (C)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	112.773	112.773
SGEL/PJ-P	52-07-P	SON FUSTER SUR (D)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	14.981	0
SGEL/PJ-P	52-08-P	PARQUE TORRENTE DE NA BARBARA	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	114.278	54.726
SGEL/PJ-P	52-09-P	SON FUSTERER	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	17.724	17.724
SGEL/PJ-P	52-10-P	SON FUSTERER	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	1.996	1.996
SGEL/PJ-P	53-01-P	SON NICOLAU	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	37.535	24.746
SGEL/PJ-P	53-03-P	PARQUE SA BOMBA	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	6.479	0
SGEL/PJ-P	58-01-P	PARQUE TORRENTE GROS SON CLADERA NORTE (A)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	7.889	0
SGEL/PJ-P	58-02-P	PARQUE TORRENTE GROS SON CLADERA NORTE (B)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	8.903	0
SGEL/PJ-P	58-03-P	PARQUE TORRENTE GROS SON CLADERA SUR (A)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	6.294	0
SGEL/PJ-P	58-04-P	SON FORTESA NORTE (A)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	31.504	0
SGEL/PJ-P	58-05-P	SON FORTESA NORTE (B)	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	11.989	0

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEL/PJ-P	58-06-P	PARQUE TORRENTE GROS SON CLADERA SUR (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	22.830	0
SGEL/PJ-P	58-07-P	PARQUE TORRENTE GROS ANÉS DE PROGRAMA (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	1.126	0
SGEL/PJ-P	58-08-P	PARQUE TORRENTE GROS SON CLADERA NORTE (C)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	21.188	0
SGEL/PJ-P	58-09-P	PARQUE TORRENTE GROS ANÉS DE PROGRAMA (A)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	42.191	0
SGEL/PJ-P	59-01-P	PARQUE TORRENTE GROS SON ALMENDRO (A)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	35.729	0
SGEL/PJ-P	59-02-P	PARQUE TORRENTE GROS EL VIVERO	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	8.707	0
SGEL/PJ-P	59-03-P	PARQUE TORRENTE GROS SON AMETLER (B)	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	6.576	2.926
SGEL/PJ-P	69-02-P	PARQUE TORRENTE GROS ESTADIO BALEAR (A)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	115.284	59.324
SGEL/PJ-P	69-04-P	PARQUE TORRENTE GROS ESTADIO BALEAR (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	19.904	0
SGEL/PJ-P	69-05-P	PARQUE SON GUELLS	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	67.191	67.191
SGEL/PJ-P	69-11-P	PARQUE TORRENTE GROS ESTADIO BALEAR (D)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	55.222	41.047
SGEL/PJ-P	71-01-P	FACHADA MARÍTIMA	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	22.157	0
SGEL/PJ-P	74-01-P	TORRENTE GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	8.072	0
SGEL/PJ-P	76-01-P	ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (A)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	27.949	27.949
SGEL/PJ-P	76-02-P	ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	31.403	31.403
SGEL/PJ-P	76-03-P	ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (C)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	61.192	61.192
SGEL/PJ-P	76-04-P	ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (D)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	3.781	3.781
SGEL/PJ-P	76-07-P	ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (E)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	876	876
SGEL/PJ-P	76-08-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR (C)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	4.954	4.954
SGEL/PJ-P	76-09-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR (A)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	9.761	9.761
SGEL/PJ-P	76-10-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	3.319	3.319
SGEL/PJ-P	76-13-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	10.776	0
SGEL/PJ-P	76-14-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	7.144	7.144
SGEL/PJ-P	76-15-P	PARQUE RONDA DEL MOLINAR(C)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	6.197	6.197
SGEL/PJ-P	77-03-P	ZONA DE ESPACIO EL COLL DE RABASA	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	8.396	8.396
SGEL/PJ-P	77-09-P	PARQUE RONDA COLL DE RABASA	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	4.256	1.966
SGEL/PJ-P	79-01-P	SE CARNAJE (A)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	74.312	74.312
SGEL/PJ-P	79-02-P	SE CARNAJE (F)	Suelo Rústico	Obtenido	No ejecutado	117.387	117.387
SGEL/PJ-P	79-03-P	SE CARNAJE (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	13.084	13.084
SGEL/PJ-P	79-08-P	SE CARNAJE (C)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	4.520	4.520
SGEL/PJ-P	79-09-P	PARQUE SES FONTANELLAS (B)	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	22.249	22.249
SGEL/PJ-P	79-11-P	ESPACIO LIBRE TORRE REDONA	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	12.177	12.177
SGEL/PJ-P	79-17-P	SE CARNAJE (F)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	5.404	5.404
SGEL/PJ-P	79-18-P	SE CARNAJE (D)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	8.373	8.373
SGEL/PJ-P	79-25-P	PARQUE SES FONTANELLES (C)	Suelo Urbano	No obtenido	No ejecutado	25.098	0
SGEL/PJ-P	81-07-P	PARQUE DE PERROS (B)	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	2.001	2.001
SGEL/PJ-P	82-01-P	PARQUE TORRENT DES JJUEUS (A)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	35.805	35.805
SGEL/PJ-P	82-07-P	PARQUE VISTA ALEGRE	Suelo Urbanizable	No obtenido	No ejecutado	25.220	25.220
SGEL/PJ-P	82-09-P	PARQUE TORRENT DES JUEUS (B)	Suelo Urbano	No obtenido	No ejecutado	4.161	0
SGEL/PJ-P	82-10-P	LA PORCINCULA	Suelo Urbano	Obtenido	No ejecutado	40.263	40.263
SGEL/PJ-P	83-01-P	ES PILARI (A)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	8.852	8.852
SGEL/PJ-P	83-02-P	ES PILARI (B)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	5.061	0
SGEL/PJ-P	83-03-P	ES PILARI (C)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	9.801	0
SGEL/PJ-P	84-01-P	TORRENTE GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (A)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	15.082	15.082
SGEL/PJ-P	84-03-P	TORRENTE GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (C)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	29.585	0
SGEL/PJ-P	84-04-P	TORRENTE GROS SON FERRIOL/ SON MALFERIT (D)	Suelo Rústico	No obtenido	No ejecutado	6.459	0
					SUPERFICIE TOTAL	**2.273.168**	**1.693.073**

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Con esta propuesta, el Nuevo Plan General de Palma busca conformar una red de parques públicos lineales formando parte de los Corredores Ecológicos configurativos de la Infraestructura Verde.
Esta red se prolonga hacia el interior territorial a través de los suelos localizados en la servidumbre del sistema de torrentes, la red de caminos rurales o las rutas del sistema hidráulico de Palma, posibilitando la creación de un conjunto de senderos que garantizan la conectividad con la ciudad a través de los principales conectores urbanos de la trama urbana. El sistema propuesto resulta coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la que sirve, en cumplimiento del artículo 69.3 del RGLOUS.

La superficie del Sistema General de Espacios libres previsto en el Nuevo Plan General de Palma cumple con los requerimientos cuantitativos establecidos en la LUIB y RGLOUS. La superficie computable a efectos de verificación del cumplimiento del estándar legal es de 3.997.324 m². En la tabla adjunta se exponen las superficies totales y computables de los sistemas generales de espacios libres existentes y propuestos:

SS.GG.EL	SUP. TOTAL	SUPERFICIE COMPUTABLE
EXISTENTES	2.911.475	2.304.251
PROPUESTOS	2.273.168	1.693.073
TOTAL	5.184.643	3.997.324

A continuación, con el fin de verificar el cumplimiento del estándar legal aplicable a la superficie del sistema general de espacios libres y, de acuerdo con lo regulado en la legislación aplicable, se expone la población a la que referir el cálculo a realizar:

PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA 2038	510.026
PLAZAS EN ESTABLECIMIENTOS TUR	52.850
PLAZAS DE ESTANCIAS TURÍSTICAS ETH	4705
HABITANTES EQUIVALENTES	567.581

“El estándar que se alcanza en el Nuevo Plan General de Palma para el Sistema General de Espacios Libres es de 7,04 m²/habitante (si se aplica a 510.026 habitantes a fecha 2038 y se incrementa con la oferta de 57.555 plazas turísticas y ETH), un 40% superior al mínimo legal de 5 m²/habitante requerido por la LUIB.”

5) Queda sustituido el contenido del segundo párrafo del punto 4 del apartado “C. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS” (pág. 155) por lo siguiente:

“La superficie total del sistema general de equipamientos comunitarios (existentes más propuestos) contemplado en el Nuevo Plan General es de 3.034.918 m2, de los que 2.607.231 m2 se corresponde con equipamientos existentes. De esta cifra 1.898.866 m2 se localizan en suelo urbano y 708.365 m2 en suelo rústico”

6) En los cuadros de sistemas generales de equipamiento de las páginas 155, 158, 159 y 160, el contenido de las columnas de GESTIÓN Y ESTADO debe estar en catalán.

7) En la imagen del plano donde se representan los sistemas generales de equipamientos (págs. 156 y 157) se modificará la delimitación de Son Espases diferenciando la parte existente de la ampliación. Esta modificación también afecta al listado de los sistemas generales relacionados (pág. 157).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

8) En la imagen del plano donde se representan los sistemas generales de equipamientos (págs. 156 y 157) se sustituyen los códigos correspondientes al uso Multifuncional (MC), pasando de SGEC/MC a SGEC/MF.

9) En el cuadro de los sistemas generales de equipamientos (pág. 158) se incluyen los siguientes sistemas generales:

SGEC/DP-P	28-03-E	AMPLIACIÓN PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES	Suelo Urbano	Existente	Computable	Obtenido	Ejecutado	17.318
SGEC/SA-P	41-09-E	SON ESPASES	Suelo Rústico	Existente	Computable	Obtenido	Ejecutado	248.369

10) Queda sustituido el primer párrafo de la página 159 por el siguiente:

"La superficie de sistemas generales de equipamientos comunitarios propuestos en la Revisión del Plan General de Palma es de 427.687 m2.2 De esta cifra, se localizan en suelo rústico 212.171 m2 -el 49,61% del total-, en suelo urbano 144.625 m2 -el 33,82%- y en suelo urbanizable 70.891 m2 -el 16,57%-.

11) Queda sustituido el tercer párrafo de la página 159 por el siguiente:

"En esta fase final de redacción, se reconoce que los terrenos de Son Espases se diferencian en dos ámbitos: uno coincidente con la parcela de titularidad pública que ocupa el hospital en funcionamiento y el otro todavía de titularidad privada que se deberá obtener para su ampliación, SGEC/SA-P 41-09-E y SGEC/SA-P 41-10-P, respectivamente. "

12) Se añaden los siguientes párrafos después del tercer párrafo de la página 159 y antes de la tabla que contiene la relación de los sistemas generales de equipamientos, con la siguiente redacción:

"En este Plan General se ha considerado que los sistemas generales de equipamientos de titularidad privada, reconocidos en el planeamiento anterior no forman parte de la estructura general del territorio y por tanto no se integran en la red de sistemas generales. Sin embargo, la norma 4.3.14 reconoce la Catedral y los equipamientos comerciales de alcance territorial como elementos integrantes en la estructura general y orgánica.

El resto de aquellos sistemas situados en suelo urbano que mantienen la calificación de equipamientos pasan a formar parte de la red local dotacional; para los situados en suelo rústico se establece una regulación especial de equipamientos privados existentes en suelo rústico común (Norma 7.4.6)."

13) Se modifica el cuadro de sistemas generales de equipamientos comunitarios propuestos (pág. 158) incluyendo el SGEC/DE-P 28-04-P y sustituyendo al SGEC/SA-P 41-09-P con los siguientes datos:

SGEC/DP-P	28-04-P	PISTAS DEPORTIVAS	Suelo Urbano	Propuesto	Computable	Obtenido	No Ejecutado	18.814
SGEC/SA-P	41-10-E	SON ESPASES	Suelo Rústico	Propuesto	Computable	No Obtenido	No Ejecutado	130.561

14) Del apartado 3.3.3., punto 1.5.7., se eliminan los subapartados "Programación de unidades prioritarias a desarrollar por el Plan General según los diferentes cuatrienios" (pág. 210-212) y "Alternativas para ampliar la capacidad de desalación" (pág. 217-218).

15) Se modifica **el** título del apartado 1.7.4. (pág. 224):

Donde dice:

"1.7.4. Renovación de los principales conectores de Palma"

Debe decir:

"1.7.4. Renovación de los principales conectores de Palma y realización de los tramos urbanos sin saneamiento"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

16) Se añade un último párrafo del apartado 1.7.4. con el siguiente contenido:

"El planeamiento municipal promoverá la compleción del saneamiento en el viario urbano que carezcan de esta infraestructura básica del suelo urbano. Por eso el POD señalará en los planos de ordenación los viales sin esta infraestructura mediante "carencia de infraestructura" o bien, si se trata de un área sin saneamiento, señalará una actuación de transformación urbanística con sistema de gestión por compensación o cooperación. "

17) Queda suprimido el siguiente párrafo del apartado 3.3.3 (pág. 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) En el punto 4.2.2.1 (pág. 428), se hace la siguiente modificación:

Donde dice:
A. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA CON ORDENACIÓN DETALLADA DIFERIDA EN PLAN ESPECIAL

Debe decir:
B. ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA CON ORDENACIÓN DETALLADA DIFERIDA EN PLAN ESPECIAL

19) Se añade, al final del punto 4.2.2.1 (pág. 432), un apartado "C" con el siguiente contenido:

"C. CUMPLIMIENTO DE RESERVAS MÍNIMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LAS ACTUACIONESDE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL

El cumplimiento de la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, de acuerdo con el artículo 37.i, LUIB, y en función de lo detallado en los apartados A y B anteriores, se justifica con el siguiente cuadro resumen:

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) Se añade un párrafo introductorio, que precederá al punto "A" del apartado 4.4.1 (pág. 446) con el siguiente contenido:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

"En la elaboración del análisis de las dotaciones existentes y propuestas en el planeamiento municipal que sigue, se han tomado como datos de partida las propuestas del presente documento diferenciado de Plan General, así como los datos contenidos en el Plan de Ordenación pormenorizada aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 28 de octubre de 2021, sin perjuicio de que en el proceso de tramitación del POD, estos datos puedan ser modificados o reajustados en su aprobación definitiva."

21) Se añade al final del capítulo 4 (pág. 500) un nuevo apartado relativo a la estrategia del Plan general ante el ruido con el siguiente contenido:

"4.5. LA ESTRATEGIA DEL PLAN GENERAL FRENTE AL RUIDO.

El ruido es una de las principales causas de preocupación ciudadana, puesto que incide en la calidad de vida de las personas y, además, puede provocar efectos nocivos en la salud y en el comportamiento tanto individual como social. Así consta en el preámbulo de la ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones de 2013 y por tanto constituye un aspecto en el que debe centrarse el Plan para conseguir su mitigación.

En cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, a principios de 2008 el Ayuntamiento aprobó el Mapa estratégico de ruido, revisado en 2015 (MERAP), como paso previo para la formulación del Plan acústico de acción municipal, aprobado el 30 de junio de 2016.

Además, el 25 de enero de 2018 se aprobó la zonificación acústica del término municipal de Palma, modificada en 2020.

Los principales focos emisores son el tráfico rodado (viario y ferrocarril), el tráfico aeroportuario, portuario y por extensión, las actividades de ocio, según se indica en el estudio estratégico indicado.

En primer lugar cabe destacar que el ruido de tráfico predomina en el interior de la ciudad frente al resto de fuentes de ruido. La intensidad del tráfico y su distribución por la práctica totalidad del casco urbano de Palma, sitúan a esta fuente como predominante, en cuanto a los niveles sonoros existentes, así como en cuanto al número de personas expuestas al ruido. Se ha constatado que durante el período nocturno el 60% de la población de Palma está expuesta a niveles acústicos superiores a los objetivos de calidad (50 dBA) fijados por la OMS. Resulta especialmente preocupante la situación de un 8% de habitantes, expuestos a niveles acústicos nocturnos superiores a los 65 dBA. En relación con los períodos diurnos, sólo un 15% de la población está expuesto a niveles acústicos inferiores a los de los objetivos fijados por la OMS (55 dBA). La población expuesta a niveles superiores a los 70 dBA es del 22% por la mañana y el 16% por la tarde.

Si el diagnóstico se realiza según los focos, se obtiene:

Ruido Ferroviario

El ruido producido por la actividad ferroviaria en Palma es marginal, quedando limitado prácticamente en las fachadas que tienen visión directa de la infraestructura ferroviaria. Esto se debe, por un lado, a que las principales líneas de transporte público discurren enterradas en gran parte de su recorrido a lo largo del centro urbano. Por otra parte, el uso de material móvil eléctrico y renovado provoca que los niveles sonoros generados sean relativamente bajos.

En cuanto a la población expuesta, los cálculos efectuados indican que esta fuente de ruido sólo produce afección en los períodos día y noche, existiendo edificios cuya afección, en términos de Lden, está en el rango comprendido entre 55 y 60 dBA. El número total de residentes de estos edificios se ubica aproximadamente en las 4 centésimas.

La Red Viaria

El tráfico rodado es responsable de los mayores niveles de emisión acústica en la Ciudad. El análisis del estudio refleja de forma clara la relación existente entre las principales infraestructuras del tráfico y los niveles sonoros.

Los niveles sonoros más elevados se producen en las áreas afectadas por la Vía Cintura (Ma-20), la Autopista Palma-Sa Pobla (Ma-13), la Autopista de Ponent (Ma-1) y la Autopista de Levante (Ma.-19). La gran capacidad de estas vías, junto con la mayor velocidad de los vehículos que circulan por ellas, originan niveles sonoros por encima de los 75 dBA en el período diurno (Ld), que además, se extiende en una franja de terreno amplia en paralelo a ellas.

Por otra parte, la carretera Ma-15, tramo Palma-Manacor, supone otro elemento que incide sobre la calidad acústica del municipio de Palma. Esta vía soporta un tráfico superior a tres millones de vehículos al año y afecta a los municipios de Palma, Algaida, Montuïri, San Juan, Villafranca de Bonany, Petra y Manacor. El Plan por tanto, debe tenerlo en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

consideración, como un problema vigente, para su propuesta de ordenación y medidas de minimización de sus efectos, según se desprende del estudio "Mapa Estratégico de Ruido (MER), TERCERA FASE de la Unidad de Mapa Estratégico (UME) Ma-15 Palma-Manacor"; el estudio corresponde con la situación del año 2016 y se disponen pantallas acústicas en el ámbito de Sa Casa Blanca y bermas de tierra en otros puntos donde se encuentran usos residenciales.

La población expuesta

El número de personas expuesta al ruido puede considerarse elevado, ya que, el 60% de la población que se incluye en el ámbito de estudio (413.350 habitantes) está expuesta, en sus viviendas a niveles superiores a los 55 dBA durante el período nocturno (Ln), y más de la mitad de estas personas residen en viviendas expuestas a niveles superiores a los 60 dBA, para ese mismo período.

En cuanto a los períodos de día (Ld) y noche (Li), aproximadamente la mitad de los habitantes incluidos en el ámbito de estudio residen en viviendas expuestas a niveles superiores a 65 dBA.

Una de las causas fundamentales se debe a la morfología urbana de Palma. La mayor parte de la población se encuentra concentrada en el interior de la Vía Cintura y en general, en esta zona, la concentración de edificios es más elevada, y los edificios a ambos lados de las calzadas están situados muy próximos a ésta , con muy pocas zonas abiertas. Esto provoca que los niveles producidos por el tráfico no se atenúen antes de incidir en los edificios. Además , dada la distribución del tráfico en esta zona, el efecto pantalla que produce la primera línea de edificios queda parcialmente enmascarado por los niveles sonoros emitidos en las calles laterales o traseras, que también asumen una intensidad de tráfico importante.

En las zonas en las que la densidad de edificaciones es menor, especialmente fuera de la Vía de Cintura, el tráfico queda más concentrado en vías principales, por lo que sólo los edificios situados en primera línea se ven expuestos a niveles sonoros importantes , reduciéndose el nivel sonoro incidente en el resto de edificios.

Sobre la vía Ma-15 Palma-Manacor, a pesar de contar con pantallas acústicas, sigue habiendo parte de población expuesta y viviendas (en centenas) en la huella Lden, según se indica en los siguientes datos:

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 huella acústica del Aeropuerto

El plan de acción del mapa estratégico de ruido del aeropuerto de Palma contempla una afección directa sobre la población subyacente a la huella acústica del tráfico aeroportuario. Un diagnóstico preliminar indica la afección del ámbito de Can Pastilla, Es Coll den rebassa, Sant Jordi y Sa Casa Blanca, en el que se exceden los valores de calidad fijados por el Real decreto 1367/2007 para áreas acústicas tipo A .

Asimismo, se informa que una vez analizada el área de estudio se localizan equipamientos educativos existentes pertenecientes al municipio de Palma donde se sobrepasan los niveles sonoros de Ld > 60 dB(A), Li > 60 dB(A) o Ln > 50 dB(A): CEIP Coll d'en Rabassa, Colegio de San Vicente de Paul y el CEIP Sa Casa Blanca.

Dentro de los centros sanitarios donde se sobrepasan estos criterios se localiza el Hospital Sant Joan de Deu y el consultorio médico de Sant Jordi.

Además, existen dos centros religiosos en el mismo municipio, la iglesia de Sant Jordi y la iglesia de "San Antonio de la Playa" de Sa Casa Blanca y, un centro cultural, la Asociación de vecinos Pla de Son Ferriol donde se excedan los criterios de calidad fijados por el Real decreto 137/2007, de 19 de octubre, para áreas acústicas tipo E.

De acuerdo con el diagnóstico de los resultados mostrados se detectan sectores del territorio en el entorno aeroportuario en los que no se verifican los estándares de calidad acústica, del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por lo que , El aeropuerto aprobó una servidumbre aeronáutica acústica por el interés general del aeropuerto, que prevé superar los niveles de ruido del Real Decreto 1367/2007, acompañado de un Plan de acción para la insonorización de los edificios existentes dentro de la misma servidumbre acústica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Los ruidos ocasionados por la actividad de ocio y restauración .

Los mapas de ruidos elaborados en Palma no analizaron los problemas de ruidos recurrentes en la ciudad de Palma, provocados por la acumulación de establecimientos públicos de ocio, restauración y espectáculos. El ruido provocado por estas actividades genera conflictos vecinales encarnizados

Se han llegado a declarar zonas como acústicamente contaminadas, por estudios detallados de ciertas zonas a raíz de las quejas de los vecindarios y residentes, como han sido ahora la zona de la Lonja o de Es Jonquet.

El conflicto vecinal provocado por la apertura de terrazas de establecimientos de restauración en las calles recientemente transformadas en zona peatonal, como en la calle Blanquerna o Fábrica, generó la aprobación de una modificación puntual del PGOU vigente, limitando el número de establecimientos públicos en un área de radio de 50m.

Estrategia del nuevo Plan general frente al ruido .

Dado lo expuesto y siguiendo la legislación básica en materia de ruidos y sus directrices hacia el planeamiento municipal este Plan General toma las siguientes decisiones en materia de ruidos:

- ✓ Se toma la decisión de extender a todo el municipio de Palma, la normativa de control del número de establecimientos públicos, mediante las zonas de densidad limitada en todas las zonas de uso pormenorizado residencial.
- ✓ Se respeta la servidumbre acústica aeroportuaria actual y la prevista de ampliación, no disponiendo en su ámbito nuevos desarrollos urbanos residenciales ni nuevos equipamientos de uso docente, sanitario ni cultural.
- ✓ Los sectores de suelo urbanizable y las nuevas actuaciones de transformación urbanísticas que se ubican frente a vías de comunicación y donde los MERs indiquen que el ruido supera los límites establecidos legalmente, dispondrán medidas para la reducción del ruido, situando las previsiones de planeamiento para el desarrollo los usos comerciales, deportivos y administrativos frente al ruido y disponiendo de pantallas acústicas cuando sea necesario, que deberá asumir el promotor privado, para conseguir los niveles fichados en la zonificación acústica.
- ✓ Visto la ley de ruido (artículo 5 del real decreto 1367/2007), el planeamiento municipal debe incorporar una nueva zonificación acústica utilizando de base la zonificación municipal aprobada donde se zonifican los nuevos suelos urbanizables y las áreas de desarrollo urbano nuevas (ARUs), teniendo en cuenta los usos predominantes en el territorio.”

22) Se añaden los párrafos siguientes al final del apartado 5.3.3, subapartado SUB 58-02 SON CLADERA SUR (pág. 536):

“Por otra parte, la proximidad al transporte público de alta capacidad existente de la línea ferroviaria de Palma a Manacor, con un apeadero cercano, hace que este sector sea óptimo para promover una movilidad sostenible, posibilitando los desplazamientos de los nuevos residentes y usuarios de el urbanizable propuesto en transporte público e incorporando viajeros a esta línea ferroviaria

Por último, al igual que para los sectores de Son Cladera Nord y Son Ametler, se señala aquí también el objetivo de implantar nuevas conexiones entre Palma y Marratxí, a fin de que entre estos municipios que tradicionalmente se han dado la espalda se pueda volver a coser el territorio.”

23) Queda suprimido en el apartado 7.3 “LOS OBJETIVOS DEL NUEVO PLAN GENERAL EN SUELO RÚSTICO” (pág. 564) el siguiente párrafo:.

> “Como después se explica este Plan General no diferencia en las áreas de transición las dos subcategorías que estableció el PTIM 2011 (ATC, de crecimiento y AT H, de armonización); sino que unifica las áreas de transición, aunque con un objetivo más propio de armonización”.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

24) Queda sustituido el gráfico de las clasificaciones del suelo rústico (pág. 566-567) por la imagen del plano "O.03.1 Suelo Rústico. Categorías", una vez corregidas las prescripciones relativas a este plano.

25) Se sustituye el apartado 1.6.5. "Área de prevención de riesgo de contaminación de acuíferos (APR-CA)" (pág. 584) con el siguiente contenido:

"**1.6.5. Identificación y preservación de las zonas de vulnerabilidad en la contaminación de acuíferos.**

Son las áreas de suelo rústico identificadas por el PHIB en su anexo 1 de las normas, con diferentes grados de vulnerabilidad de los acuíferos frente a la contaminación por vertido al terreno del efluente después de la depuración de las aguas. En estas áreas se aplicarán las siguientes limitaciones:

• El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo que se establece en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

• Durante la ejecución de las obras se tendrán que adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes.

Las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos no tienen la naturaleza de categoría o subcategoría de suelo rústico, siendo aplicable a los terrenos en los que se identifican estas áreas las limitaciones expresadas en las letras anteriores conjuntamente con las condiciones de usos establecidas por en los terrenos en función de la categoría específica asignada por el Plan."

26) Quedan suprimidos los siguientes párrafos del punto 2.2 del apartado 7.4 (pág. 588):

"El planeamiento general en su proceso de revisión no está obligado a tener que recoger y asumir la delimitación precisa de las dos subcategorías que diferencia al PTIM vigente en los siguientes casos:

a) En primer lugar, cuando la información ambiental y el análisis territorial han puesto en evidencia que algunos terrenos de la zona de ATC del PTIM son inadecuados para el desarrollo urbano y merecen ser protegidos (como es el caso de Puigdorfila Vell).

b) En segundo lugar, es evidente que los ámbitos de la ATC del PTIM que se han asumido como suelos urbanizables por un proceso de revisión, dejan de tener la clasificación de suelo rústico.

En consecuencia, el nuevo Plan General identifica como Área de Transición tanto los ámbitos de armonización (AT- H) del PTIM como los ámbitos de las áreas de crecimiento (AT-C) del PTIM (según II Modificación) que no se proponen como suelo urbanizable (es decir, que no se incorporan en la propuesta de crecimiento de este Plan General)."

27) En el punto 2.2 del apartado 7.4 (pág. 588) se realizan las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"Sin embargo, cuando las AT-H o las AT-C del PTIM cuentan con valores merecedores de protección, por este Plan, se adscriben a alguna categoría de suelo rústico en régimen de especial protección, sin perjuicio de que a nivel de PTIM conserven paralelamente la categorización de AT (con la subcategoría correspondiente)"

Debe decir:

"Sin embargo, cuando las AT-H o AT-C del PTIM cuentan con valores merecedores de protección, según las determinaciones de este Plan, se adscriben a una categoría de suelo rústico de mayor protección (AIN, ZIP) generada en el efecto por el propio Plan, sin perjuicio de que a nivel del PTIM conserven paralelamente la categorización de AT (con la subcategoría correspondiente)".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

28) Se modifica la delimitación del NR/86-02 Son Gual I representada en el gráfico "Los núcleos rurales" (pág. 596-597) para ajustarse a la delimitación resultante de la Modificación del PGOU 1998 con núm. de exp. PA/2019-0004 (aprobación definitiva por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de fecha 24/11/2022; BOIB núm. 14/01/2023), según la siguiente imagen:

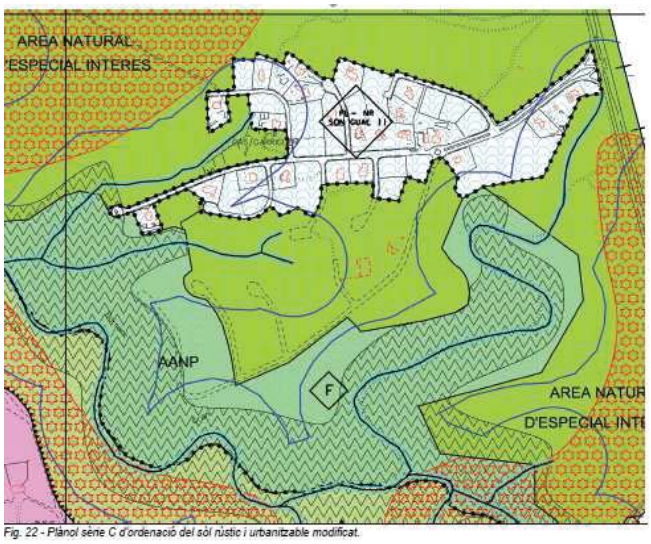


Fig. 22 - Plànol sèrie C d'ordenació del sòl rústic i urbanitzable modificat.

29) Se incluye un nuevo punto en el apartado "7.6. LA ORDENACIÓN DEL PARQUE AGRARIO" (pág. 605) dentro de la enumeración de las debilidades del sector agrario:

• Muchos de los elementos del patrimonio existentes han sido u objeto de cambio de uso, hacia usos poco respetuosos con las preexistencias están en riesgo de desaparición o han desaparecido debido al abandono de estas estructuras agrarias, y cese de las funciones que en la mayoría de los casos ha llevado al abandono de los bienes materiales que se utilizaban. Las tareas de mantenimiento de estos elementos serán muy cuantiosas, siendo éste uno de los objetivos de los futuros planes especiales: La selección de los elementos a mantener y hasta qué punto y si debe existir o no cambio de funciones. Y esto no se puede hacer sino con el conocimiento y valoración de las preexistencias.

30) En el apartado "7.6. LA ORDENACIÓN DEL PARQUE AGRARIO" (pág. 606), dentro de la enumeración de fortalezas se realizará la siguiente modificación:

Donde dice:

"rutas piedra en seco"

Debe decir:

"red de caminos de piedra en seco o caminos limitados por muros de piedra".

31) En el apartado "7.6. LA ORDENACIÓN DEL PARQUE AGRARIO" (pág. 608), dentro de la enumeración de las finalidades del Plan Especial, se incluirá el siguiente punto:

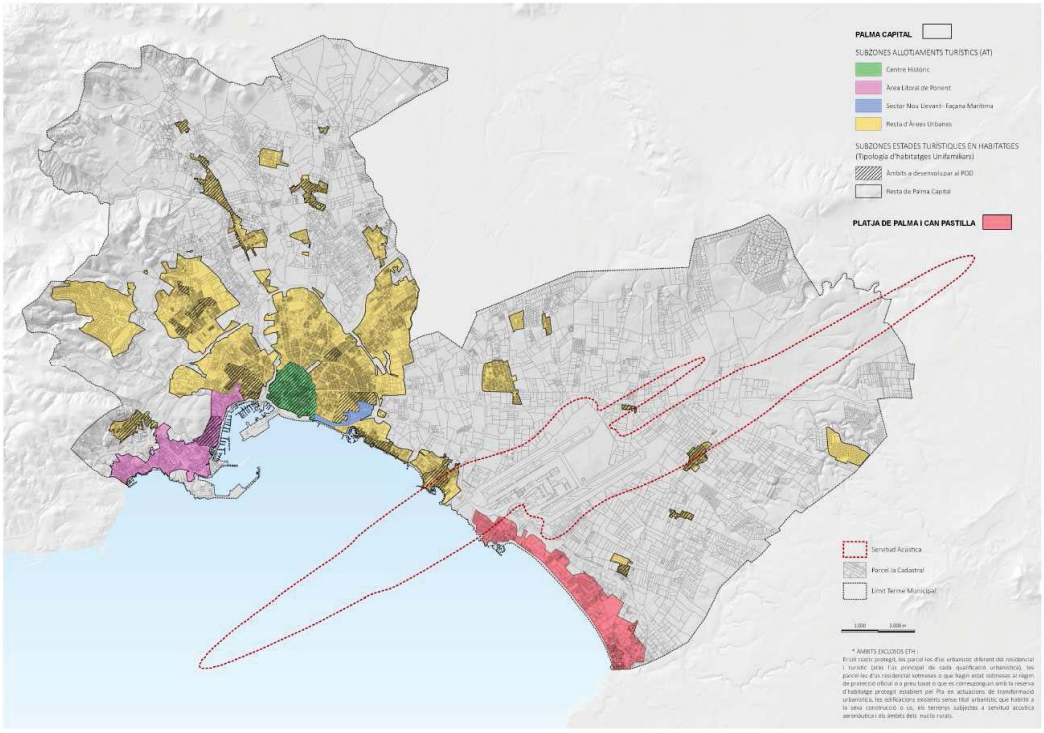
"4. El reconocimiento, protección y fomento de todo el patrimonio histórico existente en estos dos ámbitos. Los dos ámbitos definidos como parques agrarios, son también a la vez paisajes culturales, y por tanto, cualquier intervención agraria debe convivir con la preservación de los bienes con valores existentes y la preservación de las visuales del conjunto."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

32) Se sustituye el gráfico de "Delimitación de zonas turísticas" del apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO" (pág. 632-633) por la imagen del plano "O.18 PECMA y PIAT", una vez corregidas las prescripciones relativas a éste según la siguiente imagen:.



33) En el apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO", dentro del punto A. "Zona (residencial) Palma Capital" (pág. 635), se realizan las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"El ámbito de la zona Palma Capital se corresponde con los ámbitos de suelo urbano y urbanizable que establece el Plan General, excluida la zona turística de Playa de Palma".

Debe decir:

"El ámbito de la zona Palma Capital se corresponde con los ámbitos de suelo urbano y urbanizable de uso residencial mayoritario residencial o turístico que establece el Plan General, excluida la zona turística de Playa de Palma".

Donde dice:

"Por una correcta ordenación, el actual ámbito de la Zona de Palma Capital que se de 3.901,67 hectáreas debe ser incrementado como la suma de la superficie del conjunto de sectores de suelo urbanizable propuestos en este Plan General [...] "

Debe decir:

"El actual ámbito de la Zona de Palma Capital que es de 3341,19 hectáreas debe ser incrementado con la suma de la superficie del conjunto de sectores de suelo urbanizable con uso mayoritario residencial o turístico propuestos en este Plan General [...]".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

34) En el apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO", dentro del punto A. "Zona (residencial) Palma Capital" (pág. 635-636), queda suprimido el párrafo siguiente:

"Este pequeño ajuste de la delimitación de la Zona de Palma Capital (aproximadamente un 5%) es necesario, porque en otro caso, las zonas de suelo urbanizable se quedarían formalmente con una regulación, a efectos turísticos, como ámbitos de Suelo Rústico, lo que supone una regulación inadecuada porque el ámbito del Suelo Rústico, a efectos turísticos, no cuenta con parámetro de densidad turística. Y además, el artículo 13 del PIAT regula el suelo rústico como los ámbitos sustraídos al desarrollo urbano; por tanto, el suelo urbanizable no puede integrarse en el ámbito del suelo rústico a efectos turísticos (lógicamente). Por eso, se hace una interpretación sistemática y finalista del artículo 11 y 13 del PIAT integrando en la Zona turística de Palma Capital los suelos urbanizables (fuera del ámbito de Zona Turística Madura 7.2) susceptibles de albergar usos turísticos.

35) En el apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO", dentro del punto A "Zona (residencial) Palma Capital" (pág. 637), se realizan las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"Centro Histórico, incluyendo El Jonquet."

Debe decir:

"Centro Histórico."

36) En el apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO", dentro del punto A.4 "Resto de áreas urbanas" (pág. 640), se realizan las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"Sin embargo, la superficie de la Subzona Resto Palma Capital es necesario incrementarla con el conjunto de sectores de suelo urbanizable propuestos (excepto cuando se localizan en el ámbito de la Zona Turística de Playa de Palma y Can Pastilla (7.2) delimitada en el Anexo I del PIAT."

Debe decir:

"Sin embargo, la superficie de la Subzona Resto Palma Capital es necesario incrementarla con el conjunto de sectores de suelo urbanizable con uso mayoritario residencial o turístico propuestos (excepto cuando se localizan en el ámbito de la Zona Turística de Playa de Palma y Can Pastilla (7.2) delimitada en el Anexo I del PIAT".

37) En el apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO", dentro del punto B "Zona turística de Playa de Palma y Can Pastilla" (pág. 641), se realizan las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"Se asume el ámbito 7.2. de la Zona Turística Madura de Playa de Palma y Arenal (de Palma) que delimita el PIAT. Este ámbito, en gran medida viene a coincidir con la delimitación del suelo urbano y de suelo urbanizable que establecía el PRI Playa de Palma que era el planeamiento vigente en el momento de aprobación del PIAT. La Zona Turística Madura 7.2. de Playa de Palma y Areanl (de Palma) tiene una superficie de 412,86 hectáreas, según la medición realizada"

Debe decir:

"Se asume el ámbito 7.2. de la Zona Turística Madura de Playa de Palma y Arenal (de Palma) que delimita el PIAT, ajustado a la clasificación de suelo urbano y urbanizable que realiza el planeamiento general. Este ámbito tiene una superficie de 380,04 hectáreas, según la medición realizada".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

38) Se modifican los siguientes datos que aparecen en el apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO" (pág. 631-649):

Donde dice:	Debe decir:	Donde dice:	Debe decir:
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) Quedan sustituidos los cuadros de la Subzona Centro Histórico (pág. 638), Subzona Litoral de Ponente (pág. 638), Subzona Polígono de Levante (pág. 639), Subzona resto suelo urbano (pág. 639) que aparecen en l apartado 8.4.2. "PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN GENERAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO", por los siguientes:

A1. Subzona Centro Histórico

Zona	Nombre	Plazas en establecimientos	Hectáreas	Densidad (pl/ha)
1	PUIG DE SANT PERE	20	2,24	8,93
2	JAUME III	637	9,41	67,69
3	LA LONJA - BORN	743	11,06	67,18
4	SAN JAUME	305	13,72	22,23
5	SAN 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
9	SA CALATRAVA	278	9,99	27,83
10	EL SINDICAT	395	19,98	19,77
11	EL MERCADO	245	13,41	18,27
12	LA MISIÓN	153	7,78	19,67
13	PLAZA DE LOS PATINES	333	16,80	19,82
	TOTAL	3.678	136,39	26,97

A2. Subzona Litoral de Ponente

Zona	Nombre	Plazas en establecimientos	Hectáreas	Densidad (pl/ha)
14	SAN AGUSTÍ	1.321	55,93	23,62
15	CALA MAYOR	1.147	51,14	22,43
16	PORTO PI	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 Nuevo Levante – Fachada Marítima

Zona	Nombre	Plazas en establecimientos	Hectáreas	Densidad (pl/ha)
71	FONERS	0	8,41	0,00
72	POLIGONO DE LEVANTE	562	30,07	18,69
73	LA SOLEDAD SUR	0	0,61	0,00
	TOTAL	562	39,09	14,38

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

A4. Subzona Resto de Áreas Urbanas

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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

40) Se añade un último párrafo en el punto 9.1.6. RUTAS DEL PTIM Y PROTECCIÓN DE CONJUNTOS URBANOS. (pág. 681) con el siguiente contenido:

"El POD delimitará sobre plano los elementos que constituyen las rutas y sus entornos de protección y regulará las medidas de protección de visuales del entorno de las rutas".

41) Se sustituye el punto 1º) y 2º) del apartado 9.1.7. "LAS DIRECTRICES DEL PTIM SOBRE EQUIPAMIENTOS" (pág. 682), con el siguiente contenido:

1º) Este Plan General asume la ordenación territorial sanitaria definida en el Plan director de ordenación sanitaria y reconoce como Sistemas Generales Sanitarios Públicos":

- Hospital Son Espases.
- Hospital Son Llàtzer
- Hospital General de Mallorca

2º) " En materia de equipamientos asistenciales, se propone el PTIM crear una red de residencia de la tercera edad en núcleos de población superior a seis mil habitantes, así como otros centros asistenciales".

La red de equipamientos asistenciales del Nuevo Plan General (existentes y propuestos) son:

- Sistema General Asistencial Son Tugores
- Sistema General Asistencial AMADIP
- Sistema General Residencia Geriátrica Son Dureta.
- Sistema General Residencia y Centro de día Son Güells

42) Se añade un nuevo punto "d" en el apartado 9.3. "LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO". (pág. 691) con el siguiente contenido:

"d. Núcleos Urbanos Tradicionales dando cumplimiento a la directriz de la Norma 46 del PTIM."

43) Se sustituye el contenido referente a los niveles de protección dentro del apartado 9.3. PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO (pág. 691-692), con el siguiente contenido:

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

1. Nivel de protección integral.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

2. Nivel de protección parcial.

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

3. Nivel de protección ambiental.

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

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

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

44) Se añade un nuevo punto "D", dentro del apartado 10.1.1. "SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES QUE NO SON NECESARIOS EN EL NUEVO MODELO URBANO-TERRITORIAL". (pág. 711) con el siguiente contenido:

"D. La desclasificación del SUNP 44-01 Son Sardina.

El mantenimiento de este suelo en la clasificación de suelo urbanizable se entendió -en el documento de aprobación inicial del Plan General- conveniente para, dar solución a la compleción de la trama urbana de Son Sardina, posibilitar la obtención de nuevos suelos dotacionales, favorecer la movilidad sostenible con un mayor aprovechamiento del transporte público de alta capacidad del metro en la universidad y potenciar un mínimo de cohesión social en el núcleo.

En relación con la propuesta de crecimiento del SUB 44-01 Son Sardina, pasada la información pública y una vez analizadas las alegaciones recibidas, se han estudiado dos alternativas:

a) La primera: reajustar el ámbito del sector a 5,3 hectáreas (aproximadamente la mitad de la fase de aprobación inicial) y establecer una densidad de 30 viviendas hectáreas; esto reduciría de forma significativa el número de viviendas; pasando de 418 a aproximadamente 162. Esta alternativa evitaría cualquier afección a edificaciones consolidadas dentro del sector. Reservaría la mayor parte del área oriental del ámbito a localizar un gran parque público complementado con las reservas de equipamientos que resulten necesarias en cumplimiento de la LUIB y, en su caso, el PTIM. En la calificación concreta de estos equipamientos locales se tendría en cuenta la propuesta realizada en alegaciones (Casa de Barrio, Biblioteca, Casa de Juventud, Centro de mayores, equipamientos docentes, etc.). La inclusión de la zona verde Can Pesquet en la delimitación del sector, posibilitaría su obtención gratuita en cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles a los propietarios del suelo urbanizable. La tipología residencial dominante en esta alternativa es la vivienda unifamiliar.

b) La segunda: corresponde a la propuesta de eliminación de este ámbito como suelo urbanizable, por considerar que en este proceso de revisión (16 años de programación) no es necesario prever crecimiento urbanístico para las necesidades de las personas residentes y que la consideración como crecimiento ordinario y general del municipio obligaría a establecer unas determinaciones de ordenación que resulten de difícil conciliación con el carácter de casco urbano tradicional de Son Sardina.

Después de un proceso de participación ciudadana, el área de Modelo de Ciudad ha aceptado la voluntad manifestada por la mayoría de colectivos ciudadanos que han presentado alegaciones de eliminar el suelo de crecimiento de Son Sardina."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

45) Se sustituye el cuadro "a) Sistemas Generales de Equipamientos" dentro del punto 15, apartado 11.2. " ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PRROYECTADA OTERA LA ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR " (pág. 780), con el siguiente contenido:

DENTIFICACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	ÁMBITO
SGEC/SA-P	41-10-P	SON ESPASES	Suelo Rústico	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	Suelo Rústico	AA/76-10

46) En el cuadro del punto "b. Sistemas Generales de Espacios Libres" dentro del punto 15, apartado 11.2. " ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PRROYECTADA OTERA LA ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR " (pág. 780-781) y en el mismo cuadro dentro del punto 11, apartado 11.3. "ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO, INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, OTORGAMIENTO LICENCIAS Y PRESTACIÓN DE COMUNICACIONES PREVIAS" (pág. 785-786), se realizan las siguientes modificaciones:

Se eliminan los siguientes sistemas generales en espacios libres:
SGEL/PJ-P 52-03-P, SGEL/PJ-P 53-01-P, SGEL/PJ-P 69-03-P, SGEL/PJ-P 76-09-P y SGEL/PJ-P 76 -11-P.

Se añaden o modifican los siguientes sistemas generales los espacios libres:

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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

47) Se modifica la tabla correspondiente a la desclasificación de urbanizables dentro del punto 3, capítulo 11.2 "ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROYECTADA ALTERA LA ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR" (pág. 776), incluyendo un nuevo registro correspondiente en el SUNP/44-01 Son Sardina con los siguientes datos:

SUNP/44-01 Son sardina	Total	8,84 Ha

48) Se añaden a la tabla del punto 8, capítulo 11.2 "ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROYECTADA ALTERA LA ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR" (pág. 778) los siguientes sectores urbanizables del PGOU del '98, que son han urbanizado por desarrollo del planeamiento:

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) En el punto 15 del capítulo 11.2 "ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROYECTADA OTERA LA ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR" (pág. 780), se hará la siguiente modificación:

Donde dice:
"Nuevos sistemas generales de equipamientos, de espacios libres y de servicios públicos".

Debe decir:
"Nuevos sistemas generales de equipamientos, de espacios libres, de servicios urbanos e infraestructuras".

50) Se añade al punto 15, capítulo 11.2 "ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROYECTADA OTERA LA ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO ANTERIOR" (pág. 781), un subapartado "d" relativo a los sistemas generales de infraestructuras:

d) Sistemas generales de infraestructuras:

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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

MEMORIA. Memoria Social

51) En el apartado 7.2. "MARCO LEGAL" (pág. 146), se hace la siguiente modificación:

Donde dice:

"Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears con su Reglamento general (RLOUS), que rige el contenido de la presente Memoria Social".

Debe decir:

"Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears y el reglamento general de la ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (BOIB nº 66, de 30 de abril de 2015)".

MEMORIA. Memoria resumen

52) En el capítulo 4, se sustituye el apartado "b. Elementos que cumplen la función de corredores ecológicos" (pág. 17), con el siguiente contenido:

b) **Elementos que cumplen la función de corredores ecológicos**

• Los terrenos pertenecientes al dominio público natural tales como el dominio público marítimo-terrestre y el hidráulico (tanto los torrentes, lagunas y zonas húmedas) con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan.

• La red de caminos rurales.

• Áreas de protección territorial.

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

53) En el capítulo 4, se sustituye el apartado "c. Elementos de suelo rústico común que cumplen la función de zonas de amortiguación" (pág. 17), con el siguiente contenido:

"c) Elementos de suelo rústico común que cumplen la función de zonas de amortiguación

• Áreas de interés agrario (SRC-AIA)

• Áreas de Transición (SRC-AT)

• Suelo Rústico General (SRC-SRG)."

52) En el capítulo 4, apartado "d. Elementos asociados a los usos urbanos" (pág. 17), se hace la siguiente modificación:

Donde dice:

"Los conectores verdes urbanos, formados por la red viaria a la que se le otorga la función de conectividad ecológica y del fomento de la movilidad no motorizada mediante, entre otros, espacios ajardinados, arbolado viario y calles de uso preferente para peatones y bicicletas."

Debe decir:

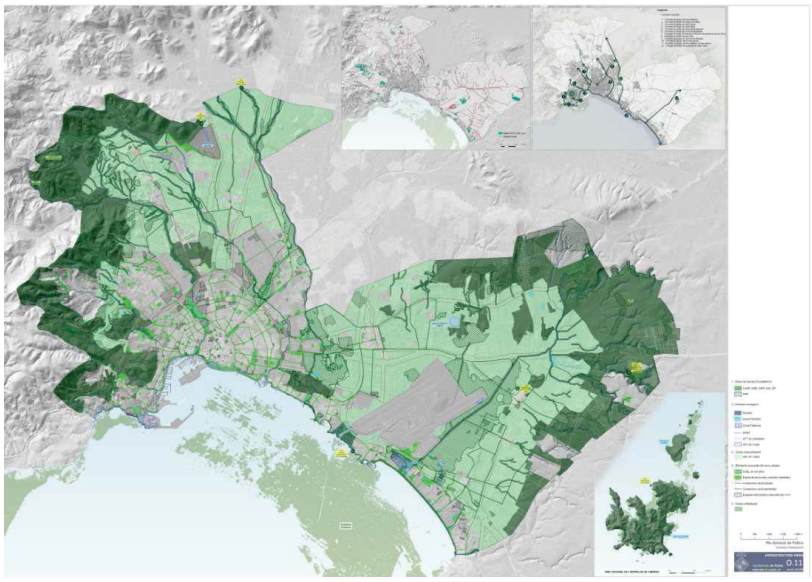
"Los conectores verdes urbanos y territoriales, formados por la red viaria a la que se le otorga la función de conectividad ecológica y del fomento de la movilidad no motorizada mediante, entre otros, espacios ajardinados, arbolado viario y calles de uso preferente para peatones y bicicletas."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

53) Se sustituye el gráfico "Infraestructura Verde y Azul para configurar un modelo de ciudad resiliente y sostenible" dentro del capítulo 4 (págs. 22 y 23), por la siguiente imagen del plano O.11. Infraestructura verde, incorporado a las prescripciones en los planos.



54) Se sustituye el último punto del apartado 7.2. "LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SISTEMA ELÉCTRICO" (pág. 74) por el siguiente contenido:

> "La solución será ampliar la capacidad de desalación. La ejecución de la ampliación de la capacidad de desalación podrá retrasarse o, en su caso, finalmente descartarse si se obtienen unos resultados satisfactorios en el desarrollo del proyecto de investigación para la potabilización de los recursos hídricos de aguas subterráneas en el Plan de Sant Jordi o bien, la verificación de la posibilidad de obtener aprovechamientos hídricos adicionales en otras masas (Ullal de Son Mir y acuífero de Xorrigo) previstas en el PHIB De forma complementaria, se adoptan medidas para mejorar eficiencia de la actual gestión de recursos disponibles, tanto con mejoras en la red como con políticas encaminadas a la reducción de consumos."

55) Se sustituye la tabla F.1.3. "NUEVOS DEPÓSITOS" (pág. 153) en el apartado 17. "ESTUDIOS ECONÓMICOS Y PREVISIONES TEMPORALES DEL PLAN GENERAL" con el siguiente contenido:

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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

ANEXOS FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Introducción

56) En el apartado 1.1. "CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE" (pág. 2), se harán las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES"

Debe decir:

"RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES"

Donde dice:

"Media, durante el 2º, 3º y 4º cuatrienio; Baja en el 5º cuatrienio)"

Debe decir:

"Media, durante el 2º, 3º cuatrienio; Baja en el 4º cuatrienio"

57) En el apartado 1.2. "CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE SISTEMAS GENERALES" (pág. 6-7), se realizarán las siguientes modificaciones:

Donde dice:

"Se incluyen en este apartado las fichas de sistemas generales de equipamientos (definidos en la norma 4.3.3.), sistemas generales de espacios libres (definidos en la norma 4.3.5) y servicios urbanos (norma 4.3.10) , e infraestructuras (norma 4.3.9).

Estos sistemas se identifican a través de una codificación alfanumérica basada en la disposición de un conjunto de letras SGEL para los espacios libres, SGEC para los equipamientos comunitarios, y SGSU para los servicios urbanos), seguidos de una barra inclinada y un otro conjunto de letras específico de la categoría de sistemas.

Para los equipamientos se utilizan los siguientes códigos, todos ellos definidos en la norma 4.3.3.: (SC) Sociocultural, (DO) Docente, (SA) Sanitario, (AS) Asistencial, (DE) Deportivo, (AI) Administrativo - Institucional, (AD) Alojamiento dotacional, (MM) Mercados municipales, (ES) Equipamiento de Economía Social.

Así, la codificación (PJ) correspondiente a Parques y Jardines y la codificación (L) de Litoral para espacios libres se define en la norma 4.3.5. y 4.3.6.

Como Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU) se establecen los siguientes códigos: Centros de gestión de residuos urbanos (GR), Seguridad-Defensa (ES), Centro Penitenciario (CP), Protección Civil (PC), Instalaciones de ITV (IT), Cementerios (CE), Centros de Abastecimiento General Alimentario (MA), Áreas de Transportes de Mercancías y Otros Centros Municipales (C) integra el centro de recogida de animales, talleres municipales, almacenamientos, etc, destinados a otros servicios municipales

El código se completa con la numeración de la zona estadística en la que se encuentre seguida del número de orden que dentro de esa zona tiene el sistema en cuestión. Por último, se indica con la letra "E" si la situación del sistema es existente o "P" si es propuesta."

Debe decir:

"Se incluyen en este apartado las fichas de Sistemas generales de equipamientos (definidos en la norma 4.3.3.), sistemas generales de espacios libres (definidos en la norma 4.3.5), Servicios urbanos (norma 4.3.10) , Comunicaciones (norma 4.3.7) e infraestructuras (norma 4.3.9).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Estos sistemas se identifican a través de una codificación alfanumérica basada en la disposición de un conjunto de letras SGEL para los espacios libres, SGEC para los equipamientos comunitarios, SGSU para los servicios urbanos, SGCM para los de comunicaciones y SGIF para los de Infraestructuras y seguidos de una barra inclinada y otro conjunto de letras específico de la categoría de sistemas.

Para los equipamientos se utilizan los siguientes códigos, todos ellos definidos en la norma 4.3.3.: (SC) Sociocultural, (DO) Docente, (SA) Sanitario, (AS) Asistencial, (DE) Deportivo, (AI) Administrativo - Institucional, (AD) Alojamiento dotacional, (MM) Mercados municipales, (ES) Equipamiento de Economía Social, (MF) Multifuncional.

Por los espacios libres se utiliza la codificación (PJ) correspondiente a Parques y Jardines y la codificación (L) de Litoral para espacios libres se define en la norma 4.3.5. y 4.3.6.

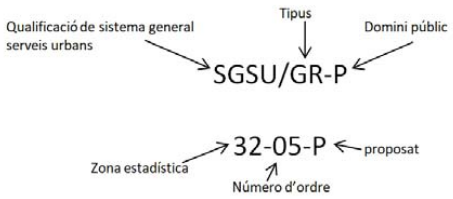
Para los Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU) se establecen los siguientes códigos: Centros de gestión de residuos urbanos (GR), Seguridad-Defensa (SE), Centro Penitenciario (CP), Protección Civil (PC), Instalaciones de ITV (IT), Cementerios (CE), Centros de Abastecimiento General Alimentario (MA), Áreas de Transportes de Mercancías (TM) y Otros Centros Municipales (AC) integra el centro de recogida de animales, talleres municipales, almacenamientos, etc, destinados a otros servicios municipales.

Para los sistemas generales de comunicaciones se establecen los siguientes códigos definidos en la norma 4.3.7: red vial (RV), transportes (TP), Aparcamiento (AP)

Para los sistemas generales de infraestructuras se establecen los siguientes códigos definidos en la norma 4.3.9: abastecimiento de agua(AG), saneamiento (SA), energía eléctrica (IE), gas (HG), telecomunicaciones (TC), cauces (0c).

Se completa el identificado con un guión y una P si se trata de un sistema general de dominio público o un vacío si se trata de un dominio privado.

El código se completa con la numeración de la zona estadística en la que se encuentre seguida del número de orden que dentro de esa zona tiene el sistema en cuestión. Por último, se indica con la letra "E" si la situación del sistema es existente o "P" si es propuesta."



58) En el apartado 1.2. "CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE SISTEMAS GENERALES" (pág. 8), queda sustituido el contenido del apartado "Condiciones de ordenación de los equipamientos comunitarios" por el siguiente texto:

- EQ00 es una calificación de parcelas incluidas en el ámbito de Áreas de Planeamiento Incorporado (API) reguladas por la figura de planeamiento que las va a ordenar.

- EQ0a es una calificación de parcelas que forman parte de una manzana con ordenación de alineación a vial y que se regula por los parámetros de ésta.

- EQ0b, EQ0f, EQ2a, EQ2b, EQ2c, EQ2d, EQ2e, EQ3a, EQ4a, EQ4b, EQ4c, EQ4d. corresponden a una ordenación según regulación de parcelas pero parámetros urbanísticos distintos recogidos en el POD

- EQ0C es la calificación de equipamientos en elementos catalogados

- EQ0e es la calificación del área ocupada por el antiguo Son Dureta

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- EQ0p. Corresponde a parcelas destinadas a uso de equipamiento con parámetros edificatorios coincidentes con la zona de ordenación E0p (PASEO MARÍTIMO).

- EQ2p. Esta calificación se refiere a parcelas destinadas a uso de equipamiento de baja edificabilidad junto a la av. Joan Miró y RPA en el resto

- EQ0m. esta calificación corresponde a parcelas destinadas a usos de equipamientos independientemente de si forman parte o no de manzanas con tipos de edificación según alineación vial o regulación parcelas para las que el POD o instrumento de planeamiento que lo desarrolle incorpore o prevé una ordenación de volúmenes específica.

- EQ/PE. Equipamiento Específico Poble Espanyol

- EQ (Nº plantas) N o EQ((Nº plantas) R. Esta calificación corresponde a parcelas de equipamiento situadas en el Centro Histórico que no están catalogadas; las condiciones de parcelación y edificación se regulan por la calificación específica de cada parcela o edificio (N o R).

59) Se añade un último párrafo en el punto 4. "CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO" del apartado 1.2. "CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE SISTEMAS GENERALES" (pág. 9), con el siguiente contenido:

"La prioridad indicada se refiere a los cuatrienios de vigencia del plan:

Baja: 4
Baja – media: 2,3,4
Media: 2, 3
Media - alta: 1,2,3
Alta: 1 "

ANEXO FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Actuaciones en suelo urbano y urbanizable

60) Se añadirán las fichas de las actuaciones aisladas asociadas a las expropiaciones de sistemas generales públicos municipales que prevé el Plan General.

61) Se elimina de la parte gráfica del apartado 7. "Objetivos y directrices para la ordenación detallada" de las fichas SUB/52-01 Son Castelló Sud y ARI-PE 59-01 Son Almendro el BIC 44- 04.

62) Quedan sustituidos en todos los documentos que conforman el Plan General (memoria, normas, planos, fichas,...) los identificantes, códigos y denominaciones que aparecen en la aprobación definitiva del documento diferenciado del Plan General de las ARUs, ARIs y sistemas generales por los siguientes identificantes, códigos y denominaciones:

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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

ANEXO FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Sistemas generales

63) Se añade al apartado 6. "Observaciones" de todas las fichas de los sistemas generales -tanto existentes como propuestos- el siguiente comentario: "Afectado por las servidumbres aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma y de Son Bonet (ver Norma 4.3. 8)". Este comentario no se incluirá en las fichas del siguiente listado:

Sistemas generales afectados por las servidumbres aeronáuticas	
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) Se añade al apartado 6. "Observaciones" de las fichas de los Sistemas Generales indicados en la tabla inferior, el siguiente comentario: "Afectado por la Zona de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas (ver Norma 4.3.8 ; apt. 4)".

SGCM/TP-P/80-02-E	ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO
SGSU/MA-P/77-03-E	1ª AMPLIACIÓN MERCAPALMA
SGSU/MA-P/77-04-E	2ª AMPLIACIÓN MERCAPALMA
SGEC/DO-P/79-01-P	DOCENTE CAN PASTILLA
SGEL/PJ-P/79-01-P	SE CARNAJE (A)
SGEL/PJ-P/79-02-P	SE CARNAJE (F)
SGEL/PJ-P/79-03-P	SE CARNAJE (B)
SGEL/PJ-P/79-06-E	PARQUE SES FONTANELLAS (A)
SGEL/PJ-P/79-08-P	SE CARNAJE (C)
SGEL/PJ-P/79-17-P	SE CARNAJE (F)
SGEL/PJ-P/79-18-P	SE CARNAJE (D)

65) Se añade al apartado 6. "Observaciones" de las fichas de los Sistemas Generales indicados en la tabla inferior, el siguiente comentario: "Queda prohibido el uso detallado sanitario (SA), asistencial (AS), docente (DO), alojamiento dotacional (AD), sociocultural (SC) y residencial por afectación de las servidumbres aeronáuticas. El conjunto de Sistemas Generales de Son Banya se ordenarán mediante Plan Especial (ver Norma 2.1.6)".

SGEC/MF-P/78-01-P	SON BAÑA
SGEC/MF-P/78-02-P	SON BAÑA
SGEC/MF-P/78-03-P	SON BAÑA
SGEC/MF-P/78-04-P	SON BAÑA
SGEC/MF-P/78-05-P	SON BAÑA

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEC/MF-P/78-06-P	SON BAÑA

66) En las fichas correspondientes a los sistemas generales de espacios libres se realizan las siguientes modificaciones:

- En la ficha SGEL/LP 14-03-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN SANT AGUSTÍ:
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."

- En la ficha 14-05-P ESPACIOS LIBRES SON TOELLS :
  Identificando: donde dice "SGEL/PJ-P" debe decir "EL1c"
  Se debe eliminar de las fichas de PG y deben incorporarse a las del POD

- En la ficha SGEL/LP 15-04-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CALA MAYOR (A):
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Catálogo: se suprime

- En la ficha 15-05-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CALA MAYOR (B):
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."

- En la ficha 17-02-P ESPACIOS LIBRES VISTALEGRE :
  Identificando: donde dice "SGEL/PJ-P" debe decir "EL1b"
  Ordenación: donde dice "EL1c" debe decir "EL1b."
  Se debe eliminar de las fichas de PG y deben incorporarse a las del POD

- En la ficha 17-03-P PARQUE DE BELLVER (B):
  Nº. Inventario: deben eliminarse
  Prioridad: donde dice "Media" debe decir "Baja"

- En la ficha 20-01-E AMPLIACIÓN BOSQUE BELLVER (B):
  Catálogo: añadir B/20-01

- En la ficha 24-01-P SON PUIGDORFILA:
  Nº. Inventario: deben eliminarse

- En la ficha 26-01-E ESPACIO LIBRE EL JONQUET (A):
  Prioridad: debe eliminarse
  Observaciones: debe eliminarse "La expropiación se refiere a 104 m2. El resto es propiedad municipal. Se parte junto con SGEL/PJ-P 26-03-E del Espacio libre de El Jonquet"

- En la ficha 28-01-P ESPACIO LIBRE ALREDEDOR DE SON MOIX (A):
  Debe eliminarse

- En la ficha 28-02-P ESPACIO LIBRE ALREDEDOR DE SON MOIX (B):
  Debe eliminarse

- Las fichas SGEL/PJ-P 41-01-P y 41-02-P PARQUE DE CA L'ARDIACA.

  Quedan sustituidas por una única ficha con el contenido incluido en la ficha que aparece al pie de esta prescripción del nuevo ámbito SGEL/PJ; 41-01-P

- En la ficha SGEL/PJ-P 47-03-P PARQUE URBANO CANÓDROMO BALEAR
  Observaciones : añadir parcialmente ejecutado

- En la ficha SGEL/PJ-P 49-02-P SON FORTESA SUR (B)
  Prioridad: Media

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-02-P SON FUSTER SUR (A)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-03-E SON FUSTER NORTE (B)
  Código: donde dice "52-03-E" debe decir "52-03-P"
  Prioridad: Media

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-05-P SON FUSTER SUR (B)
  Nº. Inventario: debe eliminarse
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"
  Observaciones : donde dice "Forma espacio libre junto con el 52-01-P, 52-06-P, 52-07-P" debe decir "Forma espacio libre junto con el 52-02-P, 52-06-P , 52-07-P2"

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-06-P SON FUSTER SUR (C)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Baja"
  Observaciones : donde dice "Forma espacio libre junto con el 52-01-P, 52-05-P, 52-07-P" debe decir "Forma espacio libre junto con el 52-02-P, 52-05-P , 52-07-P"

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-07-P SON FUSTER SUR (D)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Baja"
  Observaciones : donde dice "Forma espacio libre junto con el 52-01-P, 52-05-P, 52-06-P" debe decir "Forma espacio libre junto con el 52-02-P, 52-05-P , 52-06-P"

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-08-P PARQUE TORRENTE DE NA BARBARA
  Nº. Inventario: debe eliminarse

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-09-P SON FUSTERET
  Denominación: dónde dice "SON FUSTERET" debe decir "SON FUSTERET A"
  Superficie: donde dice "19720" debe decir "17724"
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"
  Nº. Inventario: debe eliminarse

- En la ficha SGEL/PJ-P 52-10-P SON FUSTERET
  Denominación: dónde dice "SON FUSTERET" debe decir "SON FUSTERET A"
  Superficie: donde dice "19720" debe decir "1996"
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"
  Nº. Inventario: debe eliminarse

- Las fichas SGEL/PJ-P 53-01-P y 53-02-PP SON NICOLAU A y B deben eliminarse y generarse otra que incluya el ámbito de estas dos así como sus datos y parámetros urbanísticos.

- En la ficha SGEL/PJ-P 53-03-P PARC SA BOMBA
  Ordenación: donde dice "EL1d" debe decir "EL1c"

- En la ficha SGEL/PJ-P 58-04-P SON FORTESA NORTE (A)
  Prioridad: Media

- En la ficha SGEL/PJ-P 58-05-P SON FORTESA NORTE (B)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"

- En la ficha SGEL/PJ-P 58-09-P PARQUE TORRENTE GROS ANÉS DE PROGRAMA (A)
  Denominación: debe eliminarse "ANÉS DE PROGRAMA (A)

- En la ficha SGEL/PJ-P 69-01-E SES HUERTOS NORTE: se ajustará el ámbito al parque existente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Las fichas SGEL/PJ-P 69-02-P y 69-03-P PARQUE TORRENT GROS ESTADIO BALEAR A y B deben eliminarse y generarse otra (69-02-P) que incluya el ámbito de estas dos así como sus datos y parámetros urbanísticos.
  Ref. Cad. 07040A030000220000RX, 07040A030000230000RI
  Prioridad: Media

- En la ficha SGEL/PJ-P 69-04-E PARQUE TORRENT GROS ESTADI BALEAR (C): se ajustará la delimitación a la parcela 07040A030000210000RD
  Prioridad: donde dice "Baja" debe decir "Media"
  Observaciones: donde dice "Forma espacio libre junto con el 69-02-P, 69-03-P, 69-11-P" debe decir "Forma espacio libre junto con el 69-02-P, 69-11-P"

- En la ficha SGEL/PJ-P 69-11-P PARQUE TORRENTE GROS ESTADI BALEAR (C)
  Catálogo: debe eliminarse
  Observaciones: donde dice "Forma espacio libre junto con el 69-02-P, 69-03-P, 69-04-P" debe decir "Forma espacio libre junto con el 69-02-P, 69-04-P "

- En la ficha SGEL/PJ-P 72-03-E PARQUE NUEVO LEVANTE (A)
  Observaciones: donde dice "Forma espacio libre junto con el 72-04-E, 72-05-E" debe decir "Forma espacio libre junto con el 72-04-E, 72-05-E,72-06-E "

- En la ficha SGEL/PJ-P 72-04-E PARQUE NUEVO LEVANTE (B)
  Observaciones: donde dice "Forma espacio libre junto con el 72-03-E, 72-05-E" debe decir "Forma espacio libre junto con el 72-03-E, 72-05-E,72-06-E "

- En la ficha SGEL/PJ-P 72-05-E PARQUE NUEVO LEVANTE (C)
  Observaciones: donde dice "Forma espacio libre junto con el 72-03-E, 72-04-E" debe decir "Forma espacio libre junto con el 72-03-E, 72-04-E,72-06-E "

- En la ficha SGEL/PJ-P 72-06-E PARQUE NUEVO LEVANTE
  Denominación: donde dice "PARQUE NUEVO LEVANTE" debe decir "PARQUE NUEVO LEVANTE (D)
  Observaciones: donde dice "Forma espacio libre junto con el 72-03-E" debe decir "Forma espacio libre junto con el 72-03-E, 72-04-E,72-05-E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 74-01-P TORRENT GROS SON FERRIOL / SON MALFERIT (B)
  Ámbito: AA/74-01

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-01-P ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (A)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"
  Observaciones: donde dice "Se parte junto 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 de Esplai del Molinar" debe decir "Es parte junto con 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 de Esplai del Molinar "

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-02-P ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (B)
  Prioridad: donde dice "Media" debe decir "Media"
  Observaciones: donde dice "Se parte junto 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 de Esplai del Molinar" debe decir "Es parte junto con 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 de Esplai del Molinar "

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-03-P ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (C)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"
  Observaciones: donde dice "Se parte junto 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 de Esplai del Molinar" debe decir "Es parte junto con 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 de Esplai del Molinar "

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-04-P ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (D)
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Observaciones: donde dice "Se parte junto 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 de Esplai del Molinar" debe decir "Es parte junto con 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 de Esplai del Molinar "

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-08-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR (C)
Denominación: donde dice "PARQUE RONDA DEL MOLINAR (C)2 debe decir "ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (E)
Observaciones: debe decir "Es parte junto con 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 de Esplai del Molinar "

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-09-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR (A)
Se elimina y generan dos fichas con los códigos: 76-09-P con suelo de titularidad municipal y 76-15-P con suelo pendiente de obtener

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-10-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR (B)
Superficie: donde dice "21222" debe decir "3319"

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-13-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR
Denominación: donde dice "PARQUE RONDA DEL MOLINAR" debe decir "ZONA DE ESPACIO EL MOLINAR NORTE (E)
Superficie: donde dice "21222" debe decir "10776"

- En la ficha SGEL/PJ-P 76-14-P PARQUE RONDA DEL MOLINAR
Denominación: donde dice "PARQUE RONDA DEL MOLINAR" debe decir "PARQUE RONDA DEL MOLINAR (D)
Superficie: donde dice "21222" debe decir "7144"

- En la ficha SGEL/LP 77-02-E PASEO MARÍTIMO COLL DE RABASSA (A)
Observaciones: se debe eliminar "Es parte junto con SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E y 77-07-E del Paseo Marítimo del Coll d'en Rabassa ".

- En la ficha SGEL/LP 77-04-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN EL COLL DE RABASSA (B)
Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
Catálogo: donde dice "77(32-58), 77(32-59)" debe decir "A1/77-14, A1/77-15"
Observaciones: donde dice " Forma el espacio libre junto con 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" debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-08-E, 79-15-E, 79-16-E, 79- 22-E"

- En la ficha SGEL/LP 77-05-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN EL COLL DE RABASSA (A)
Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
Catálogo : donde dice "77(32-58), 77(32-59)" debe decir "A1/77-14, A1/77-15"
Observaciones: donde dice "Es parte junto con SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E y 77-07-E del Paseo Marítimo del Coll d'en Rabassa." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-06-E y 77-07-E"

- En la ficha SGEL/LP 77-06-E PASEO MARÍTIMO COLL DE RABASSA (B)
Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
Observaciones: donde dice "Es parte junto con SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E y 77-07-E del Paseo Marítimo del Coll d'en Rabassa." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-05-E y 77-07-E"

- En la ficha SGEL/LP 77-07-E PASEO MARÍTIMO COLL DE RABASSA (C)
Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
Observaciones: donde dice "Es parte junto con SGEL/PJ-P 77-02-E, 77-05-E, 77-06-E y 77-07-E del Paseo Marítimo del Coll d'en Rabassa." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-05-E y 77-06-E"

- En la ficha SGEL/LP 77-08-E PASEO MARÍTIMO COLL DE RABASSA (D)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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.." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-04-E, 79-15-E, 79-16-E, 79-22-E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-01-P SE CARNAJE (A)
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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 Libros y diversos elementos catalogados de interés feológico." Debe decir: "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-02-P SE CARNAJE (F)
Denominación: donde dice "SE CARNAJE (F)" debe decir "SE CARNAJE (E)"
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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 y diversos elementos catalogados de interés feológico." debe decir: "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-03-P SE CARNAJE (B)
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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 y diversos elementos catalogados de interés feológico." debe decir: "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-04-P CORREDOR VERDE DEL MAR / FRENTE MARÍTIMO
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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.." debe decir: "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-05-P PASEO MARÍTIMO CAN PASTILLA (D)
Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma. " debe decir Forma el espacio libre junto con el 79-24-E, 81-01-E, 82-02-E, 81-10-E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-08-P SE CARNAJE (C)
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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." debe decir: "Forma el espacio libre junto con 79-01-P, 79-02-P, 79-03-P, 79-04-E, 79-13-E, 79-14-E, 79- 17-P, 79-18-P"

- En la ficha SGEL/LP 79-12-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (E)
Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma" ha de decir "Forma el espacio libre junto con el 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08 -E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-13-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (C)
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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" debe decir "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-14-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (B)
Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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" debe decir "Forma el espacio libre

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

junto con el Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/LP 79-15-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (D)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir "Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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" debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-04-E, 77-08-E, 79-16-E, 79- 22-E"

- En la ficha SGEL/LP 79-16-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN CAN PASTILLA (A)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir "Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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" debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-04-E, 77-08-E, 79-15-E, 79- 22-E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-17-P SE CARNAJE (F)
  Nº. Inventario: debe eliminarse
  Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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." debe decir: "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-18-P SE CARNAJE (D)
  Nº. Inventario: debe eliminarse
  Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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 el espacio libre junto con 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." debe decir: "Forma el espacio libre junto con 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"

- En la ficha SGEL/LP 79-21-E PASEO MARÍTIMO CAN PASTILLA (D)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82- 08-E"

- En la ficha SGEL/LP 79-22-E PASEO MARÍTIMO CAN PASTILLA (A)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Forma el espacio libre junto con 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." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 77-04-E, 77-08-E, 79-15-E, 79-16-E"

- En la ficha SGEL/LP 79-23-E PASEO MARÍTIMO CAN PASTILLA (C)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma. " debe decir "Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82 -08-E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-24-E PASEO MARÍTIMO PLAYA DE PALMA (C)
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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- el espacio libre junto con el 79-05-E, 81-01-E, 82-02-E, 81-10 -EE, 82-06-E, 82-08-E, 81-10-E del Parque Litoral de Playa de Palma." debe decir "Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 81-02-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82- 08-E"

- En la ficha SGEL/PJ-P 79-25-P PARQUE PARQUE SES FONTANELLES (C)
  Superficie: donde dice "0" debe decir "25098"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- En la ficha SGEL/PJ-P; 81-01-E PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (A)
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma" debe decir "Forma el espacio libre junto con el 79-05-E, 79-24-E, 82-02-E, 81-10-E."

- En la ficha SGEL/LP; 81-02-E PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (E)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma" ha de decir " Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-06-E, 81-08-E, 82-06-E, 82-08 -E ."

- En la ficha SGEL/LP; 81-06-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN LA PLAYA DE PALMA
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice " Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma. " debe decir " Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-08-E, 82-06-E, 82 -08-E ."

- En la ficha SGEL/LP; 81-08-E PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (B)
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma" ha de decir " Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E, 82-06-E, 82-08 -E ."

- En la ficha SGEL/PJ-P; 81-10-E PASEO MARÍTIMO PLAYA PALMA (C)
  Observaciones: donde dice " Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma" ha de decir "Forma el espacio libre junto con el 79-05-E, 79-24-E, 81-01-E, 82-02-E ."

- En la ficha SGEL/PJ-P; 82-02-E PASEO MARÍTIMO EL ARENAL (A)
  Denominación: donde dice " PASEO MARÍTIMO EL ARENAL" debe decir "PASEO MARÍTIMO EL ARENAL"
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma . " debe decir "Forma el espacio libre junto con el 79-05-E, 79-24-E, 81-01-E,81-10-E ."

- En la ficha SGEL/LP; 82-06-E SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA RIBERA DEL MAR EN EL ARENAL
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma." debe decir " Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E,81-08-E, 82- 08-E ."

- En la ficha SGEL/LP; 82-08-E PASEO MARÍTIMO EL ARENAL (B)
  Denominación: donde dice " PASEO MARÍTIMO EL ARENAL" debe decir "PASEO MARÍTIMO EL ARENAL"
  Ordenación: donde dice "El1d" debe decir " Según art. 31 y 33 de la ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas."
  Observaciones: donde dice "Es parte junto con 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 Parque Litoral de Playa de Palma." debe decir " Forma el espacio libre junto con el 79-12-E, 79-21-E, 79-23-E, 81-02-E, 81-06-E,81-08-E, 82- 06-E ."

- En la ficha SGEL/PJ-P 82-10-P LA PORCINCULA
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media"

- En la ficha SGEL/PJ-P 84-01-P TORRENT GROS SON FERRIOL (A)
  Nº. Inventario : debe decir "0000"
  Ámbito: debe eliminarse "AA/84-01"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Obtención: donde dice "No obtenido" debe decir "Obtenido"

- En la ficha SGEL/PJ-P 84-04-P TORRENT GROS SON FERRIOL (D)
  Nº. Inventario : debe decir "0000"
  Ámbito: debe eliminarse "AA/84-03"
  Obtención: donde dice "No obtenido" debe decir "Obtenido"
  65) Se sustituyen las fichas 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 y SGEL/PJ-P 76-15-P por las siguientes:

SGEL/PJ-P 41-01-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC DE CA L'ARDIACA		
Situació	41 Secar de la Real		
Carrer	Camí del Reis		
Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEL/PJ-P 69-02-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC TORRENT GROS ESTADI BALEAR (A)
Situació	69 Estadi Balear
Carrer	Camí Vell de Sineu

Plánols	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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEL/PJ-P 76-09-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC RONDA DEL MOLINAR (A)
Situació	76 El Molinar
Carrer	Camí d'en Viquet

Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEL/PJ-P 76-15-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PARC RONDA DEL MOLINAR (C)
Situació	76 El Molinar
Carrer	Camí d'en Viquet

Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

67) En las fichas correspondientes a los sistemas generales de equipamientos se realizan las siguientes modificaciones:

- En todas las fichas de sistemas generales de equipamientos en el apartado 6 de observaciones, donde dice "Su regulación se establece en la norma 4.3.6 del PG" debe decir "Su regulación se establece en la norma 4.3.4 del PG".

- En la ficha SGEC/SA-P 24-01-E HOSPITAL SON DURETA:
Ordenación: donde dice "EQ4a" debe decir "EQ0e."

- En la ficha SGEC/MC-P 24-07-P MC SON PUIGDORFILA:
Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/24-07-P"
Ordenación: donde dice "EQ0b" debe decir "PP"
Prioridad: donde dice "Baja" debe decir "SP"

- En la ficha SGEC/DE-P 28-02-P AMPLIACIÓN PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES (2):
Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media-Alta."

- Se deben generar las fichas de SGEC/DE-P sustituyendo a las de SGEL/PJ-P 28-01-P y 28-02-P

- En la ficha SGEC/SC-P 32-01-P SOCIOCULTURAL CAN FONTET:
Ordenación: debe decir "PP"
Prioridad: donde dice "Media - Baixa" debe decir "Baja."

- En la ficha SGEC/SA-P 41-09-P SON ESPASES:
Código: donde dice 41-09-P debe decir 41-09-E
Se debe ajustar la delimitación al ámbito del hospital existente
Debe delimitarse un nuevo SGEC/SA-P como ampliación de Son Espases tal y como se delimitó en la Ley 4/2008 de 14 de mayo, de medidas urgentes para el desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears con indicación del suelo a obtener, sistema y plazo

- En la ficha SGEC/AI-P 46-03-P DOTACIONAL CAN DOMENGE:
Ordenación: se sustituirá la ordenación EQ0C por una zona de equipamiento diferente al catálogo (EQ4c)
Catálogo: donde dice "B/46-03" debe decir "A1/44-03"

- En la ficha SGEC/DE-P 46-05-E POLIDEPORTIVO SAN FERNADO:
Prioridad **:** eliminar "Alta[a]

- En la ficha SGEC/DO-P 46-08-E ESCUELA UNIVERSITARIA DE MAGISTERIO:
Ordenación: donde dice "EQ4a" debe decir "EQ0C"

- En la ficha SGEC/AI-P 46-10-E PALMA ARENA:
Prioridad **:** eliminar "Alta[a]

- En la ficha SGEC/MC-P 52-14-P DOTACIONAL SON PARDO:
Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/52-14-P"
Ordenación: debe decir "PP"

- En la ficha SGEC/DE-P 53-01-P DEPORTIVA SA BOMBA
Prioridad: donde dice "Baja" debe decir "SP"
Ordenación: debe decir "PP"

- En la ficha SGEC/AI-P 54-02-E DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTE
Se asignará la ordenación de una zona de equipamiento

- En la ficha SGEC/MC-P 58-01-P MC SON CLADERA SUR:
Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/58-01-P"
Ordenación: debe decir "PP"
Prioridad: donde dice "Baja" debe decir "SP"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- En la ficha SGEC/SC-P 69-02-P MC SOCIOCULTURAL SON GÜELLS:
  Ordenación: debe decir "PP"
  Prioridad: donde dice " Media/Baja " debe decir "Baja."

- En la ficha SGEC/MC-P 78-01-P SON BAÑA:
  Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/78-01-P"
  Ordenación: Donde dice "EQ0b" debe decir "PE"
  En el apartado 6. OBSERVACIONES, debe añadirse "Queda prohibido el uso sanitario, docente, cultural y residencial por las servidumbres acústicas aeroportuarias" y "Forma parte del ámbito del PE de Son Banya junto con el SGEC /MF-P 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P"

- En la ficha SGEC/MC-P 78-02-P SON BAÑA:
  Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/78-02-P"
  Ordenación: Donde dice "EQ0b" debe decir "PE"
  En el apartado 6. OBSERVACIONES, debe añadirse "Queda prohibido el uso sanitario, docente, cultural y residencial por las servidumbres acústicas aeroportuarias" y "Forma parte del ámbito del PE de Son Banya junto con el SGEC /MF-P 78-01-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P"

- En la ficha SGEC/MC-P 78-03-P SON BAÑA:
  Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/78-03-P"
  Ordenación: Donde dice "EQ0b" debe decir "PE"
  Prioridad: donde dice " Alta " debe decir "Media."
  En el apartado 6. OBSERVACIONES, debe añadirse "Queda prohibido el uso sanitario, docente, cultural y residencial por las servidumbres acústicas aeroportuarias" y "Forma parte del ámbito del PE de Son Banya junto con el SGEC /MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P"

- En la ficha SGEC/MC-P 78-04-P SON BAÑA:
  Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/78-04-P"
  Ordenación: Donde dice "EQ0b" debe decir "PE"
  obtención: donde dice "No obtenido" debe decir "obtenido."
  Prioridad: donde dice " Alta " debe decir "Media."
  En el apartado 6. OBSERVACIONES, debe añadirse "Queda prohibido el uso sanitario, docente, cultural y residencial por las servidumbres acústicas aeroportuarias" y "Forma parte del ámbito del PE de Son Banya junto con el SGEC /MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-05-P y 78-06-P"

- En la ficha SGEC/MC-P 78-05-P SON BAÑA:
  Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/78-05-P"
  Ordenación: Donde dice "EQ0b" debe decir "PE"
  Prioridad: donde dice " Alta " debe decir "Media."
  En el apartado 6. OBSERVACIONES, debe añadirse "Queda prohibido el uso sanitario, docente, cultural y residencial por las servidumbres acústicas aeroportuarias" y "Forma parte del ámbito del PE de Son Banya junto con el SGEC /MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P y 78-06-P"

- En la ficha SGEC/MC-P 78-06-P SON BAÑA:
  Identificante: debe decir "SGEC/MF-P/78-06-P"
  Ordenación: Donde dice "EQ0b" debe decir "PE"
  Prioridad: donde dice " Alta " debe decir "Media."
  En el apartado 6. OBSERVACIONES, debe añadirse "Queda prohibido el uso sanitario, docente, cultural y residencial por las servidumbres acústicas aeroportuarias" y "Forma parte del ámbito del PE de Son Banya junto con el SGEC /MF-P 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P y 78-05-P"

- En la ficha SGEC/DO-P 79-01-P DOCENTE CAN PASTILLA:
  Ordenación: se sustituirá la ordenación EQ4a por PE

- En la ficha SGEC/SC-P 81-05-P ACAPULCO:
  Prioridad: donde dice " Alta " debe decir "Media."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- En la ficha SGEC/DE-P 81-07-P TENIS MUNICIPAL:
  Ámbito: Se debe indicar la Actuación Aislada correspondiente
  Prioridad: donde dice "Alta" debe decir "Media."

- En la ficha SGEC/DO-P 84-05-P INSTITUTO SON FERRIOL:
  Ordenación: se sustituirá la ordenación EQ0C por una zona de equipamiento diferente al catálogo (EQ4b)
  Catálogo: donde dice "B/46-03" debe decir "A1/44-03"

- En la ficha SGEC/AS-P 84-06-E AMADIP MENTE FUNDACIÓN AMPLIACIÓN:
  Código: donde dice "84-06-E" debe decir "84-06-P"
  Ordenación: donde dice "EQ2a" debe decir" según Mod. Puntual de PG aprobada definitivamente con Prescripciones en fecha 26/07/2011 (Aprobación Texto Refundido 24/06/2014)"
  Estado: donde dice "parcialmente ejecutado" debe decir "No ejecutado"
  Prioridad: Se debe añadir "Media"
  Observaciones: añadir: "Parcialmente ejecutado"

- En la ficha SGEC/AI-P 88-02-E ADMINISTRACIÓN DE ADUANAS:
  Ordenación: donde dice "EQ0m" debe decir " PE"

- En la ficha SGEC/AI-P 88-03-E CAPITANIA MARÍTIMA DE PALMA:
  Ordenación: donde dice "EQ0m" debe decir " PE"

- En la ficha SGEC/AI-P 88-04-E AUTORIDAD PORTUARIA DE BALEARES:
  Ordenación: donde dice "EQ4c" debe decir " PE"

68) Una vez corregidas las prescripciones indicadas, se renumerarán los códigos de los sistemas de forma correlativa sin dejar números de orden vacantes.

69) Se generan nuevas fichas de sistemas de equipamientos comunitarios con el siguiente contenido:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEC/DE-P 28-03-E

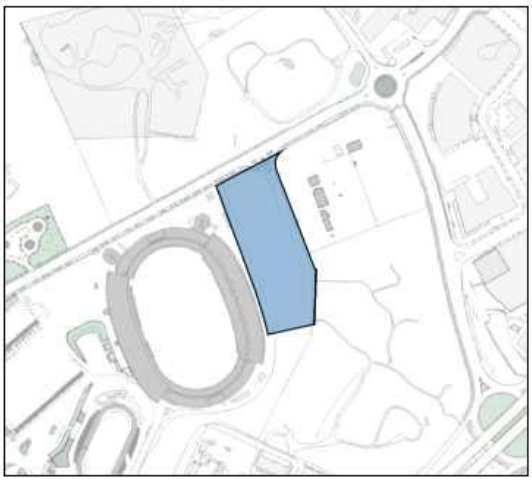
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	AMPLIACIÓ PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS
Situació	28 Son Flor
Carrer	Cami 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 (m^2)	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGEC/DE-P 28-04-P

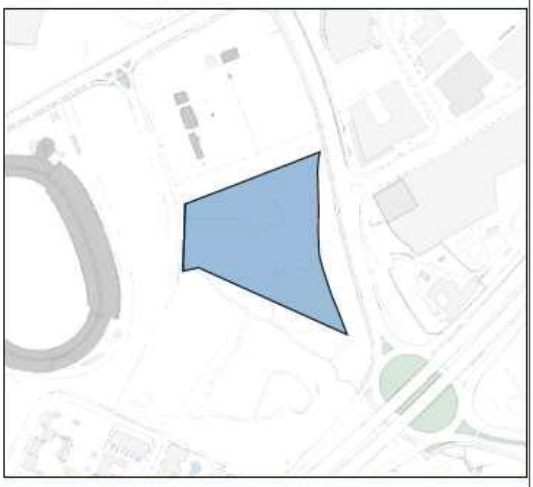
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PISTES ESPORTIVES
Situació	28 Son Flor
Carrer	Camí dels Reis

Plánols	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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

70) Se sustituye la ficha SGEC/SA-P 41-09-P por las siguientes:

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 SÒL

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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

71) En las fichas correspondientes a los sistemas generales de infraestructuras se harán las siguientes modificaciones:

- En todas las fichas de sistemas generales de infraestructuras, en el apartado 6 de observaciones, donde dice “Su regulación se establece en la norma 4.3.6 del PG” debe decir “Su regulación se establece en la norma 4.3.9 del PG”.

- Se elimina la ficha del SGIF/AP, 15-07-P Desaladora Porto Pi y el SGIF/IE-P; 87-08-E Subestación aeropuerto.

- En la ficha del SGIF/IE, 40-01-E Subestación Cuña verde, se añade al apartado 6 de observaciones lo siguiente:
"Os permitido en el subsuelo y el espacio semienterrado en el Elpo de la cuña verde. Para permitir este uso privativo del subsuelo público, las empresas eléctricas tendrán que reacondicionar las cubiertas de esta infraestructura, para disfrutar libremente del espacio libre público ."

- En la ficha del SGIF/A, 40-04-P, Depósito Establecimientos, se añade al apartado 6 de observaciones lo siguiente:
"Se prevé su instalación en el subsuelo"

- En la ficha del SGIF/IE, 87-03-E, Subestación son Orlandis, en el apartado 3, al uso se sustituye "público" por "privado"

- En la ficha del SGIF/SA-P, 85-02-P, Ampliación EDAR Palma 1.
Ordenación : debe decir “IF0a”.

- Se sustituye la ficha de SGIF/AP; 44-05-P de depósitos agua desalada son Bassó por una ficha con el siguiente contenido:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGIF/A-P 44-05-P

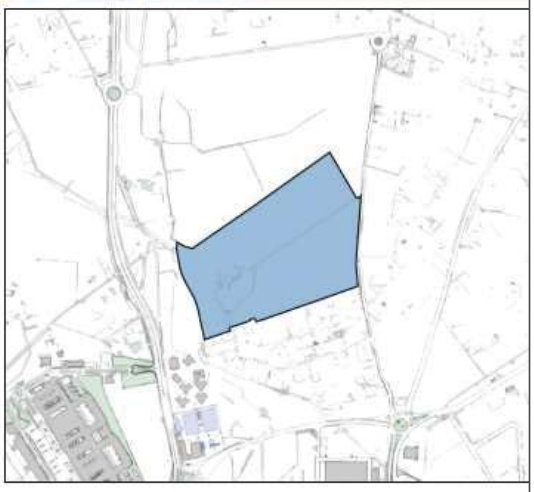
1. IDENTIFICACIÓ

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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

72) Una vez corregidas las prescripciones indicadas, se renumerarán los códigos de los sistemas de forma correlativa sin dejar números de orden vacantes y corregir los identificantes de los SGIF según la siguiente tabla:

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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

73) En las fichas correspondientes a los sistemas generales de servicios urbanos se harán las siguientes modificaciones:

- En todas las fichas de sistemas generales de servicios urbanos, en el apartado de observaciones, donde dice "Su regulación se establece en la norma 4.3.6 del PG" debe decir "Su regulación se establece en la norma 4.3.10 del PG".

- En las fichas con identificante SGSU/CP se sustituyen las siglas por SGSU/AC-P.

- En la ficha del SGSU/MA-P 77-024-E Mercapalma, se sustituye su ámbito con una superficie de 103.326 m2.



- En la ficha SGSU/GR-P/14-01-P
Ordenación : debe decir "PP"

- Se elimina la ficha del SGSU/GR-P; 17-02-P de punto verde la Bonanova.

- En la ficha del SGSU/CE-P; 18-01-E. Se cambia el identificante por SGSU/CE Cementerio de Génova.

- En la ficha del SGSU/SE-P; 22-01-E. Se cambia el identificante por SGSU/PC-P Subparc Bombers.

- En la ficha del SGSU/CE-P; 32-11-E. Se cambia el identificante por SGSU/CE Cementerio de sa Vileta. y en el apartado 3:
Uso : donde dice "público" debe decir "colectivo".
Dominio: donde dice "público" debe decir "privado".

- En la ficha del SGSU/CE-P; 37-01-E. Tanatorio Son Valentí. en el apartado 3:
Uso: donde dice "privado" debe decir "público".
Dominio: donde dice "privado" debe decir "público".

- En la ficha SGSU/GR-P/45-01-P
Ordenación : debe decir "PE"

- En la ficha del SGSU/GR-P; 53-03-E, 53-05-E y 53-06-E Se cambia el identificante por SGSU/AC-P instalaciones municipales son reus.

- En la ficha del SGSU/SE-P; 74-01-E. se cambia el identificante por SGSU/CP-P CENTRO DE INSERCIÓN SOCIAL Y UNIDAD DE MADRES.

- En la ficha del SGSU/SE-P; 74-04-E. Se cambia el identificante por SGSU/PC-P parque de bomberos.

- Se sustituye la ficha de SGSU/GR-P; 52-07-P Punto verde son Pardo por una ficha con el siguiente contenido:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGSU/GR-P 52-07-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PUNT VERD SON PARDO
Situació	52 La Indioteria Urbà
Carrer	Ctr. Soller

Plánols	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 vez corregido el documento con las prescripciones indicadas, será necesario corregir los identificantes de los SGSU y sus códigos con una propuesta de numeración correlativa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

75) En las fichas correspondientes a los sistemas generales de comunicaciones se harán las siguientes modificaciones:

- En todas las fichas de sistemas generales de comunicaciones, en el apartado 6 de observaciones, donde dice "Su regulación se establece en la norma 4.3.6 del PG" debe decir "Su regulación se establece en la norma 4.3.7 del PG".

- Se elimina la previsión y reserva de SGCM/AP-P (aparcamientos disuasivos) de Son Castelló Sud (52-10-P) y de Son Güells (69-03-P) y se eliminarán las referencias a los mismos en el estudio de movilidad del PG, en los documentos de memoria, en las fichas de sistemas y en los planos de ordenación.

- Se eliminan las fichas de sistemas previstos de la red vial: 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 y la ficha SGCM/TP; 80-11-E. AEROPUERTO.

- En la ficha del SGCM/AP-P; 14-01-P, APARCAMIENTO DISASIVO Porto Pi. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "PE"
  Prioridad: se añade "media"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 14-03-E, Puerto cala Nova. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "Plan de usos y gestión del puerto"

- En la ficha del SGCM/AP-P; 32-02-P, Aparcamiento disuasorio caso Pastors. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "PP"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 43-06-E, Metro universidad. En el apartado 4,
  Ordenación: donde dice "IF0a" debe decir "CM-AP"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 53-12-E, Estación de tren de Soller Son Sardina. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "CM-TP"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 53-13-E, Estación de metro Son Sardina. En el apartado 4,
  Ordenación: donde dice "IF0a" debe decir "CM-TP"

- En la ficha del SGCM/AP-P; 76-01-P, Aparcamiento disuasorio Son Bordoy.
  En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "CM-AP"
  En el apartado 6. Observaciones se añade "Aparcamiento disuasivo asociado a la reserva viaria del nudo de la Ma-20 con la Ma-19, asociado al tranvía y la remodelación del nudo"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 77-09-E, Club náutico hace falta gamba. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "Plan de usos y gestión del puerto"

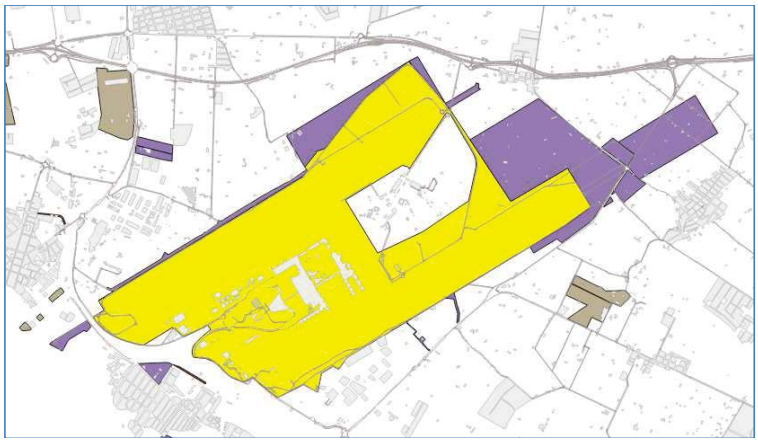
- En la ficha del SGCM/TP-P; 79-06-E, Puerto de San Antonio de la Playa. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "Plan de usos y gestión del puerto"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 80-03-E, Aeropuerto. En el apartado 4,
  Ordenación: donde dice "CM-TP" debe decir "PE"
  La imagen se modifica por una imagen similar a la siguiente donde aparece en amarillo el SGCM/TP-P 80-03-E

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad



- En la ficha del SGCM/TP-P; 80-04-E, Aeropuerto. En el apartado 4,
  Ordenación: donde dice "CM-TP" debe decir "PE"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 84-12-P, Ampliación EMT. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "CM-TP"
  Ámbito: se añade "AA/54-01"

- En la ficha del SGCM/TP-P; 88-01-E, Puerto de Palma. En el apartado 4,
  Ordenación: se añade "PE"

76) Se sustituyen las fichas de los sistemas generales de comunicaciones 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 y SGCM/AP-P; 84-13-P por las siguientes fichas:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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	Ámbit	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/TP-P 53-03-P

1. IDENTIFICACIÓ

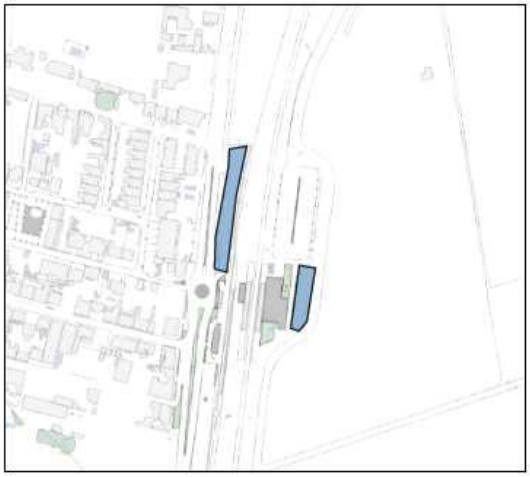
Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON SARDINA
Situació	53 La Indioteria (Rural)
Carrer	Ctr. Soller

Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/AP-P 52-07-P

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON PARDO
Situació	52 La Indioteria Urbà
Carrer	Ctr. Soller

Plánols	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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/TP-P 80-02-E

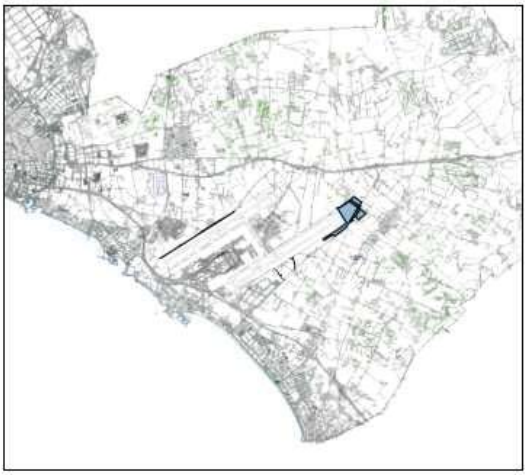
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
Situació	80 Aeroport, 87 La Casa Blanca, 86 Sant Jordi
Carrer	-

Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/TP-P 80-04-E

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
Situació	80 Aeroport, 87 La Casa Blanca, 86 Sant Jordi
Carrer	-

Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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.

77) Se generan nuevas fichas de sistemas de comunicaciones con el siguiente contenido:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/TP-P 54-03-E

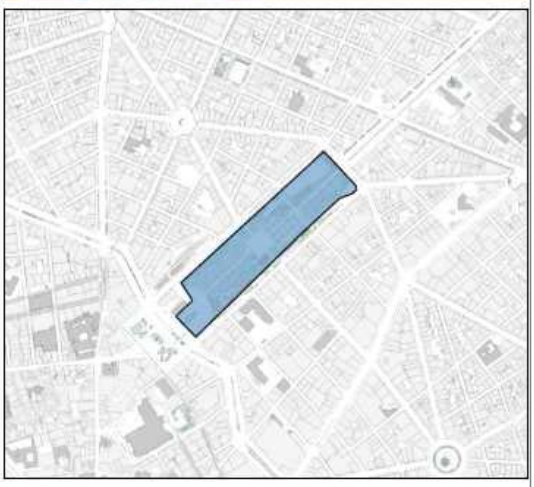
1. IDENTIFICACIÓ

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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/AP-P 52-01-P

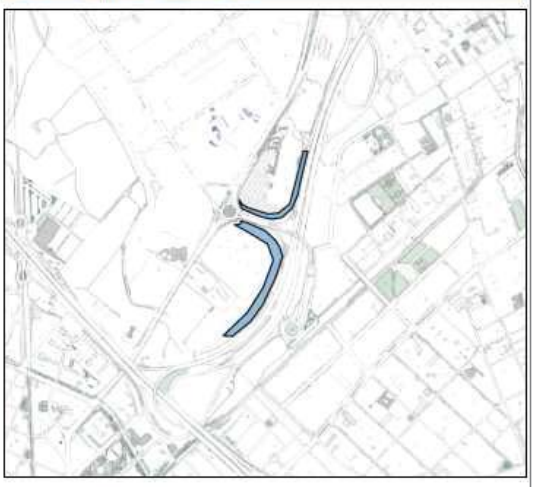
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	APARCAMENT DISSUASIU SON FUSTERET
Situació	52 La Indioteria Urbà
Carrer	Ma-13

Plánols	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/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/TP-P 87-01-P

1. IDENTIFICACIÓ

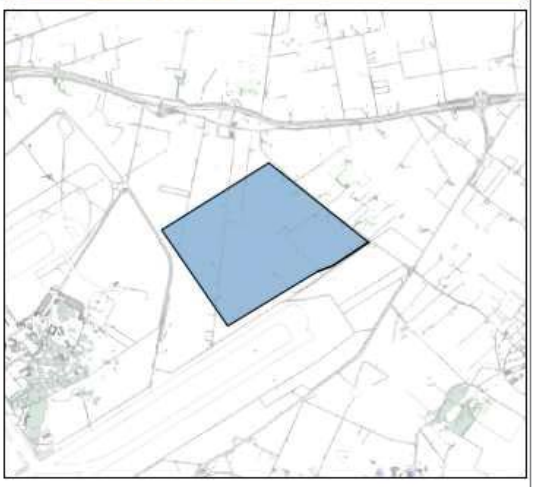
Denominació	AMPLIACIO ZONA DE SERVEI AEROPORTUARI
Situació	87 La Casa Blanca
Carrer	-

Plánols	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/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SGCM/TP-P 89-01-E

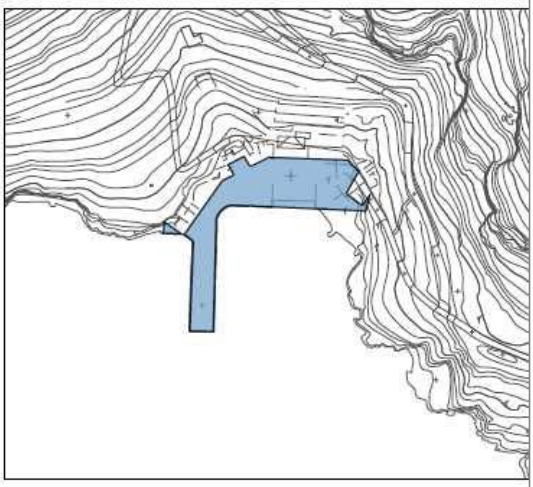
1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	PORT DE CABRERA
Situació	89 Cabrera
Carrer	-

Plánols	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 vez corregido el documento con las prescripciones indicadas, será necesario corregir los identificantes de los SGCM y sus códigos con una propuesta de numeración correlativa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

PLANOS DEL PLAN GENERAL

79) Se modifican todos los planos según las siguientes indicaciones genéricas:

- En los planos de ordenación de infraestructuras (series O.06, O.07, O.08 y O.09) se modifican las etiquetas de los sistemas generales con el siguiente criterio: "identificante / código – estado", seguido de la denominación correspondiente.

- Se incorpora la delimitación de las AIP definidas por el PTIM en los planos de ordenación O.03.3 "SUELO RÚSTICO. Protección Territorial" y en la serie de planos O.04.

- Se rectifica la representación del ámbito de Son Sardina calificado en la aprobación inicial como suelo urbanizable. Este ámbito quedará calificado como "Área de Transición (AT-C)".

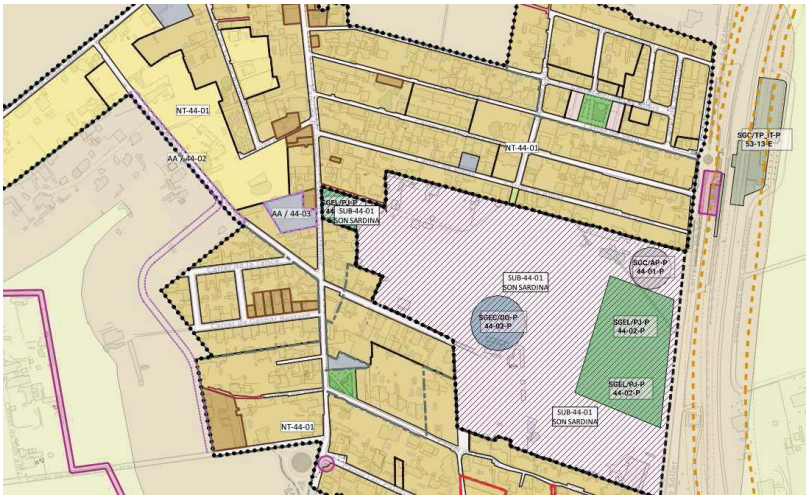
- Se rectifica el error de representación de las franjas de suelo rústico alrededor de los núcleos rurales de Son Espanyol-Can Moreno (NR/43-01) y Es Pinaret-Es Putxet (NR/87-10), actualmente calificadas como " Área de Transición (AT-H)". La franja alrededor del núcleo de Son Espanyol-Can Moreno (NR/43-01) se calificará como "Suelo rústico general (SRG)" y la franja alrededor del núcleo de Es Pinaret-Es Putxet (NR/87-10) como "Área de interés agrario (AIA-40)".

- Se modifica la denominación de "Riesgo de deslizamiento" por "Riesgo de deslizamiento" en la leyenda de todos los planos afectados.

- Los SUBs de Puntiró y el de Génova se califican como AIN de acuerdo al decreto 10/2022 del Gobierno, y así deberá quedar reflejado en los planos O3.2 y O3.3.

- La delimitación del núcleo rural NR/86-02 Son Gual I se corrige en todos los planos de ordenación para ajustarse a la delimitación de la Modificación del PGOU de 1998 (expediente PA/2019-0004, con aprobación definitiva por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de fecha 24/11/2022 y BOIB nº 6, de 14/01/2023).

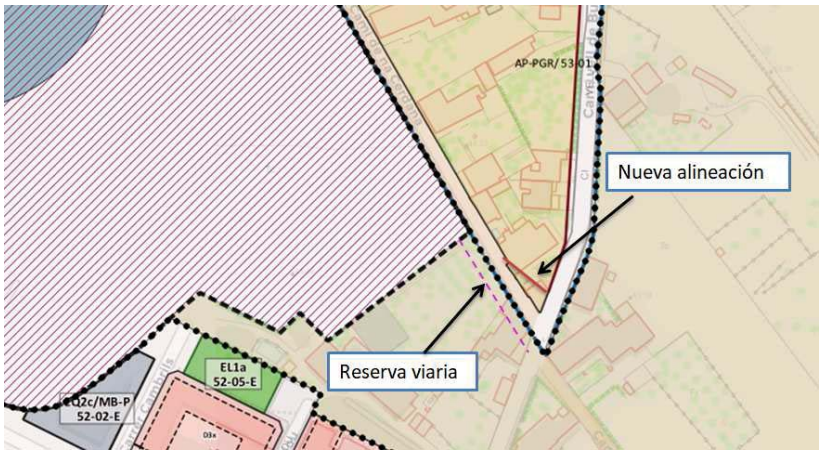
- Se incorpora a los planos de las series O.03 y O.04 la reserva de viario en Son Sardina: la conexión de la calle Agustí con la calle Pere Sants Garau., de acuerdo con la siguiente imagen y la reserva final en el camino de Na cerdana, por la conexión del SUB de sa Bomba con la carretera de Bunyola.



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad



- Se rectifica en todos los planos la zona de reserva ferroviaria del tramo de metro UIB-Parc Bit de acuerdo con la aprobación definitiva del estudio informativo de su trazado, debiendo coincidir con la siguiente imagen.



- Se reflejará en todos los planos de ordenación pertinentes (O.02, O.03.1, O.03.2, O.03.3...) el SGCM/TP-P; 89-01-E del puerto de Cabrera y se creará una hoja nº17 de Cabrera en la serie de planos O.03 y O.04 de escala 1:5.000.

- Se elimina de todos los planos de ordenación (O.02, O.04, O.07, O.08, O.09, O.10) los elementos de la zona de servicio aeroportuario (servicios internos aeroportuarios -incluida la subestación eléctrica SGIF/IE 87-08-E-, el marcado de los viales interiores y la zona de servicios definida en el plan director de 2001).

- Se elimina de los planos de ordenación las propuestas de nuevas infraestructuras tipo tranvía dentro de la zona de servicio aeroportuario.

- Se elimina el grafismo del antiguo tren de Santanyí desaparecido que deberá dejar de representarse en el plano O.02.

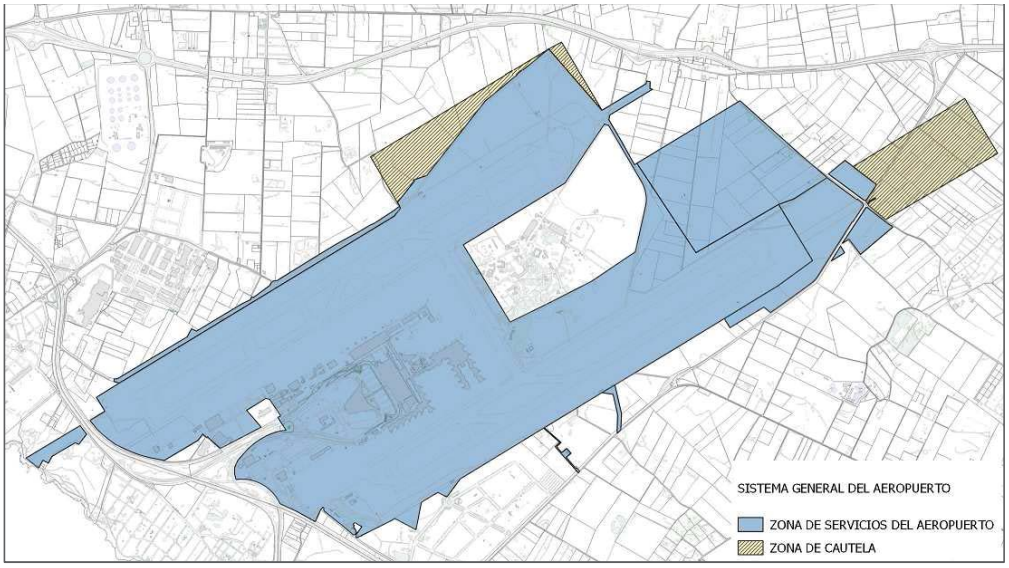
- Se sustituye la calificación AIN municipal que se encuentre dentro de la zona de servicio aeroportuario por la calificación de suelo rústico más cercana a cada zona.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Se rectifica la zona de servicio aeroportuario en los planos de ordenación de acuerdo a la delimitación del plano rectificado O.17 "Servidumbre aeronáutica", según la siguiente delimitación:



- Se realizarán las modificaciones adecuadas a los planos para incorporar todas las prescripciones hechas a los demás documentos de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General.

80) Se modifican los planos de información (serie e_10.000) según las siguientes indicaciones particulares:

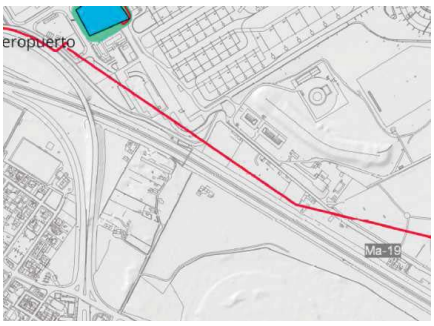
Planos I03. Planeamiento urbanístico vigente. Límite del suelo urbano y grado de desarrollo del suelo urbanizable del PGOU '98 (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se incluye en su leyenda la descripción y correspondencia gráfica de los SUNP (SUNP 24-01 Son Puigdorfila SUD y SUNP 18-01 Génova).

- Se reemplaza el plano llamado I03-hoja 3 por su contenido erróneo. Su contenido será congruente con las hojas 1, 2 y 4 de este plano I03.

Planos I06. Red general de suministro de energía eléctrica (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se corrige el trazado de la red de alta tensión utilizando la base de datos actualizada, de acuerdo con la siguiente imagen:



Datos de los planos (trazado antiguo antes del soterramiento)


Datos actuales (trazado real después del soterramiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Se modifica el título del plano por lo siguiente: "Red general de suministro de energía eléctrica"

Planos I10. Vulnerabilidades y riesgos (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se rectifica el ámbito afectado por el riesgo de erosión/desprendimiento según lo establecido en el PTIM.

Planos I.14. Protecciones territoriales (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se incluye la representación gráfica de las protecciones de costas, correspondientes al "Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)" y "línea de tráfico".
- Se incluye la representación gráfica de las protecciones de defensa.
- Se modifica la capa correspondiente del Dominio Público Hidráulico: "Zona de policía" y "Zona de servidumbre" con los datos actualizados.
- Se incluye la representación de la zona de protección ferroviaria correspondiente a la ampliación de la línea de metro en el Parc Bit de acuerdo con su trazado aprobado.
- Se incluye la protección de los humedales.
- Se elimina de los planos y de su leyenda la capa "dominio" incluida en el apartado protecciones ferroviarias.

81). Se modifican los planos de información (serie e_25.000) según las siguientes indicaciones particulares:

Plano I.08. Servidumbres aeronáuticas

- Se sustituye el contenido de este plano de acuerdo con la información del plano O.17. Servidumbres aeronáuticas.

Plano I.12. Plan Territorial Insular de Mallorca. PTIM

- Se crea un nuevo apartado en la leyenda denominado "SUELO URBANO Y URBANIZABLE" donde se incluirá la capa "áreas de desarrollo: suelo urbano y urbanizable" y ésta se eliminará del apartado de "SUELO RÚSTICO".

82) Se modifican los planos de ordenación (serie e_25.000) según las siguientes indicaciones particulares:

Plano O.02. Estructura general del territorio

- Se elimina la representación gráfica de los núcleos tradicionales.
- Se incluye en el plano los conectores rurales y los conectores verdes urbanos estructurantes.
- Se modifica la leyenda del plano en los siguientes términos:

  - Se sustituye el texto "RED DE APARCAMIENTOS DISUASIVOS_LEY" por "RED DE APARCAMIENTOS DISUASIVOS"

  - Se sustituye el listado de "SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS URBANOS" por el siguiente:

  AC Otros Centros Municipales
  CE Cementerio
  CP Centro Penitenciario
  GR Centro de Gestión de Residuos
  IT Inspección Técnica de Vehículos
  MA Centro de Abastecimiento General Alimentario
  PC Protección Civil

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

SE Seguridad y Defensa

- Se sustituye el código "SE" por el código "CP" en el Centro Penitenciario y en el Centro de Inserción Social y Unidad de Madres.
- La ampliación de Son Moix grafiado como espacio libre se califica como deportivo (DE).
- Se modifica el uso global mayoritario de los sectores del Polígono de Son Castelló y Son Rossinyol a uso global mayoritario industrial.
- Se modifica el uso global mayoritario del sector API/58-01 Son Fuster y Son Fuster Nuevo a uso global mayoritario terciario.
- Se grafía como "Línea de transporte municipal preferente" el trazado desde Plaça Espanya hasta la calle de Catalunya".

Plano O.03.1. Suelo rústico. Categorías

- Se elimina de su leyenda el texto "AIN-AG Aiguamolls".
- Se sustituye la estructura y el contenido de su leyenda por la siguiente:



- En el gráfico superior "Parques Agrarios" Gráfico se realizan las siguientes correcciones:
  - Se sustituye el texto donde dice "Parc Agrari Zona de Ponent" por "Parc Agrari l'Horta de Dalt".
  - Se sustituye el texto donde dice "Parc Agrari Zona de Llevant" por "Parc Agrari Pla de Sant Jordi".

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

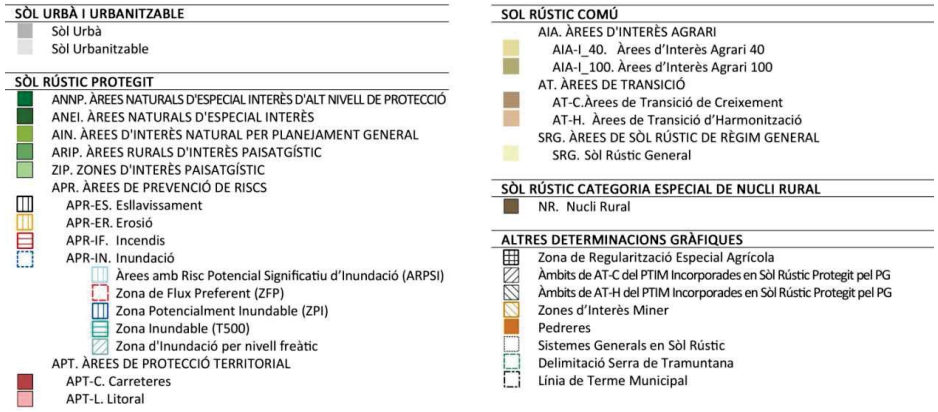
Plano O.03_2. Riesgos

- Se sustituye el título del plano "Riesgos" por el siguiente título: "Suelo rústico. Riesgos".
- Se modifica el título del gráfico de zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos:

  Donde dice:
  "ÁREAS DE VULNERABILIDAD POR RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS (APR-CN)"

  Debe decir:
  "ZONAS DE VULNERABILIDAD EN LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS".

- Se sustituye la estructura y el contenido de la leyenda por la siguiente:



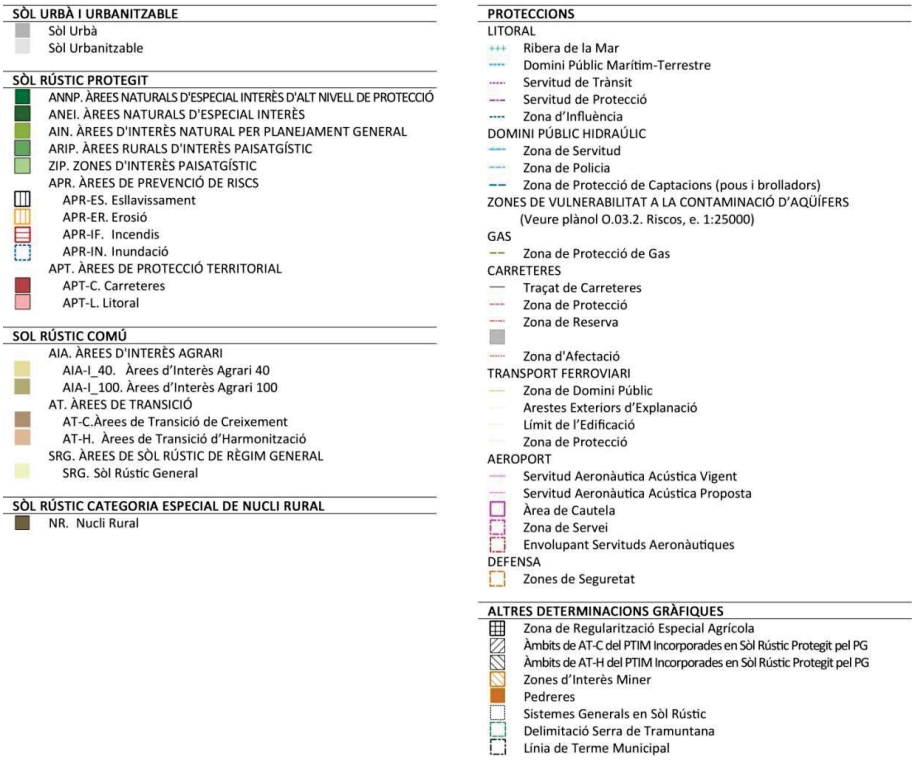
Planos O.03.3 Suelo rústico. Protección territorial

- Se sustituye la estructura y el contenido de su leyenda por la siguiente:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

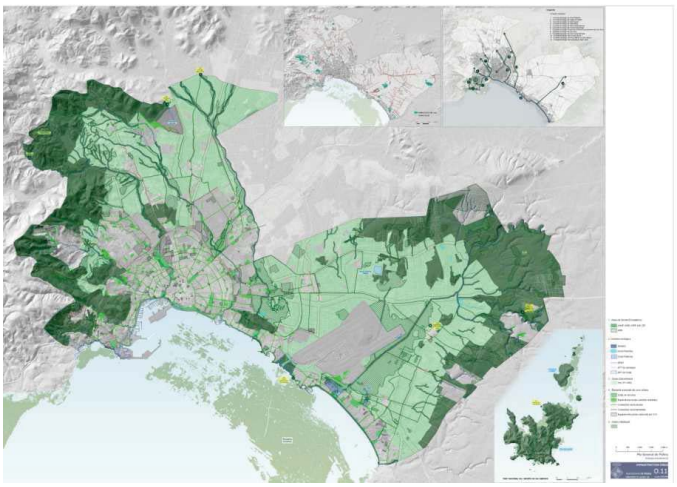
Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad



Plano O.11. Infraestructura verde

- Se adjunta plano (ver al final del documento) que sustituye al plano "O.11. Infraestructura verde" aprobado definitivamente, de acuerdo con la siguiente imagen:



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

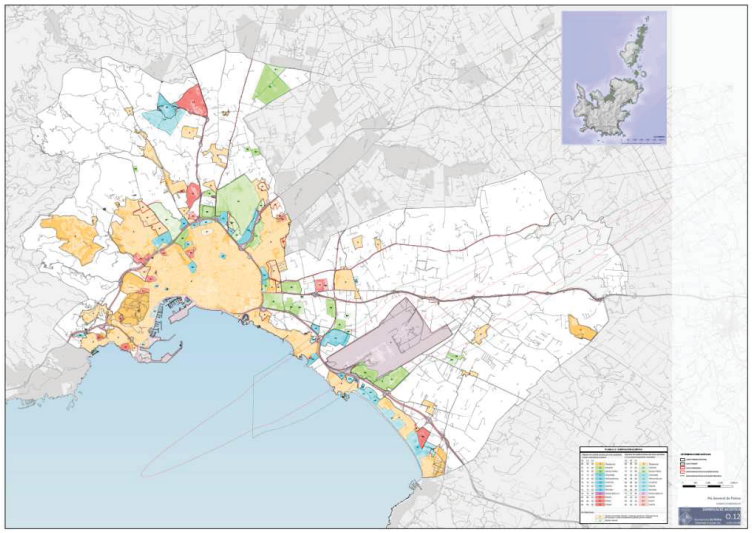
https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Plano O.12. Zonificación acústica

- Se adjunta plano (ver al final del documento) que sustituye al plano "O.12. Zonificación acústica" aprobado definitivamente, de acuerdo con la siguiente imagen:



Plano O.13. Unidades funcionales

- Se elimina el uso global mayoritario terciario-tecnológico.
- Se modifica el uso global mayoritario de los sectores del Polígono de Son Castelló y Son Rossinyol a uso global mayoritario industrial.
- Se modifica el uso global mayoritario del sector API/58-01 Son Fuster y Son Fuster Nuevo a uso global mayoritario terciario.

Plano O.14. Torrentes. Intervenciones

- Se modifica la leyenda categorizando las actuaciones según la tabla siguiente, de acuerdo al Estudio Hidrológico del término municipal de Palma. Se creará un grafismo con un rayado para diferenciar cada categoría.

Categorías:

- Mejora de cama
- Laminación de avenida
- SURs
- Recuperación de acequias

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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 cami 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

- Se modificará el título del plano por lo siguiente: “Intervenciones en torrentes y SURs”.

Plano O.17. Servidumbres aeronáuticas

- Se elimina de la delimitación del Sistema General de Comunicaciones TP-A en el ámbito de cautela aeroportuaria.

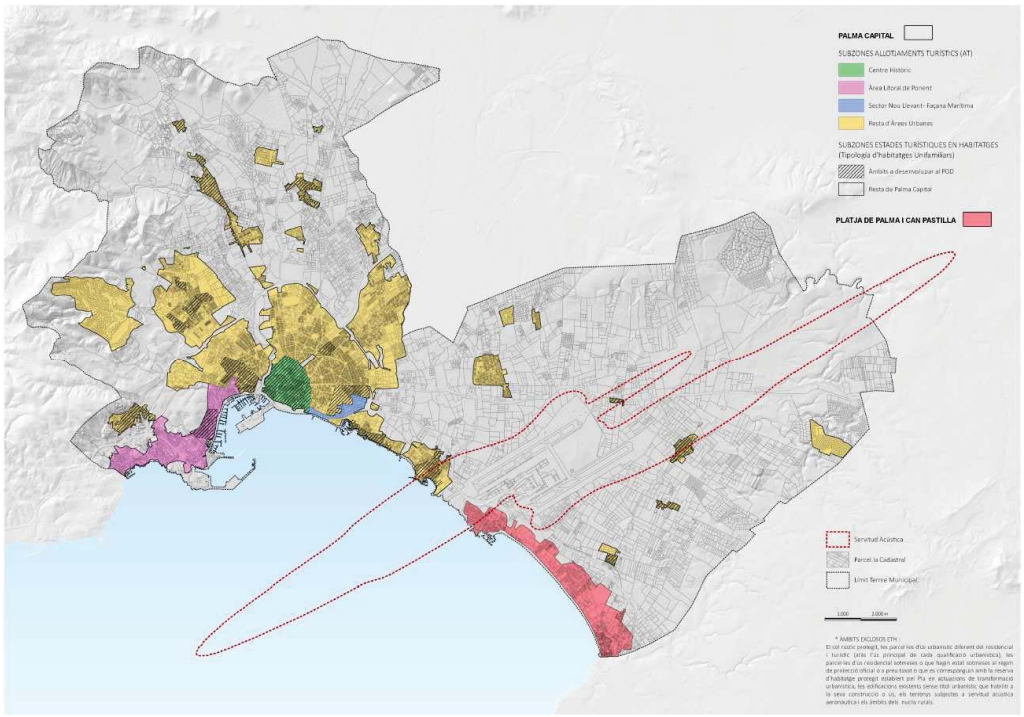
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Plano O.18. PECMA y PIADO

- Se adjunta imagen que sustituye al gráfico del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos del plano "O.18. PECMA y PIAT".



Plano O.19. Zonificación lumínica.

- Se incluye el casco urbano de Palma en la zona 4.
- Se excluye de la zona 1 la ampliación de la ANEI 47. Serra de Tramuntana y ANEI 46. Barrancos de Son Gual y Xorrigo de acuerdo al Decreto ley 10/2020 de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

83) Se modifican los planos de ordenación (serie e_5.000) según las siguientes indicaciones particulares:

Planos O.03. Suelo rústico (hojas 1 al 16)

- Se sustituye la estructura y el contenido de su leyenda por la siguiente:



- Se incorporan al plano las siguientes líneas, según el grafismo de la leyenda que se adjunta en el punto anterior.

- APR-IN. Área de Prevención de Riesgos de Inundación
- Ribera de Mar (litoral)
- Servidumbre de Tráfico (litoral)
- Servidumbre de Protección (litoral)
- Zona de Afectación de Carreteras

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Envolvente Servidumbres Aeronáuticas

- Se elimina de su leyenda el texto "Infraestructuras básicas de titularidad privada" y todo lo representado en el plano como "Infraestructuras básicas de titularidad privada" quedará representado con el grafismo de la leyenda "Sistemas Generales de Infraestructuras (SGIF)".

- Se modifica la delimitación de la zona de interés minero del entorno de Son Gual y Xorrigo según la siguiente imagen:



Planos O.04. Ordenación estructural del Plan General (hojas 1 al 16)

- Se modifica la representación gráfica de los riesgos (inundación, incendios, etc...) para que afecten y pasen sobre todas las clasificaciones del suelo.

- Se eliminan los sistemas locales de equipamiento y espacios libres propuestos.

- Se modifica la etiqueta de los siguientes sistemas generales:

  - SGSU/GR-P 53-03-E se sustituye por SGSU/AC-P 53-03-E
  - SGSU/GR-P 53-05-E se sustituye por SGSU/AC-P 53-05-E

- Los SGEL 28-01P y 28-02-P quedan calificados como sistema general de equipamiento comunitario deportivo (DE).

- Se incluye en la leyenda "Línea de tranvía" con el grafismo correspondiente que aparece en el plano.

- Se elimina la duplicidad en la leyenda del texto "línea de transporte municipal preferente".

- Se introducen en los planos los conectores verdes.

- Se modifica el trazado de la reserva viaria en el ámbito del Molinar de acuerdo al trazado aprobado en la fase I del tranvía (Plaza España-Aeropuerto).

- Se sustituye la capa "Nivel urbano viario de primer nivel" y "Red viaria local de conexión" para rectificar los siguientes aspectos:

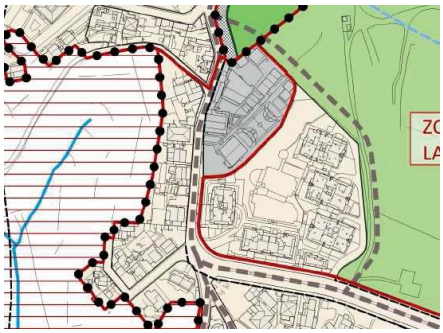
  - Eliminación del desdoblamiento del camino del tranvía a la Bonanova por detrás del Queens College.

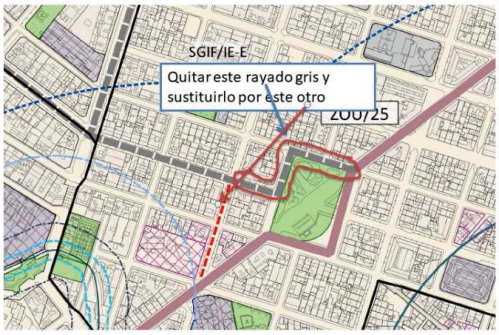
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Modificación del trazado de la red viaria local que conecta la calle Rossinyol con la Plaza Progrés, desviándolo por la calle Despuig.





- Se añade la representación de la zona de protección lejana del acuartelamiento de Jaime II en el Municipio de Palma, que corresponde a las zonas representadas gráficamente en azul claro en la siguiente imagen



- Se elimina en la hoja nº6, la referencia al SGIF/AP, 15-07-P de la desaladora de Porto Pi.

84) Se modifican los planos de ordenación (serie e_10.000) según las siguientes indicaciones particulares:

Plano O.06. Red general de suministro de agua potable (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se introduce escala gráfica en el plano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Se modifica la ubicación del depósito de Son Bassó, que corresponde a la parcela con la siguiente referencia catastral: 07040A013000060000RB.

- Se elimina el grafismo que sitúa las alternativas de desaladoras nuevas, tanto en los planos como en su leyenda.

Plano O.07. Red de agua regenerada y residuos sólidos urbanos y red general de recogida de aguas pluviales (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se introduce escala gráfica en el plano.

- Se incluyen los siguientes puntos verdes en la representación gráfica del plano:

  - SGSU/GR-P 32-05-P Can Fontet
  - SGSU/GR-P 45-01-P Gestión de residuos municipales en Son Busquets
  - SGSU/GR-P 53-01-E Depósito de vehículos Son Toells
  - SGSU/GR-P 53-04-E Punto verde Son Castelló

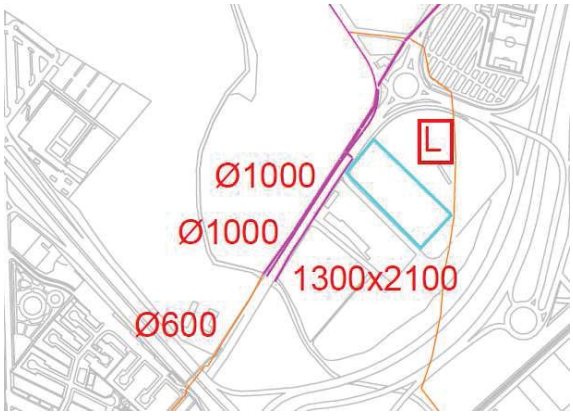
- Se incluye la representación en los planos de la Balsa de agua regenerada de riego de Sant Jordi (SGIF/AG-P ; 87-06-E).

- Se elimina del ámbito de la instalación de Son Reus la parte no correspondiente a centros de gestión de residuos sólidos (GR), que corresponden con los siguientes sistemas:

  - SGSU/AC-P 53-03-E
  - SGSU/AC-P 53-05-E

Plano O.08. Red general de saneamiento (hojas 1, 2, 3 y 4)

- Se incluye en el plano la propuesta de depósito de tormenta de Son Castelló, situado según la siguiente imagen (soterrado en el SGEL 52-06-P de Son Fusteret):



- Se sustituyen en su leyenda, dentro del apartado “estaciones de impulsión”, los siguientes textos:

  - Se sustituye “Existentes” por “Edar existentes”.
  - Se sustituye "Previstas" por "Edar previstos".

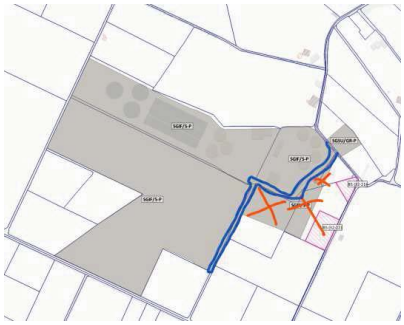
- Se representarán en el plano los EDAR existentes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- Se modifica el SG de la EDAR palma ll y se dejan fuera del ámbito los caminos (marcados en azul) según la siguiente imagen:



Plano O.09. Abastecimiento de energía

- Se sustituye en su leyenda, dentro del apartado "Red eléctrica", el siguiente texto:

  - Se sustituye "66KV SUBTERRANIA" por "66KV SOTERRADA".

- Se modifica el trazado de la red de alta tensión utilizando la base de datos actualizada.

RELATIVAS A LA DOCUMENTACIÓN EN GENERAL. Expresiones, cuestiones lingüísticas y ortográficas

85) Quedarán sustituidas las palabras y expresiones de la siguiente relación por las rectificaciones indicadas en este listado:

Donde dice:	Debe decir:
Niños	La infancia
Ciudadanos	La ciudadanía
Operadores	operarios
Los habitantes empadronados	La población empadronada
Inmigrantes	Población inmigrante
Extranjeros	Población extranjera
Niños y jóvenes	Niñez y juventud
Extranjeros comunitarios y no comunitarios	Población extranjera comunitaria y no comunitaria
Titulados universitarios (diplomados y licenciados)	Personas con titulación universitaria
De los alumnos	Del alumnado
Los peatones	Las y los peatones
Los residentes	La población residente

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Donde dice:	Debe decir:
Centros de la Tercera Edad	centros residenciales para personas mayores
derecho al alojamiento	derecho a una vivienda digna
ruido	ruido
(Índice y pág 91 Memoria Justificativa)	1.1.Planeamiento urbano
(pág 149 Memoria Social) "debe tenerse encuenta" "Análisis diagnóstico"	se debe tener presente el análisis
(pág 150 Memoria de Participación)	"Son Pardo"
Unidad funcional 6 "Poligon de Llevant"	Unidad funcional 6 "Soledad Sur y Polígono Levante"
Unidad funcional 24 "Son Almendro"	Unidad funcional 24 "Rafal-Es Vivero"
Unidad funcional 31 "Sant Jordi"	Unidad funcional 31 "Pla de Sant Jordi"

86) La versión catalana debe coincidir con la versión castellana y, si no es así, transitoriamente prevalecerá la versión catalana hasta que se apruebe el texto refundido que será necesario se revise para unificar el contenido de ambas versiones.

87) Se detectan errores de sintaxis y ortográficos en la versión catalana que se corregirán adecuadamente en el texto refundido.

RELATIVAS A LA DOCUMENTACIÓN EN GENERAL. CORRECCIONES REQUERIDAS POR INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

88) CORRECCIONES A LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL, DE FECHA REGISTRO GEISER DE 13 DE ABRIL DE 2023

Las rectificaciones y puntualizaciones contenidas en la certificación requerida por la Dirección General de Aviación Civil con el fin de obtener el informe favorable de este organismo, se incorporan como prescripciones a efectos de la aprobación del documento diferenciado de Plan General .

CERTIFICACIÓN

A efectos de cumplimentar el informe/oficio de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea/ Dirección General de Aviación Civil mencionado en el apartado anterior, se emite el siguiente informe/certificación donde se expondrá cómo se subsanarán las deficiencias detectadas a fin de conseguir adecuar el PG de Palma a la normativa aeroportuaria

1.- Disposiciones normativas.

- *En el apartado 2.1. de la* ***norma 2.1.6 Zonas de Regulación Específica*** *de la normativa del Plan General se ha incluido el siguiente párrafo:*

  "Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario. Conforme a la exigencia de la regulación del artículo 166 de la ley 13/1996, desarrollada por el Real Decreto 2591/1998, la ordenación del Sistema General de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Comunicaciones Aeroportuario se desarrollará mediante un Plan Especial. La formulación del Plan Especial corresponde al órgano gestor del aeropuerto y, hasta su aprobación, la ejecución de obras en el recinto aeroportuario deberá ser conformes con el Plan Director del Aeropuerto, en aplicación de lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 2591/1998 ."

- *También en esta norma 2.1.6. de la norma del Plan General, con el fin de remitir la ordenación del Sistema General de Son Banya a un plan especial, se añade un nuevo punto con el siguiente contenido:*

"2.3. El conjunto de equipamientos multifuncional de Son Banya, SGEC/MF-P, de códigos 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06 -P, debido a su proximidad al aeropuerto de Palma de Mallorca y estar afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto y encontrarse cerca de sobrepasar las servidumbres aeronáuticas, requerirá la redacción de un plan especial para su ordenación conjunta, que no sólo establezca las oportunas limitaciones de la altura de las edificaciones sino que prohíba los usos docentes, sanitarios, asistenciales, vivienda dotacional o uso residencial"

- *En el apartado A) AEROPUERTO (A) del punto 2.2. TRANSPORTES (SGCM/TP) de la* ***norma 4.3.7. Sistema General de Comunicaciones (SGCM)*** *de la normativa del Plan General, ha quedado redactado de la siguiente manera:*

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

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

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

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

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

- ***La Norma 4.3.8. Afecciones del sistema general aeroportuario y sistemas de navegación aérea*** *, de la normativa del Plan General queda redactada de la siguiente manera:*

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

1. *En materia de legislación aeroportuaria se aplican las siguientes disposiciones:*
   - *Ley 48/60, de 21 de julio (BOE n°176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE n°312, de 30 de diciembre).

- *Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE n°162, de 8 de julio).*
- *Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE n°276, de 18 de noviembre).*
- *Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales,Administrativas y de Orden Social (BOE n°315, de 31 de diciembre).*
- *Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE n°69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.*
- *Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertosde Interés General y su Zona de Servicio (BOE n°292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.*
- *Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, miedo el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca - Base Aérea de Sueño San Juan (BOE nº. 77, de 31 de marzo).*
- *Real Decreto 1425/2018, de 3 de diciembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Son Bonet (BOE n 17, de 19 de enero de 2019).*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE n°254, de 23 de octubre), por lo que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en el referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE n°88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.*
- *Real Decreto 769/2012, de 27 de abril (BOE n°119, de 18 de mayo), por el que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Palma de Mallorca.*
- *Corrección de errores del Real Decreto 769/2012, de 27 de abril, por lo que se aprueban las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado yel mapa de ruido del Aeropuerto de Palma de Mallorca (BOE n°26, de 30 de enero de 2013).*
- *Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Palma de Mallorca (BOE n°221,de 14 de septiembre).*
- *Orden FOM/2550/2011 del Ministerio de Fomento, de 31 de agosto de 2011, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Son Bonet, (BOE n° 231, de 26 de septiembre).*
- *Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE no 315, de 31 de diciembre).*
- *Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertosde Interés General y su Zona de Servicio (BOE n°292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE n°118, de 17 de mayo).*
- *Plan Director del Aeropuerto de Palma de Mallorca, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (BOE n°221, de 14 de septiembre).*

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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

3. *Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos, Planes de Ordenación Detallada, o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas, deberán ser informadas miedo la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencial estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido miedo el planeamiento de acuerdo cono la legislación urbanística, una vez que se aplican al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestamista de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando cariño a derechos ya patrimonializados.*

4. *En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentran, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo cono el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.*

5. *En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).*

6. *En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del "Plan General de Palma", en los planes de ordenación o entre la normativa urbanística y los planes recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas miedo las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.*

7. *En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se debe incluir la longitud de sus palas, se debe asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Sueño Bonet. El mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y otros estructuras, que miedo su funcionamiento precisan ser ubicadas en plataformas elevadas.*

8. *Según el artículo 10 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie compresa dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o acondicionar actividades que se ubican dentro de la misma y puedan suponer unopeligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que facultan para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:*

   a) *Las actividades que supongan o quitan aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.*
   b) *El uso de luces, incluidos proyectores o emisoras láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.*
   c) *Las actividades que implican el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

deslumbramiento.

d) *Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.*

e) *Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.*

f) *Las actividades que facilitan o quitan aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga uno riesgo para /as aeronaves.*

g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.*

9. *Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución de que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.*

10. *Los Sistemas Generales de ejecución directa sólo podrán superar las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas si queda acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, no generando, en el caso de no materialización, ninguna compensación por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestamista de los Servicios de Navegación Aérea.*

11. *Son condiciones vinculantes de ordenación las referencias en materia aeronáutica recogidas en el apartado de Observaciones de las Fichas de Planeamiento y Gestión de los Sistemas Generales.*

12. *En materia de servidumbres acústicas se establecen las siguientes determinaciones:*

12.1. En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y como Suelo Rústico de Núcleo Rural afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación urbanística y los cambios de usos que supongan un incremento del número de personas afectadas por dichos usos respecto al planeamiento que estaba vigente en dichos ámbitos a la entrada en vigor del presente Plan General.

12.2. En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.

12.3. En los ámbitos clasificados como Rústico, en categoría distinta al Núcleo Rural, afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistenciales (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, ni las modificaciones que supongan un incremento del número personas afectadas por dichos usos.

12.4. Las construcciones que se implanten dentro de las zonas afectadas por las zonas de servidumbres aeronáuticas acústicas, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, deberán estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos aislamiento acústico establecidos en el documento básico DS-HR Protección frente al ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de inmisión ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Urbana con los costes de la insonorización. Hará falta que se haya anotación en el Registro de la propiedad de que la parcela conlleva esta afección con la siguiente redacción:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbre aeronáuticas acústicas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Palma de Mallorca, de 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 períodos día, tarde y noche)"

12.5. En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, o usos asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, que se encuentren en terrenos afectados por las huellas sonoras, deberán estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable que se definen en la tabla B del Anexo 2 del Real Decreto 1367/2007 , de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.

12.6. En los sistemas generales de nueva calificación por el presente Plan General afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni el uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.

En el resto de los sistemas generales afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas por los usos residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento respecto al planeamiento vigente.

13. El Plan de Ordenación Detallada incorporará explícitamente en su normativa las siguientes disposiciones:

- *Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cartelas, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (puestas, antenas, aerogeneradoras incluidas sobre palas, cartelas, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet.*
- *En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.*
- *En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).*
- *Excepcionalmente, en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas, así como en los terrenos que se solapen con las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea y/o con el Área de aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, podrán superarse las limitaciones indicadas en los puntos anteriores, en los siguientes supuestos:*

A. Cuando el Ayuntamiento de Palma acredite, mediante certificado o documento oficial suscrito por el Secretario/a, lo siguiente:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

a.1) En los Suelos Urbanos que mantengan su clasificación respecto al planeamiento general vigente:

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

a.2.)En los Suelos Urbanos que previamente fueran Suelos Urbanizables y en los Suelos Urbanizables:

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

a.3) En los Suelos Rústicos de Núcleo Rural que mantienen su clasificación respecto al planeamiento general vigente:

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

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

- *Se ha incorporado un apartado 2, en la **Norma 7.4.7. Sistemas generales en suelo rústico** de la normativa del Plan General , con la redacción siguiente:*

  "2. En el ámbito del Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario, las disposiciones normativas que se aplican son de forma exclusiva las recogidas en las normas 2.1.6, 4.3.7. y 4.3.8. del Plan General. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Palma, en los planes de ordenación de dicho Plan General, o entre la normativa urbanística y los planes de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por los mencionados artículos en relación con el Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario."

2.- Planos:

- *Respecto a la Zona de Servicio Aeroportuaria :*

  En cuanto a su delimitación: Se va a recoger correctamente en los planos de ordenación los límites del Sistema General de comunicaciones aeroportuario que figuran como Zona de Servicio Aeroportuario en el Plan Director del Aeropuerto de Palma de Mallorca.

  En cuanto a los usos de Suelo Rústico:
  Se mantendrán únicamente las categorías de suelo rústico protegido que proviene de la normativa supramunicipal.

- *Respecto a las servidumbres aeronáuticas :*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

Las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca y del Aeropuerto de Son Bonet, se han corregido correctamente en el plano de ordenación (O.17) y se van a recoger correctamente en los de información I.08, en la tramitación del texto refundido .

- *Respecto a los elementos ajenos dentro de la Zona de Servicio Aeroportuario:*

Se van a eliminar todos los elementos ajenos dentro de la zona de servicio aeroportuaria marcada por el plan director del aeropuerto de 2001, salvo los siguientes elementos que se consideran necesarios para la conectividad del territorio municipal, las redes de servicios urbanos municipales y/o legislación supramunicipal que lo determina, siempre que sea compatible con la seguridad aeroportuaria:

Elementos ajenos en la zona de servicio aeroportuario a mantener en el texto refundido

Elemento	Plano de ordenación	En el texto refundido se realiza la acción
Vaguada de la red de acequias de sant jordi, que une sa casablanca con la acequia principal de Sant jordi	Plano O.04 y resto de planos que grafian la red de torrentes del DPH	Se mantendrá dicha vaguada en el grafismo de los planos
Carretera perimetral Ma-5013	En todos los planos	Se mantiene esta carretera municipal
Infraestructuras de servicios soterradas, que siguen el trazado de la carretera Ma-5013, como son la red de abastecimiento agua potable,agua regenerada, saneameinto	Planos O.06, O.07, O.08	Se mantendrán los servicios existentes y se redibujará la propuesta de renovación del saneamiento del plano O.08, ajustándolo al trazado de la Ma-5013
Camino perimetral de son Metge- Son Fangos	En todos los planos	Se mantiene este viario perimetral
Infraestructuras de servicios soterradas que se sitúan bajo la calzada del camino de Son Metge-Son fangos	Plano O.08 y plano O.09	Se mantendrá la red de saneamiento grafiada en los planos bajo este camino y la red eléctrica de alta tensión se redibujará siguiendo el trazado existente

Se eliminará del plano de ordenación U.10 de infraestructura verde el elemento ajeno MAZH28 establecido en el Plan Hidrológico, pasando su delimitación a los planos de información.

3.- Fichas de planeamiento y gestión

Se establece en las prescripciones que acompañan a la aprobación definitiva y que serán recogidas en el texto refundido:

- *Respecto al Sistema general de comunicaciones Aeroportuario*

En todas las fichas de planeamiento y gestión del sistema general de comunicaciones aeroportuario: SGCM/TP-P 80-02-E, SGCM/TP-P 80-03-E

- *Se va a modificar su denominación a: Sistema general de comunicaciones aeroportuario.*
- *Se incorporará referencia al cumplimiento de los artículos de la normativa del Plan General 2.1.6, 4.3.7 y 4.3.8.*

Se va a eliminar la ficha SGCM/TP-P 80-11-E zona de servicio aeroportuario, al no estar incluido este suelo dentro de la Zona de Servicio Aeroportuario.

Se eliminará la ficha SGIF/IE-P 87-08-E y se incluirá el Sistema General definido en dicha ficha en el ámbito del sistema general aeroportuario, en particular en la ficha SGCM/TP-P 80-03- E.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

- *Respecto a las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas y Servidumbres Aeronáuticas:*

En todas las fichas de los Sistemas Generales afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, así como en los afectados por servidumbres aeronáuticas, se incluyó la correspondiente afección y se hizo referencia al cumplimiento del artículo de la normativa del Plan General 4.3.8.

En la ficha del Sistema General SGEC/DO-P 79-01-P "DOCENTE CAN PASTILLA" se va a eliminar de la Ordenación "EQ4a" y se remitirá su ordenación al Plan especial.

En las fichas de los Sistemas Generales SGEC/MC-P 78-01-P, SGEC/MC-P 78-02-P, SGEC/MC-P 78-03-P, SGEC/MC-P 78-04-P , SGEC/MC-P 78-05-P y SGEC/MC-P 78-06-P, en el ámbito "Son Banya":

- *Se va a indicar que la ordenación de los Sistemas Generales se realizará mediante un planeamiento de desarrollo.*
- *Se va a eliminar la Ordenación "EQ0b", sustituyendo su ordenación por PE*
- *Se van a incluir las siguientes disposiciones en el apartado de observaciones:*

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas, por tanto, no son compatibles los usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni el uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento , ni las modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas por dichos usos.

Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:

a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cartelas, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (puestas, antenas, aerogeneradoras incluidas sobre palas, cartelas, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planes de servidumbre aeronáuticas del Plan General de Palma, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo a la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

b) El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

c) La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (puestas, antenas, aerogeneradoras-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

d) El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestamista de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados. "

La integración se resolverá en la fase de realización del texto refundido.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

89) CORRECCIONES A LA DOCUMENTACIÓN POR EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR DE DÍA 18 DE ABRIL DE 2023.

En contestación al informe recibido a fecha geiser de 18 de abril de 2023 de la demarcación de costas se establecen las siguientes correcciones en los documentos que conforman la aprobación definitiva del Plan General.

A. Planos de Ordenación:
Se representarán, en todos los planos de ordenación, las líneas de ribera del mar, el deslinde del DPMT, las servidumbres de tráfico y protección, la zona de influencia y los accesos al mar.

Se representarán gráficamente correctamente la servidumbre de tráfico en los tramos donde no son coincidentes la línea de ribera de mar y el deslinde del DPMT.

Se eliminará de los planos de ordenación estructural del Plan General O.04 (escala 1/5.000) en la parte de la leyenda el "Dominio Público Marítimo Terrestre" que se encuentra dentro del apartado de "Protección del Dominio Público Hidráulico".

B. Norma de Plan general

En la norma 2.1.7. Situación jurídica de la NNSS vinculada a RES.

En el punto 1, se añade el siguiente párrafo.
" Las normas subsidiarias deberán adecuarse a la ley de costas, por tanto el área comprendida dentro de la zona de influencia marítimo terrestre, deberá cumplir el artículo 30 de la ley de Costas, por lo que la media edificatoria en esta área no puede superar la media edificatoria de todos los sectores urbanizables el municipio"

En la norma 6.2.5.Protección del litoral.

Se sustituye su redacción del apartado 1 y de los apartados 7a 13 por la siguiente:

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral y modificación de aquélla y por el Real decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de ésta. Con carácter general la utilización del DPMT debe ser conforme a la naturaleza del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 31 de la Ley de Costas. A efectos de su clasificación urbanística, los terrenos del dominio público marítimo-terrestre tienen la consideración de suelo rústico protegido y se califican como sistema general de espacios libres del litoral, estando sujetos con carácter preferente a las normas establecidas en la legislación de costas que aseguren el uso público general conforme a su destino natural.

En los planos de ordenación de este Plan General se representan las líneas de ribera del mar, deslinde del DPMT, servidumbres de tráfico y protección, la zona de influencia y los accesos al mar. No obstante, en caso desajuste en la representación de las citadas líneas de deslinde y servidumbres, serán los planos de deslinde aprobados por la Administración General del Estado, los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

(…)

7. Con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección. Sólo se permitirán en la servidumbre de protección obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación. En los sectores del suelo urbanizable y suelo urbano sometido a actuaciones de transformación, los terrenos localizados en la Zona de Servidumbre de Protección se destinarán preferentemente a espacios libres de uso y dominio público.

Para autorizar nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que el Plan de Ordenación Detallada mantenga la ordenación anterior se aplicará la regulación establecida en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, en su vigente redacción.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

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

En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la comunidad autónoma, todo ello sin perjuicio de los informes preceptivos regulados por la normativa sectorial de costas.

8. Medidas de protección de la Zona de Influencia del Litoral.

8.1. Los ámbitos ya desarrollados tendrán que continuar manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamientos de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del Litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.

8.2. En los sectores no desarrollados del suelo urbanizable, la parte de los terrenos localizados en la zona de influencia tendrán que cumplir el artículo 30 de la ley de Costas, por lo que la media edificatoria en la superficie de la zona de influencia del litoral incluida en el sector, no puede superar la media edificatoria de todos los sectores urbanizables. Esta determinación será vinculante para los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable pendiente de formulación.

Asimismo, y conforme a la previsión de la Norma 2.1.7 apartado 1, deberá procederse al ajuste del instrumento de ordenación detallada aprobado (las NNSS aprobadas el 30-03-2012) correspondientes al sector de suelo urbanizable ordenado SUB 76-01 Son Bordoy con el fin de que la zona de influencia del litoral incluida en el ámbito tenga una edificabilidad meda que no supere la media edificatoria de todos los sectores urbanizables.

8.3. En todas las clasificaciones de suelo se tendrán que evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de forma que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva

9. Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Tráfico; en sitios que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

10. Los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en la delimitación de la zona de servicios del puerto tienen también la consideración de dominio público portuario y están sujetos:
a) Los terrenos del Puerto de Palma (incluidos los espacios portuarios de Portixol y El Molinar): al régimen jurídico derivado del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real decreto legislativo 2/2011, de 5 de septiembre).
b) Los terrenos de los puertos de competencia autonómica: en el régimen jurídico derivado de la Ley 10/2005 de puertos de las Illes Balears y de la legislación de costas por pertenecer al dominio público marítimo terrestre. La calificación como SGCM/TP, se limita a la parte terrestre de estos puertos.

11. En caso de extinción de alguna de las concesiones vigentes en terrenos de DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del Plan General vinculen a la Administración del Estado a los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.

12. De conformidad con la legislación de costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros veinte (20) metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos en la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros veinte (20) metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos. No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del párrafo anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos. En cualquier caso, tanto las instalaciones existentes como las propuestas, aunque se señalen en los planos de ordenación, estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y en ningún caso serán vinculantes, quedando condicionadas a lo que se derive, en su caso, de la solicitud del título habilitante para la ocupación del DPMT.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

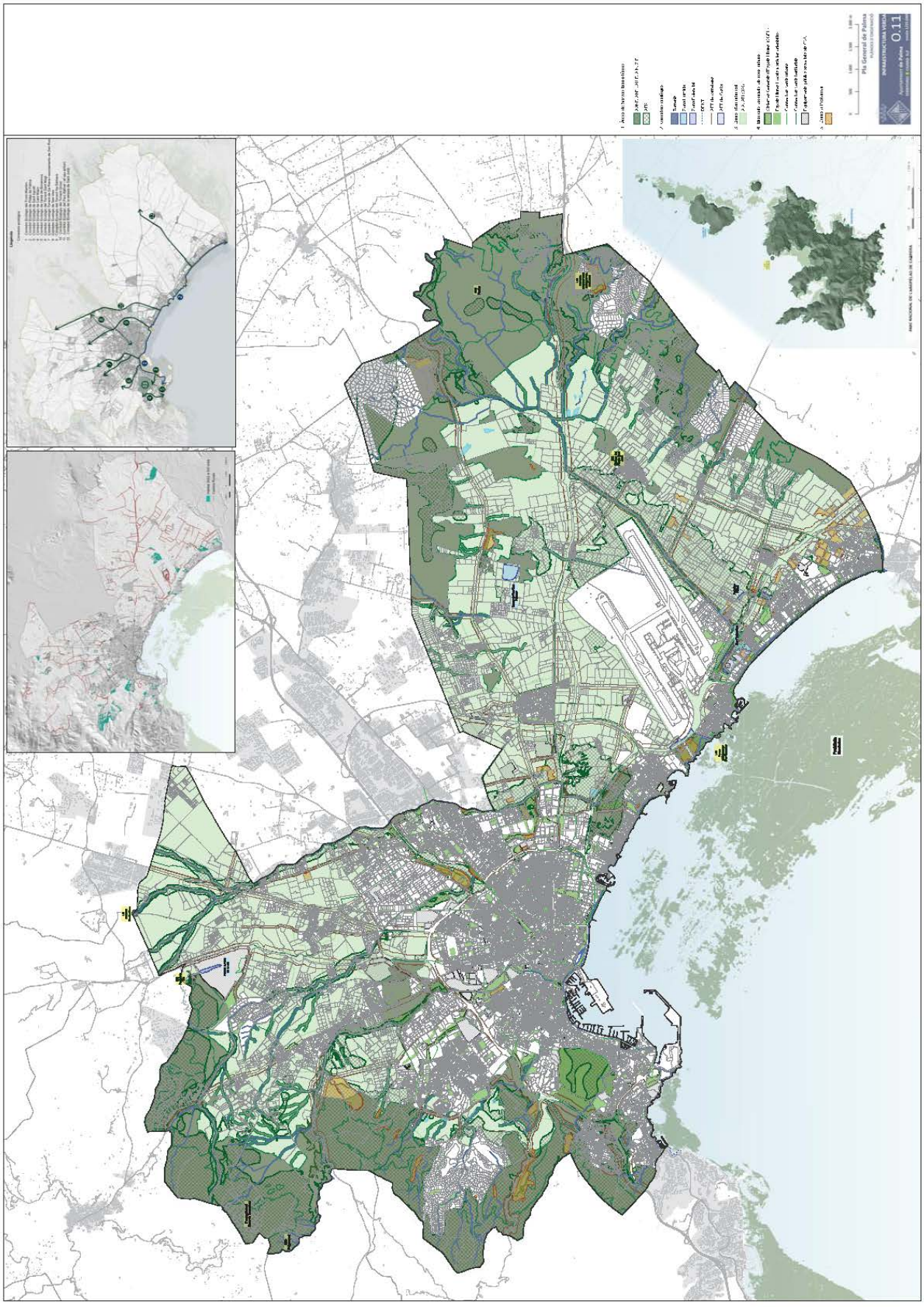
Ajuntament de Palma

Área Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda Digno y Sostenibilidad
Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad

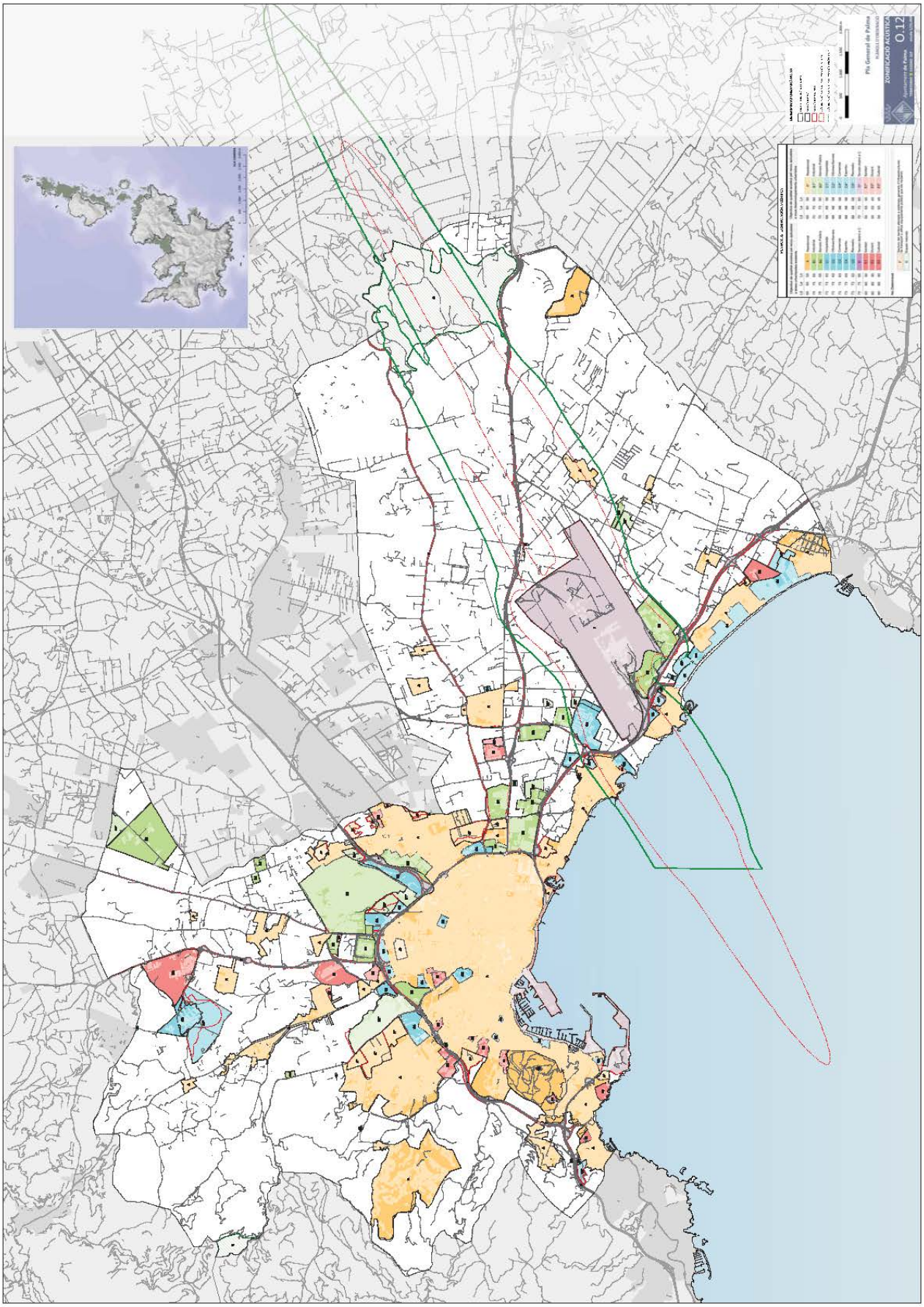
13. Los inmuebles catalogados localizados en el Dominio Público Marítimo Terrestre (como es el caso de 03-40, 14-01, 15-01, 15-05, 15-06, 15-09) quedan sujeto a lo que se establece en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca el Catálogo. Sin embargo, aquellos inmuebles declarados BIC o incluidos en el conjunto histórico declarado se ajustarán al régimen de especial protección derivado de su declaración, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera. 3.3ª de la Ley de Costas. El deber de conservación de estos inmuebles corresponderá al titular de la concesión y subsidiariamente a la administración que determine la legislación de aplicación.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta que para los elementos catalogados que ocupen terrenos de DPMT deberá acreditarse que cuentan con el correspondiente título habilitante para la ocupación de dicho DPMT. En caso de no contar con el mismo deberá señalarse que el elemento catalogado quedará sujeto a lo que resulte de la solicitud del título para la ocupación del DPMT. En caso de denegación, la ocupación quedará sujeta al pronunciamiento de la Administración del Estado sobre el destino de las instalaciones, que podrá incluir su retirada del dominio público marítimo-terrestre."

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 71
30 de mayo de 2023
Fascículo 155 - Sec. I. - Pág. 32080

Palma

anexo



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

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

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos estos informes constan en el expediente administrativo.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

1.1. SUELO URBANIZABLE: los sectores de planeamiento.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

1.2. SUELO URBANO.

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

b) La confirmación de los parámetros estructurales del área de renovación urbana del cuartel Son Busquets ARU-PE-45-01 ajustándolos al Convenio suscrito de 2012. Se ratifican los parámetros de 75 vivienda/hectárea en la ficha de la actuación y la edificabilidad de 157.428 m2 techo. Se procede a un ajuste de los criterios de desarrollo de la ordenación detallada.

c) Ajustes en la densidad y edificabilidad de la actuación de renovación de Can Domenge ARU-PE.46.2. El ajuste de la delimitación, es mínimo, pasa de 4,2 hectáreas a 4,5. Se confirma el uso global residencial de esta actuación; también que el conjunto de la oferta se destine a vivienda sometida a algún régimen de protección pública y alojamiento dotacional. Se ajusta la densidad neta a 68 viviendas/hectárea y la edificabilidad a 0,4896 m2/m2. Se acepta la propuesta del Consell de que el número total de vivienda se reduzca de 360 a 240, pero en cambio, se incorpora la oferta complementaria de alojamiento dotacional. Igualmente se ajusta la localización del equipamiento administrativo-institucional en la posición que sugiere el Consell.

d) Ajuste en delimitación ARI-PE/63-01 Aragó -para excluir la UE 63-04 Hostalets en proceso de ejecución- y redefinición de su densidad (pasa de 102 viviendas/hectárea a 92 viviendas/hectárea) y edificabilidad total máxima (que se reduce en 3.648 m2). Se posibilita en normas que puedan ser excluidos terrenos de la delimitación del Plan Especial si aceptan las personas titulares de terrenos voluntariamente el cumplimiento de obligaciones de cesión y urbanización. Igualmente, los terrenos de la UE 63-04 excluidos si no ejecutan en el plazo de 2 años, quedarán incorporados en el Plan Especial.

e) Mantenimiento de los parámetros estructurales del área ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles y ajustes puntuales en la distribución de usos detallados. Se ajusta la distribución del total de la edificabilidad (93.181 m2) entre los diversos usos del área de reforma interior; la razón de este ajuste es que no se considera oportuno realizar una reserva de uso turístico con la finalidad de no alterar la densidad turística vigente (al momento de aprobación del PIAT) en la Zona Turística de Platja de Palma. La atribución de densidad se establece en 33 viviendas/hectárea.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

f) Ajustes en los parámetros estructurales (edificabilidad y densidad máximas) en el ARI-PE 84-04 Son Prunes. La densidad pasa de 10 viviendas hectáreas a 8 viviendas porque teniendo presente las pre-existencias, será difícil alcanzar las 165 (por ello, se propone establecer como máximo 124). Se considera que, efectivamente, el mejor sistema de gestión para la ejecución de la actuación, es de reparcelación con la modalidad de cooperación. Por último, se clarifica la naturaleza de la actuación de transformación en suelo urbano; dado que se trata de una actuación que pretende completar la urbanización existente e integrar las edificaciones existentes con una ordenación adaptada a la LUIB, corresponde identificar la actuación como de reforma interior. Los parámetros de la aprobación inicial en edificabilidad y densidad se proponen ajustar, reduciendo un 20% los propuestos de aprobación inicial.

g) Ajuste en la delimitación del ARU 69-04 Vía de Cintura. Se detrae de la delimitación la parcela destinada a EQ-4a-SC 68-02-P, el ámbito del Estadio Balear (SGCM/RV-P 69-04-P) así como el suelo en el que asienta una edificación catalogada (C/68-02). A consecuencia de estos cambios se altera la edificabilidad total (de 154. 200 m2 a 112.636 m2) distribuyéndose entre 61.950 m2 para uso residencial y 50.686 m2 para usos terciarios desapareciendo el uso turístico contemplado en el documento aprobado inicialmente. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública ha quedado justificada en el apartado 4.2 de la Memoria Justificativa.

h) En el ARI-PE 46-02 Camp Redó se reajustan los parámetros de edificabilidad y densidad para reconocer la situación existente en esta barriada adoptando unas reservas mínimas dotacionales concretas

1.3. SUELO RÚSTICO.

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

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

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

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

2. Clarificación de las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos. Igualmente se hacen ajustes puntuales en la regulación de las áreas de prevención de riesgos de la Norma 7.3.9. Se clarifica que las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos no tienen la naturaleza de categoría o subcategoría de suelo rústico. En estos terrenos se aplican los condicionantes que ya se regulaban en el documento de aprobación inicial con las condiciones de usos establecidas para los terrenos en función de la categoría específica asignada por el Plan.

3. No se procede a establecer diferenciación en la categoría de suelo rústico de transición; en el documento de aprobación inicial respecto al SR de transición, ya no se reconocía áreas de crecimiento, sólo de armonización. Ahora se procede a unificar el régimen, sólo se regula como

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

2. SISTEMAS GENERALES

1. La red de sistema general de espacios libres planteada en el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General, después del proceso de información pública (para el trámite de participación ciudadana y emisión de informes de organismos competentes e de interés general) se mantiene en su configuración básica y sólo se incorporan alteraciones puntuales, sin alteración de los criterios generales.

2. La estructura del sistema general de equipamientos del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General se apoya en la estructura dotacional del planeamiento general vigente sin incorporar grandes propuestas de nuevos equipamientos en la medida que la propuesta de crecimiento es moderado y la ciudad cuenta con un nivel satisfactorio de grandes equipamientos públicos, como es la red de hospitales públicos, la UIB, las grandes instalaciones deportivos y la red de instalaciones de bienestar social. Evidentemente la red de equipamientos públicos existentes queda confirmada tras el resultado del proceso de información pública. Igualmente, las medidas de ampliación y de adecuación del sistema general de equipamientos que se proponían (en el documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General) de forma mayoritaria se mantienen, sin perjuicio de pequeños ajustes en la delimitación del algún elemento puntual.

3. Se confirma, sustancialmente, la red de sistema general viario establecida en el documento de aprobación inicial y la clarificación del alcance indicativo de las propuestas de los nudos del cambio pendientes de concertación con la Administración supramunicipal competente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

a) Permanecen las actuaciones contempladas en el documento del Plan General aprobado inicialmente en las siguientes arterias urbanas troncales: Paseo Marítimo, reconfiguración de las Avenidas, renaturalización del frente marítimo de Playa de Palma y propuesta de integración urbana de la Vía de Cintura. En relación con esta última actuación, su mantenimiento obedece a la necesidad de favorecer el desarrollo de los objetivos específicos establecidos por el PTIM (modificación nº 2) para el ART 11.3 "Vía de Cintura de Palma; en concreto, los que se refieren a la necesidad de (a) "dar a la Vía de Cintura un carácter más urbano" y (b) mejorar la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura"

b) Siguen ostentado la calificación de sistema general viario las actuaciones vinculadas a garantizar una correcta accesibilidad a los dos principales ensanches de la ciudad (el de Poniente -constituido por los sectores SUB 32-01 Can Fontet, 32-02 Cas Pastor y 32-03 Son Ximelis- y el del SUB 69-01 Son Güells):

- El desdoblamiento en una vía tipo bulevar de la actual Ma 1041 (carretera de Puigpunyent), entendiendo que se trata de una actuación compatible con el desdoblamiento de la calzada contemplada en el PDS de Carreteras. Además, el formato elegido para la nueva sección de esta vía garantiza su integración eficaz en un contexto territorial que va a adquirir una condición plenamente urbana con el desarrollo del Ensanche de Poniente.
- Ampliación del Camí Salard en el tramo que da frente al SUB 69-01 Son Güells para ajustar su sección al nuevo carácter de eje de centralidad urbana que va a adquirir este viario con el desarrollo de este sector de suelo urbanizable.

c) Se mantiene la Ronda de El Molinar, si bien eliminando de la sección propuesta la plataforma destinada al tranvía dado que el trazado finalmente seleccionado para esta infraestructura, discurre por la ciudad consolidada. Al tiempo, se produce un ligero cambio en el trazado de esta Ronda para dar continuidad a la red viaria propuesta en el sector adyacente de Son Bordoy renunciando, por tanto, a la conexión prevista con el enlace de la Ma-19 (nudo de Son Bordoy) con la finalidad de no interferir en la solución que finalmente adopte el Consell de Mallorca en relación a este nudo.

d) Se mantiene la Ronda de Can Pastilla, para asegurar un acceso óptimo a los usos terciarios a implantar en desarrollo del sector de Torre Redona evitando, con ello, causar efectos congestivos en los flujos de tráfico que discurren por la trama urbana adyacente. A tal efecto, se procede a mejorar su diseño en los puntos de enlace con el Camí de Can Pastilla y el Carrer de Octavi August.

e) Desaparece la ampliación propuesta en el Camí de la Cerdana. Esta decisión trae causa en los cambios que han operado en los criterios de ordenación establecidos para el sector SUB

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

1º). En la Memoria de Ordenación se especificará expresamente el carácter meramente orientativo de las propuestas de los "nudos del cambio" ya que, en cumplimiento de la legislación vigente y la normativa del PDS, la solución final le corresponde adoptarla al Consell de Mallorca. De ahí que se proceda a su eliminación de la documentación gráfica del Plan General.

2º). Aun cuando, en la documentación gráfica del documento aprobado inicialmente se recogió expresamente la reserva de suelo contemplada en el PDS de Carreteras para el tramo de la Ma-30 que discurre entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemosa, esta circunstancia se traslada nítidamente a la Memoria de Ordenación con la finalidad de evitar equívocos y reforzar el cumplimiento estricto de la planificación sectorial.

5. En relación con otras infraestructuras relacionadas con el sistema de comunicaciones, se ha contemplado la iniciativa de EMT para la ampliación de las actuales instalaciones de las cocheras.

6. Se ha realizado algún ajuste puntual en algún tramo de delimitación del sistema general portuario, conforme al informe de la Autoridad Portuaria.

7. Igualmente ha sido necesario realizado un ajuste puntual en la delimitación de la zona de reserva aeroportuaria en los planos de información y ordenación; y excluir categorías del suelo rústico en zona del sistema general aeroportuario, según informe de la Dirección General de Aviación Civil.

8. Se reconoce el carácter de MercaPalma como un Sistema General: Centro de Abastecimiento General Alimentario.

3. OTROS CAMBIOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4. LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS Y PROGRAMACIÓN

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

5.1. La mejor identificación de la Alternativa 0.

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

5.3. Incorporación de medidas que aseguren la conectividad ecológica entre la ZEC de Xorrigo y el ANEI de Son Gual y las zonas a restaurar de Xorrigo y de Puntiró.
5.4. Complemento y actualización del Estudio de suficiencia hídrica. El Estudio de suficiencia de recursos hídricos se completa con los requerimientos de subsanación que hace la Dirección General de Recursos Hídricos para asegurar los valores ambientales, la continuidad de la infraestructura verde y establecer normas de protección del paisaje.
5.5. Mejora de la representación gráfica de los planos del Estudio Ambiental Estratégico.
5.6. Incorporación de estudio justificativo de incidencia en recursos hidrológicos superficiales.
5.7. Mejora de la evaluación y representación de impactos.
5.8. Mejora de la representación de las zonas de protección lumínica.

6. LOS PLANOS DEL PLAN GENERAL

Planos de Información

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Planos de Ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2022

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 71
30 de mayo de 2023
Fascículo 155 - Sec. I. - Pág. 32097

Palma

Plan General

PG



TOMO VII

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL. 1

CAPÍTULO I ALCANCE DEL PLAN GENERAL. 1
CAPÍTULO II CONTENIDO DEL PLAN GENERAL. 3
CAPÍTULO III GOBERNANZA TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN DEL PLAN GENERAL. 6

TÍTULO II REGLAS BÁSICAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 9

CAPÍTULO I. EL PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA Y LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 9

TÍTULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES 29

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 29
CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 36
CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 43
CAPITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO 46
CAPITULO V. RÉGIMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS 48

TÍTULO IV ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE PALMA 50

CAPÍTULO I. LOS USOS GLOBALES DEL SUELO 50
CAPÍTULO II. ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LOS PLANES SECTORIALES DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y COMERCIAL 53
CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y OTROS ELEMENTOS CON INCIDENCIA TERRITORIAL 57
CAPÍTULO IV. LA INFRAESTRUCTURA VERDE 77
CAPÍTULO V. MEDIDAS PARA ASEGURAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y ASEQUIBLE 79

TÍTULO V NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO Y AMBIENTAL 86

CAPÍTULO I EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE PALMA 86
CAPÍTULO II. LA PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL. 88
CAPÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE 90

TÍTULO VI NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS 95

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 95
CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LOS ESPACIOS LITORALES. 110
CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, DE LA FAUNA Y EL SUELO 116
CAPITULO IV. PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS 120

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

TÍTULO VII NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS BÁSICAS DE SUELO RÚSTICO 126
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO 126
CAPÍTULO II LA DEFINICION DE ACTIVIDADES Y MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO 128
CAPÍTULO III. EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO 133
CAPÍTULO IV. CATEGORÍA BÁSICA DE SUELO RÚSTICO COMÚN 147
CAPÍTULO V. LA CATEGORÍA ESPECIAL DE NÚCLEO RURAL 151
CAPÍTULO VI. EEL PARQUE AGRARIO 155

DISPOSICIONES FINALES 158
Disposición Adicional Primera 158
Disposición Adicional Segunda 158
Disposición Adicional Tercera 159
Disposición Adicional Cuarta 159
Disposición Derogatoria Única 159
Disposición transitoria Primera 161
Disposición transitoria Segunda 162
Disposición transitoria Tercera 162

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I ALCANCE DEL PLAN GENERAL.

Norma 1.1.1. Objeto del Plan General de Palma.

1. Este Plan General del municipio de Palma se formula de conformidad con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB 2017) e integra todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el artículo 37 y concordantes de esta Ley para este tipo de instrumento de planificación urbanística general.

2. También, este Plan General supone la completa adaptación del planeamiento general municipal a las previsiones del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), aprobado por acuerdo del Consejo Insular de 13/12/2004 y modificaciones posteriores.

3. Este Plan General establece la ordenación integral y de carácter estructural del término municipal de Palma y, a tal fin, define el modelo territorial y urbanístico del municipio, mediante la identificación de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica, y la regulación de los usos generales en todo el territorio, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y realiza previsiones temporales o prioridades para su ejecución.

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

1. Este Plan General supone la revisión de la ordenación estructural del precedente instrumento de planeamiento general del municipio, el Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en sesión de 23 de diciembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999), con texto refundido aprobado por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en fecha 4 de septiembre de 2006, (BOIB nº177 de 12/12/2006), así como sus modificaciones posteriores aprobadas, que queda así derogado y sustituido en lo concerniente al contenido de sus disposiciones que tengan igual objeto que el regulado por las presentes determinaciones estructurales o bien cuando resulte incompatible con éstas aun tratándose de disposiciones que tengan carácter de ordenación detallada.

2. Una vez entre en vigor la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Detallada de desarrollo y complemento del presente Plan General, quedará íntegramente derogado y sustituido el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 1998.

3. En todo caso, el alcance de los efectos de la derogación del planeamiento urbanístico anterior por la entrada en vigor de este Plan General, así como el régimen transitorio aplicable, hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan de Ordenación Detallada que lo complete y desarrolle, se determina en las Disposiciones Finales de estas Normas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

1. De conformidad con el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, el presente Plan General entrará en vigor una vez trascurrido el plazo de 15 días hábiles desde la recepción por parte de la administración general del estado y la administración de la comunidad autónoma de la documentación aprobada, según la legislación local estatal y una vez publicado en el Boletín Oficial de los Islas Baleares el acuerdo de su aprobación definitiva y las presentes normas urbanísticas.

2. El Plan General tiene vigencia indefinida, mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya. Tiene unas previsiones programadas para un periodo de 16 años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

3. La entrada en vigor del Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad y declaración de utilidad pública, con las previsiones de los artículos 64, 65, 66 y 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares o ley que lo sustituya.

4. Las determinaciones normativas de este Plan General son vinculantes en los términos establecidos en estas Normas de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

Norma 1.1.5. Revisión y Modificación del Plan General

1. Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por el agotamiento de la capacidad del Plan, la actualización dada por las circunstancias socio-económicas y ecológicas, o por la elección de un modelo territorial diferente.

2. Serán causas de revisión las siguientes:

   a) La aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Territorial Insular que obligue a la revisión anticipada de los criterios sobre los que se ha formulado este Plan General.
   b) El transcurso del plazo de 20 años desde su entrada en vigor.
   c) La constatación de disfunciones urbanas graves derivadas por el agotamiento de la capacidad del Plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas, que no puedan ser satisfechas por una mera modificación del Plan.
   d) La aparición de circunstancias sobrevenidas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.

3. Se considerará modificación del Plan, cuando la alteración de las determinaciones estructurales venga dada por supuestos diferentes a los del apartado 2.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

5. No tendrán la consideración de modificaciones:

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

CAPÍTULO II CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Norma 1.2.1. Documentación integrante del Plan General.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

MEMORIA DEL PLAN GENERAL

Memoria Informativa; Memoria de Participación y Memoria Justificativa;
Memoria Social
Estudios Económicos y Previsiones temporales del Plan General:
- El estudio económico y financiero.
- Informe de sostenibilidad económica.
- Memoria de viabilidad económica.
- Programación/Orden de prioridad
- Anexo "Estudio de mercado. Homogeneización de muestras de valor en venta y determinación del valor de repercusión del suelo"

Memoria Resumen del Plan General

PLANOS DEL PLAN GENERAL

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

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL Y ANEXO DE FICHAS

Normas Urbanísticas del Plan General.
Fichas de Planeamiento y Gestión

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN GENERAL

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

- Anexo "Estudio de Movilidad del nuevo modelo de ciudad en el marco de la revisión del planeamiento general de Palma".
- Anexo "Estudio hidrológico del término municipal de Palma".
- Anexo "Estudio de la suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos para el desarrollo de la revisión del planeamiento general de Palma"

3. Tienen eficacia normativa los siguientes documentos del Plan General: Planos de ordenación, las presentes Normas Urbanísticas y las Fichas (de Planeamiento y gestión) de los Sectores urbanizables y de las Áreas del suelo urbano sometidas a actuaciones de transformación que requieren Plan Especial y la de Sistemas Generales.

4. Asimismo, los condicionantes establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General, así como los incluidos en la propia Declaración Ambiental por el órgano ambiental competente se entiende que son determinaciones vinculantes específicas y complementarias a las condiciones de ordenación y ejecución de los diversos ámbitos de actuación.

5. Cada uno de los parámetros contenidos en las Normas Urbanísticas y en las Fichas (de planeamiento y gestión) tiene carácter vinculante y deberán cumplirse de forma simultánea, sin perjuicio de la resolución de conflictos conforme las reglas del artículo siguiente. No obstante, algunas de las determinaciones de las Fichas podrán tener carácter orientativo o de recomendación cuando así se especifique.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Norma 1.2.2. Determinaciones del Plan y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular de Mallorca y a la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, con arreglo a la legislación en vigor, así como del respeto a las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las determinaciones normativas del Plan General habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante, dada la peculiaridad de las disposiciones normativas de los planes urbanísticos, que se integran por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:

   3.1. Los distintos documentos que integran el Plan gozan de un carácter unitario derivado de su carácter complementario y presunción de coherencia interna, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo a la especificidad y objeto de cada uno de sus documentos y desde una interpretación integradora del conjunto de sus decisiones considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria Justificativa.

   3.2. En el supuesto de apreciarse disparidad o contradicción entre las determinaciones normativas del Plan que no pueda resolverse de forma armónica con la aplicación de los criterios interpretativos de los apartados 2 y 3.1 anteriores, se aplicarán como reglas de solución del conflicto las siguientes:

      1.ª Tendrán prevalencia las disposiciones escritas (en letras o en parámetros numéricos) contenidas en las Normas y en las Fichas (de planeamiento y de gestión) sobre cualquier de las determinaciones incorporadas en los Planos de Ordenación.

      Las fichas forman parte integrante, como anexo, de las normas. En caso de discrepancia entre el contenido de las fichas y las normas, prevalecerá el contenido específico de la ficha sobre la expresión de las normas que tengan carácter general, salvo que de la Memoria Justificativa se dedujera error en la redacción contenida en la ficha. Igualmente son prevalentes las disposiciones particulares o específicas que sobre ámbitos concretos de actuaciones de transformación o Ámbitos de Planeamiento Incorporado se establezcan en las Normas en el supuesto de contradicción con las recogidas en las Fichas.

      2.ª De acuerdo con el punto anterior, a las Fichas de Planeamiento y Gestión, en caso de haber discordancias numéricas, prevalecen los números absolutos ante los relativos, es decir, los porcentajes.

      3.ª De acuerdo con los puntos anteriores, ante discrepancias entre las disposiciones gráficas entre las Fichas y los Planos de Ordenación, prevalecen las establecidas en los Planos de Ordenación.

      4.ª En las discrepancias en las determinaciones gráficas entre varios Planos de Ordenación, se resolverán de la siguiente manera: prevalecen los más específicos por razón de materia objeto de disparidad ante los más generales;

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4. Si a pesar de aplicar las reglas anteriores, persisten contradicciones, se aplicarán preferentemente aquellas interpretaciones que resulten con un menor aprovechamiento urbanístico, una mayor dotación en equipamientos urbanos; una mayor dotación de espacios libres; un mayor grado de protección del patrimonio histórico; un menor impacto sobre el medio ambiente; un mayor grado de protección del paisaje y de la imagen urbana, así como que aporten más al interés general de la colectividad.

5. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución tendrá carácter de instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de adecuada publicación en la página web municipal.

CAPÍTULO III GOBERNANZA TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN DEL PLAN GENERAL.

Norma 1.3. 1. Administración actuante.

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

2. ElAyuntamientopromoverálagestióndeplanesyproyectosparaeldesarrollodelPlanGeneral.

Norma 1.3.2. Actualización de la programación del Plan General.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

3. Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente. El resultado del informe servirá de criterio para poder iniciar el procedimiento de ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística y de las medidas ambientales a que se refiere el apartado siguiente, concretando el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

4. En todo caso, la actualización de la programación de las actuaciones de transformación se realizará con una periodicidad mínima de cuatro (4) años. La actualización se realizará mediante acuerdo del Ayuntamiento, previo trámite de información pública, conforme al procedimiento dispuesto en el artículo 38.2 de la LUIB.

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

5. La aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización solo se podrá llevar a cabo cuándo:

   - Esté en funcionamiento la ampliación de la EDAR II-fase 1.
   - Quede garantizada la disponibilidad efectiva de agua potable, así como su calidad para dar cumplimiento con los requisitos establecidos por la normativa y ser apta para consumo humano.

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

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

Norma 1.3.3. Promoción de la participación ciudadana.

1. El Ayuntamiento fomentará y asegurará la participación de la ciudadanía y de las entidades constituidas para defender sus intereses en la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación urbanística; velar por los derechos de información e iniciativa, y promover actuaciones que garanticen o amplíen dichos derechos.

2. Los instrumentos de planificación urbanística, así como los proyectos de urbanización de actuaciones de transformación urbanística estarán sometidos a participación ciudadana.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

Norma 1.3.5. Registro municipal de urbanismo.

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

Norma 1.3.6. Destino del Patrimonio Municipal de suelo.

1. Los terrenos y las construcciones que integran el patrimonio municipal de suelo se destinarán, de acuerdo con su calificación urbanística:

   a) En suelo residencial, preferentemente a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Igualmente podrá destinarse a Alojamiento Dotacional. No obstante, en parcelas con tipologías inadecuadas para los destinos anteriores, podrá destinarse a algún uso de equipamiento compatible con la calificación.
   b) En el resto de suelo, a usos de interés social. En ámbitos con uso global industrial o terciario, también se consideran usos de interés social los que contribuyan a la diversificación de la economía de Palma (industrial telemático, cuaternario de vanguardia, I+D) y los equipamientos, en especial, los relacionados con la economía social y el alojamiento dotacional para el caso que sea compatible con la calificación de la parcela.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán:

   a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
   b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los bienes del patrimonio público de suelo correspondiente.
   c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
   d) A otros usos de interés social. Se entienden por usos de interés social, a estos efectos, los relativos a la ejecución de actuaciones que tengan por finalidad la mejora, la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como la implantación de dotaciones o las mejoras de espacios naturales, el paisaje o los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

TÍTULO II.

REGLAS BÁSICAS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

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

SECCIÓN I. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

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

1. Son instrumentos para el desarrollo de las disposiciones de este Plan General de ordenación urbanística estructural (PG):

   a. El Plan de Ordenación Detallada (también, POD).
   b. Los Planes Parciales
   c. Los Planes Especiales para los fines previstos en el artículo 45 de la LUIB.
   d. Los Estudios de Detalle.
   e. Las Ordenanzas municipales de edificación, urbanización y publicidad, entre otras.

2. Las condiciones de edificación particulares (u ordenanzas) de los Planes Especiales y Planes Parciales se ajustarán, por regla general, a las establecidas por las Normas del Plan de Ordenación Detallada para las zonas de suelo urbano, pudiendo excepcionalmente complementarlas.

3. En ningún caso, las ordenanzas podrán regular los aspectos materiales que la LUIB y el desarrollo reglamentario atribuyan o reserven como determinaciones propias y exclusivas de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

SECCIÓN II. EL PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA

Norma 2.1.2. El Plan de Ordenación Detallada.

1. Como consecuencia que este Plan General es la primera revisión del planeamiento urbanístico municipal a la LUIB, el Plan de Ordenación Detallada (POD) integrará, en los términos establecidos en el artículo 40 de la LUIB, las determinaciones de carácter detallado procedentes del planeamiento anterior que pretenda mantener sin modificación y, en su caso, de las que pretenda modificar o incorporar ex novo, con la finalidad de disponer de un marco normativo completo, claro y desagregado.

2. Para orientar la labor del Plan de Ordenación Detallada (POD), el presente Plan General identifica aquellos ámbitos que, contando con planeamiento detallado aprobado definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, sin embargo, son derogados o modificados directamente por determinaciones de ordenación estructural de este Plan que resultan incompatibles con las establecidas en la ordenación detallada anterior.

3. El POD deberá identificar los ámbitos de ordenación específicos en suelo urbano, urbanizable y rústico a los que remite el establecimiento de la ordenación detallada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4. En todo caso el POD debe incorporar directamente la ordenación completa (incluido las ordenanzas particulares de uso y edificación) de aquellos ámbitos del suelo urbano no sujetos a actuaciones de transformación.

5. Igualmente, el POD incorporará la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos de suelo urbano sujeto a actuaciones de transformación que cuenten en el planeamiento anterior con su ordenación detallada aprobada y que este Plan General decida declarar expresamente su compatibilidad y, por tanto, el mantenimiento de su ordenación vigente.

6. En estos casos, el POD decidirá si establece la ordenación detallada mediante la integración completa en el mismo de las determinaciones del planeamiento derivado anterior (con derogación formal del instrumento anterior) o, bien, su simple asunción por remisión y mantenimiento del propio plan derivado (identificando el sector como Ámbito de Planeamiento Incorporado).

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

Es función propia del Plan de Ordenación Detallada:

1. En suelo urbano:

1º. El señalamiento de las parcelas sujetas a actuaciones de dotación y a actuaciones edificatorias y aisladas, así como la delimitación de los ámbitos sujetos a actuaciones de reforma interior, regeneración o, en su caso, de renovación urbana. No obstante, en algunas unidades funcionales urbanas, la delimitación de estos ámbitos se podrá derivar a un plan especial conforme habilita el artículo 42.1.a) LUIB.

2º. Igualmente, es función propia del Plan de Ordenación Detallada en aquellos ámbitos del suelo urbano que establezca de forma completa y directa su ordenación:

a) La calificación de la totalidad de terrenos incluidos en las zonas de ordenación, con la definición de los usos compatibles y prohibidos en relación con el uso global y los índices de edificabilidades netas a las parcelas aisladas.
b) La determinación del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito sometido a actuaciones de transformación.
c) La definición de los terrenos destinados a espacios libres públicos, equipamientos y centros de infraestructuras y servicios.
d) El trazado y las características de la red viaria y espacios destinados a aparcamientos, con señalamiento de sus alineaciones y rasantes.
e) El trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios urbanos.
f) La reglamentación detallada del uso, volumen, la ocupación máxima, el número de plantas por encima y bajo rasante, la altura máxima de las edificaciones, los retranqueos a linderos, las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y las construcciones, así como las características estéticas y tipológicas de las edificaciones.
g) Las normas urbanísticas y las actuaciones autorizables en las construcciones o edificaciones inadecuadas al nuevo planeamiento.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

2. En suelo urbanizable:

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

2º. Con carácter general en suelo urbanizable:

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

3. En suelo rústico:

1º. Las medidas y condiciones necesarias para la conservación de las características propias del rústico común.
2º. Específicamente, para el rústico protegido, las determinaciones de protección de todos y cada uno de sus elementos naturales relevantes.
3º. Las medidas para mejorar el desarrollo de la actividad agraria.
4º. Las medidas de prevención de riesgos naturales, incluyendo los de inundación o incendios y los riesgos antrópicos, incluyendo los relacionados con hidrocarburos.
5º. Determinación de las características tipológicas, morfológicas, estéticas y constructivas a las que se sujetarán las edificaciones que se puedan implantar.
6º. La regulación detallada de las condiciones de la edificación, respetando los límites de la legislación específica.
7º. Las condiciones de posición e implantación dentro de la parcela de conformidad con la legislación específica.
8º. La delimitación de los núcleos rurales y el establecimiento de la ordenación detallada, excepto cuando esta función se derive a un plan especial.

4. Con carácter general, además el POD incluirá:

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a) Un capítulo específico con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos de los artículos 18 y 20 de la ley de cambio climático, donde se tendrá que cuantificar las emisiones de gases de efecto invernadero (directo e inducido) y el consumo energético que implicará el Plan, así como un desarrollo de las medidas de minimización del consumo energético.

b) Un análisis específico sobre la afección por ruido en el entorno de la red de carreteras primaria y secundaria con la finalidad de justificar el cumplimiento de la regulación específica de ruidos, así como la prevención de la contaminación acústica y/o la consideración de la aplicación de medidas correctoras en estos ámbitos, referido a las actuaciones de transformación urbanística y de edificación.

SECCIÓN III. AMBITOS DE ORDENACIÓN DETALLADA CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

1. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API), en la medida que tienen por objeto la determinación de la ordenación detallada de áreas o sectores en cualquier clase de suelo, serán identificados por el Plan de Ordenación Detallada.

2. Sin perjuicio de otros que pueda decidir el POD, se reconocerán como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, al menos, los siguientes Planes Especiales:

   - API 25-01. Plan Especial de Protección de Santa Catalina (28-10-2021),
   - API 26.01. Plan Especial de Protección El Jonquet (26.11.2020).
   - API 72-02 PERI La Soledat-Sud- P. Llevant (07.11.2005).

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que identifique el POD se ajustará a las siguientes normas generales:

   3.1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan asume con carácter general y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa incorpore el POD.

   3.2. Las determinaciones estructurales de este Plan General desplazan a las establecidas en el instrumento derivado anterior que las contradigan. Igualmente, en caso de discrepancia o contradicción entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las nuevas determinaciones de ordenación detallada que sean incorporadas por el POD, se aplicarán preferentemente las disposiciones de éste.

   3.3. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas a aplicar al sector o del área, así como a cada parcela resultante, será la asignada por el planeamiento pormenorizado aprobado asumido para el ámbito y para la parcela en cuestión.

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

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

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

Norma 2.1.6. Zonas de Regulación Específica.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

2.2. Sistema General Portuario (SGC-TP_P).

a) En el caso del puerto de Palma, de conformidad con el artículo 56.2 del TRLPEMM,con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada. En cumplimiento de la citada legislación el nuevo Plan Especial del Puerto de Palma, se formulará para su adaptación a la nueva Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios cuando ésta se apruebe. Transitoriamente se asume el Plan Especial del Puerto de Palma aprobado definitivamente el 30-01-1997.

b) En los puertos de interés autonómico las obras en la zona de servicio de los puertos se ajustarán a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, al régimen establecido en el Plan General de Puertos y en los Planes de usos y gestión. Hasta que se formule el plan de usos y gestión del puerto y en caso de no existir previsión sobre este tema en el Plan General de Puertos, para las obras de infraestructuras y construcciones que no sean propiamente portuarias se aplicará el régimen de la disposición transitoria primera de estas normas, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 15 de la ley 10/2005, en los casos de obras de urgencia acreditada o de interés público excepcional.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2.3. El conjunto de equipamientos multifuncional de Son Banya, SGEC/MF-P, de códigos 78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P, debido a su proximidad al aeropuerto de Palma de Mallorca y estar afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto y encontrarse cerca de sobrepasar la servidumbres aeronáuticas de movimiento de las aeronaves, requerirá la redacción de un plan especial para su ordenación conjunta, que no sólo establezca las oportunas limitaciones de la altura de las edificaciones sino que prohíba nuevos usos docentes, culturales, sanitarios, asistenciales, vivienda dotacional o uso residencial"

3. El ámbito del Parc-Bit constituye una Zona de Regulación Específica (ZRE), cuya ordenación estructural corresponde a las Normas subsidiarias y complementarias del Parc-Bit aprobadas por el Gobierno de las Illes Balears y la ordenación detallada corresponde al Plan Especial de Desarrollo conforme la previsión de la Disposición Adicional Tercera del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo.

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

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

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

4. También constituirán Zonas de Regulación Específica (ZRE) los siguientes ámbitos que preferentemente serán ordenados directamente por el POD:

4.1. El ámbito del suelo urbano del área Can Pastilla-Platja de Palma, conforme se establece en la Norma 2.1.8 siguiente. No obstante, no se incluye en esta ZRE el anterior sector SUP-3 del PRI (79-03 Ses Fontanelles), ahora clasificado como suelo urbano y cuya ordenación detallada se remite a Plan Especial (ARI-PE-79- 03).

4.2. El ámbito del sector de suelo urbano Llevant-Fachada Marítima que es un área de renovación urbana ya urbanizada y que tiene su origen en expediente de modificación puntual del PGOU 1998. El POD asumirá básicamente la reglamentación de zonas de ordenanzas ya establecida mediante su refundición e integración en el mismo POD. No obstante, el POD está habilitado para establecer nuevas actuaciones de transformación puntuales en parcelas concretas e incorporar innovaciones en la reglamentación de esta zona en materia de usos.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

Cuadro 2 1 7. RES 69-03

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

1. El presente Plan General asume la función de ordenación integral de todo el ámbito territorial perteneciente al término municipal de Palma que quedó integrado en el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24-04-2015.

2. De manera directa, este Plan General deroga y deja sin efecto, las determinaciones que estableció el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma para los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el mismo.
   La clasificación y los parámetros de ordenación estructural son los establecidos por este nuevo Plan General.

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

3. El Plan de Ordenación Detallada (POD) establecerá la ordenación completa del suelo urbano, del sector de suelo urbanizable del SUB 81-01 y del suelo rústico integrado en aquel Plan de Reconversión Integral, por lo que una vez entre en vigor el POD desplazará los contenidos establecidos por el PRI de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 6/2017, de 31 de julio, dejando el PRI sin eficacia alguna.

4. Este Plan General respecto al sector SUP-3 del PRI (79-03 Ses Fontanelles) establece las siguientes decisiones:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a) atribuye la clasificación de suelo rústico protegido a la zona del humedal Ses Fontanelles que contaba con la clasificación de urbanizable en el PGOU de 1998 y en el PRI y que fue calificado como sistema local de espacios libres en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 25.09.2003 (ratificado por el PRI). Ahora, estos terrenos serán calificados de sistema general de espacios libres en suelo rústico protegido. Se trata de un sistema general actualmente de propiedad pública, externo a la futura actuación de reforma, cuya cesión y recuperación se ha realizado por la gestión y ejecución del anterior Sector "Ses Fontanelles" y que, a los efectos, de la nueva reordenación y reparcelación prevista en el apartado c), tendrá consideración de ejecución asumida y vinculada a los aprovechamientos patrimonializados conforme al planeamiento anterior.

b) reconoce, conforme al artículo 19 LUIB, como suelo urbano al resto del sector que cuenta con la urbanización ejecutada de los servicios urbanos básicos del artículo 22 de la LUIB, sin perjuicio de la finalización de algún elemento de la urbanización para poder ser recepcionada y merecer las parcelas resultantes de la anterior ordenación, la condición de solar.

c) establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada del Plan Parcial de 2003 con las siguientes finalidades:

c.1. La necesidad de adaptar la distribución de la edificabilidad por usos establecida en el planeamiento anterior a las limitaciones derivadas del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, aprobado por el Consejo Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019) dado que las solicitudes de licencias para establecimiento de equipamiento comercial quedan sometidas a los condicionantes del PECMa, salvo las realizadas 3 meses antes de su entrada en vigor (10.05.2019) por efecto de la disposicióntransitoria cuarta de este plan director sectorial.

c.2. La reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo (posibilitando para ello, una mayor altura) que permita mejorar la relación con la zona del parque-humedal y con la zona de playa. El instrumento que establezca la ordenación detallada del ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles deberá realizar un estudio paisajístico justificativo de las alturas a desarrollar, acreditando en este estudio la integración urbana-ambiental del volumen edificable que propone -dentro de los límites de este Plan General- y su adecuada disposición para evitar impactos con la finalidad de dar cumplimiento al condicionante e) establecido por el órgano ambiental en la Declaración Ambiental Estratégica de 23-03-2023 a este Plan General. Si se detecta que las alturas propuestas producen grandes impactos paisajísticos se deberá reducir la edificabilidad en la proporción necesaria. Igualmente, con el fin de proteger la especie amenazada Limonium barceloi, así como la zona húmeda incluida en el ámbito del Sector SUP 3 – Ses Fontanelles, se tiene que asegurar en el instrumento que establezca la ordenación detallada que se evitarán los cambios de las condiciones hidrogeológicas de la cuenca y se protegerá la red hídrica y los espacios fluviales.

c.3. Mejorar la integración urbana, favoreciendo la mixticidad de usos y reducciónde las necesidades de desplazamiento. Para ello, se incorporarán usos diversificados: de una parte, del uso global terciario (que tendrá carácter dominante), se admitirá el uso comercial -que ha de ajustarse a las limitacionesde superficie máxima del PECMa de aplicación- y los usos de administrativo privado y servicios personales, establecimientos públicos de restauración y recreativos; igualmente, se incorporarán usos de equipamientos privados (asistenciales, sanitarios, deportivos, docente, sociocultural); del uso global residencial, se admiten los usos detallados de residencial plurifamiliar yresidencial comunitario.

c.4. Desarrollar un área de centralidad urbana con una significativa composición diversa de usos públicos y privados que integre los suelos terciarios (comercio, restauración, servicios privados y similares) y los de vivienda, que hagan del área un espacio singular dentro de la ciudad. El nuevo sector integrará una componente significativa de equipamientos públicos preferentemente destinados a investigación y estudios vinculados al turismo para mejorar la estrategia de sostenibilidad turística en destinos para el ámbito más amplio de Platja Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Para la consecución de estas finalidades se formulará un Plan Especial de ReformaInterior para la mejora de la Ordenación detallada. La reforma puntual de la ordenación detallada vinculará los mayores aprovechamientos que se deriven de la alteración de usos a cumplimentar el deber de reurbanización que ahora se establece y compensar los gastos de la urbanización anterior ejecutada que ya no sean útiles.
El Plan Especial ARI-PE/79-03 ajustará los coeficientes de ponderación en función de los diversos usos detallados que finalmente establezca.
El Plan Especial, a nivel de gestión, determinará el tipo o tipos de actuación que sean necesarias para la ejecución en función del alcance de la reordenación y de conformidad con la diversidad de tipologías de actuación que admite el artículo 23.2. d) de la LUIB para las áreas de reforma interior.
No obstante, no será necesario la formulación del Plan Especial en el caso de que la mejora de la ordenación detallada se incorpore al proceso revisión del planeamiento mediante Modificación Puntual del planeamiento general anterior que se encuentre aprobada inicialmente antes de la entrada en vigor del POD y siempre que se respeten los objetivos del apartado c) anterior. En este caso, una vez aprobada definitivamente el expediente de Modificación del planeamiento general anterior se considera el áreacomo un Ámbito de Planeamiento Asumido. Transcurrido el plazo de dos años desde la entrada en vigor del POD, sin que el expediente de Modificación Puntual del planeamiento general anterior alcance vigencia, será exigible la formulación del Plan Especial para la ordenación detallada del área sujeto a los objetivos descritos en esta Norma y respetando las condiciones establecidas en la ficha de ordenación y gestión del anexo a estas normas.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

Cuadro 2.1.9.1 Planes Parciales con ordenación a integrar en POD.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

2. Se asumen como API los Estudios de Detalle aprobados para la homogeneización de la fachada marítima que se indican en la Norma 6.2.5 de estas Normas

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

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

1.1. Actuaciones de reforma interior (ARI):

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

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

1. El POD remitirá el establecimiento de la ordenación detallada completa de los sectores de suelo urbanizable que se indican a continuación a un Plan Parcial, que deberá desarrollar las determinaciones estructurales establecidas por este Plan General, así como las complementarias dispuestas por el Plan de Ordenación Detallada.

2. Los Sectores que constituyen ámbitos de ordenación pormenorizada diferida en suelo urbanizable y que precisan de un Plan Parcial para establecer su ordenación detallada son:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

3. En consecuencia, el presente Plan General deroga expresamente los siguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados bajo la vigencia del PGOU de 1998, por contar con determinaciones inadecuadas en el contexto del nuevo modelo adoptado:

   a) El Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial del SUNP 32-01 Cas Pastor, instrumentos aprobados definitivamente el 28.07.2016.
   b) El Plan Parcial SUP 32-03 Son Ximelis, aprobado definitivamente el 25.02.2008 (BOIB 08.02.2011).

c) El Programa de Actuación Urbanística del SUNP 59-01 Son Ametler II y su PlanParcial aprobado definitivamente el 23.12.2004.Para estos tres sectores de suelo urbanizable, este nuevo Plan General establece nuevas determinaciones estructurales que se disponen en la Ficha de cada sector y que deberánser desarrolladas mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial y se someterán a la evaluación ambiental estratégica correspondiente. Como consecuencia de ser ámbitos que han contado con ordenación detallada, se habilita que los respectivos Planes Parcialesde estos tres sectores de suelo urbanizable puedan ser formulados de manera inmediata e,incluso, ser tramitados, en expediente separados, de manera simultánea al procedimiento de aprobación del POD, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 apartado 2 del RGLOUSM.

4. Los terrenos de los sectores identificados en el apartado 2 cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial hasta tanto entre en vigor el mismo quedarán sujetos al régimen establecido en la Disposición Transitoria Primera de estas normas.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

2. En caso de que por efecto de la medición topográfica se constate un error en la determinación de la superficie total del Sector indicada en la correspondiente Ficha de Gestión, se procederá al reajuste de los distintos parámetros y condiciones urbanísticas que figuran en la misma, con arreglo a las siguientes reglas:

   a. En todo caso permanecerá invariable el índice de edificabilidad asignado, ajustándose la edificabilidad bruta total que figura en cada Ficha a la nueva superficie resultante.
   b. Se mantendrán con carácter de mínimos, la red de sistema general adscrita a cada Sector por el POD con el fin de mantener el equilibrio de aprovechamientos que se establezca por éste.

3. Los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable con usos residenciales deben en la ordenación detallada dar cumplimiento a la reserva de edificabilidad residencial y número de vivienda con destino a algún régimen de protección pública que se asignan en la Ficha de ordenación-gestión del respectivo sector. En la ordenación detallada deberá cumplir la regulación establecida en el Capítulo V del Título IV de estas Normas.

4. Dado el carácter de actuaciones de transformación de nueva urbanización, los sectores del suelo urbanizable, se desarrollarán con carácter general mediante actuaciones integradas. A tal efecto, cada ámbito de sector constituirá una única de actuación, salvo que el propio Plan Parcial establezca de manera justificada y equilibrada su división en más de una.

5. Los Planes Parciales adoptarán la configuración de las calificaciones y tipologías definidas por este Plan General y, en su desarrollo, por el POD, sin perjuicio de las especialidades que en condiciones particulares de edificación puedan establecer aquellos.

6. Los Planes Parciales deberán respetar las reservas dotacionales (espacios libres públicos y equipamientos) exigidas como mínima en la legislación urbanística en función del uso e intensidad asignados a cada sector (artículo 43.4 de la LUIB) o, en su caso, las mayores reservas exigidas en la ficha del sector. En todo caso, la disposición de las reservas integrará la localización de los espacios libres locales de carácter estructurador indicados en la ficha del Sector, sin perjuicio de la capacidad de ajuste del Plan Parcial por motivos justificados en la mejora de la ordenación. Además, deberán prever los sistemas generales interiores que se establecen por el Plan General.

7. En la tramitación de los Planes Parciales se realizará la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, la cual puede tomar determinaciones más restrictivas a las establecidas en este Plan que permitan una mayor protección ambiental. Una vez realizada la tramitación ambiental y aprobado en el Plan Parcial, se estará al que determine, para asegurar una mejor protección ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

1.1. La red del Viario Urbano.

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

1º) Primer nivel urbano: Sistema General Viario (SGC-RV).
2º) Segundo nivel urbano: Sistema Local (SLC-RV), integrado por:

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

La distribución de las vías del Sistema General Viario existente (cuyas alineaciones son marcadas en el Plano de Ordenación de este Plan General) se hará de conformidad con las previsiones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible.
El Plan establece la alineación y trazado de nuevos tramos propuestos de la Red del Sistema General Viario. Igualmente, se incluyen en estos casos -en la documentación gráfica de la Memoria de Ordenación- la propuesta orientativa en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas.

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

1.2. Secciones mínimas y distribución del viario.

1º. En los sectores del Suelo Urbanizable las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificado en cada caso:
a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General respetará la secciones que se encuentren definidas en el Plan General en los términos del apartado 1.1. anterior.
La red viaria local de conexión identificada en la Ficha del ámbito y que será definida por el Plan Parcial respetando la función, origen y destino, así como la sección mínima indicada en la Ficha correspondiente al sector correspondiente. En el caso que no se establezcan en la Ficha las características específicas de esta red se aplican las del apartado b) siguiente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

b.1. Sectores con uso global residencial o turístico:
- Intensidad de edificación: mayor a 0,60 m2/m2: 16 metros para vial de sentido único y 20 metros en vial de doble sentido
- Intensidad de edificación: entre 0,60 m2/m2 y 0,30 m2/ m2s: 13 metros para vial de sentido único y 16 metros en vial de doble sentido
- Intensidad de edificación: Menor a 0,30 m2/m2s, 10 metros para vial de sentido único y 12 metros en vial de doble sentido

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

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

c. Las aceras tendrán una anchura mínima de 3,20 metros, incorporando arbolado de alineación. En todo caso, se asegurará una sección mínima libre de obstáculos de 2,00 metros.
En la red del Sistema General Viario se dispondrá de una anchura de acera para peatones de 5 metros en viales de nueva creación y mínima de 3,20 metros en los existentes.

d. Los viarios que deban incorporar carril-bici para el cumplimiento de la previsión del apartado 2 deberán incrementar la sección mínima del viario en 3 metros para este destino específico.

e. Se asegurará que la calzada libre para el paso de vehículos de emergencias cumpla al menos el mínimo exigido reglamentario (SI 5 del DB SI CTE o norma que lo sustituya)

f. La reserva de aparcamientos se establecerá: 2,50 metros de ancho, en cordón; y en batería de trescientos sesenta (360) centímetros, yen

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

2º. Los Planes Especiales que se formulen en áreas de renovación o de reforma interior se ajustarán para las secciones de los viales distribuidores del tráfico de vehículos a los mismos criterios anteriores establecidos para los Planes Parciales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización o aquellos de nueva apertura que adopten soluciones de plataforma única de uso compartido por estar restringido el tráfico de paso o que se destinen en exclusividad al tránsito peatonal.

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

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

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

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

3. Criterios de compatibilidad medioambiental:
   a. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.
   b. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
   c. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces.
   d. El arbolado se establecerá utilizando el sistema de suelo estructural que conecte longitudinalmente los parterres con el subsuelo.

4. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

5. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

6. La dotación de aparcamientos públicos para vehículos privados se ajustará al mínimo legal dispuesto en la LUIB y su desarrollo reglamentario en función del uso característico.

7. El POD regulará las condiciones de diseño de las calles de uso exclusivo para peatones y de uso compartido.

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

1. El Plan de Ordenación Detallada establecerá medidas para asegurar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Igualmente se exigirá que los planes que establezcan la ordenación detallada de las áreas y sectores, así como los proyectos para el establecimiento o renovación de la urbanización, la edificación y los sistemas de transporte y de comunicación, en desarrollo de las determinaciones de este Plan General se adecuarán a las normas que establece la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears y su desarrollo reglamentario.El planeamiento derivado y los instrumentos de ejecución urbanística garantizarán la accesibilidad universal de los espacios urbanos de uso público, de acuerdo con los criteriosbásicos fijados en la ley y según las condiciones básicas establecidas reglamentariamente.

2. En las actuaciones edificatorias y en las actuaciones aisladas del suelo urbano consistentes en mejoras de la urbanización existente se podrán adoptar las medidas para la accesibilidad universal y mejora de la eficiencia energética contempladas en la Norma3.2.5.

3. En la ejecución del sistema viario y en los demás espacios públicos urbanizados, se aplicará la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio (por lo que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados) o norma que la sustituya.

4. Excepcional y justificadamente, los nuevos viales a ejecutar podrán incumplir algún parámetro de los itinerarios accesibles, por motivos histórico-artístico o debido a la imposibilidad técnica por cuestiones de desnivel natural del terreno, siempre que siempre quede asegurada la incorporación de un recorrido alternativo próximo que cumpla con los requisitos de itinerario accesible. Dentro de estos viales no accesibles se incluyen los reservados a peatones de pequeña dimensión que funcionan como recorridos secundarios o alternativos, los cuales se podrán resolver incluso con escaleras, y/o pavimentos drenantes, a pesar de que no podrán quedar integrados en lositinerarios accesibles.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

Norma 2.1.17. Orden de prioridades de la demanda hídrica.

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Norma 3.1.1. Clasificación del suelo

1. El Plan General de Palma clasifica la totalidad del término municipal en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico de conformidad con los criterios que determinan los artículos 19 a 21 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB). En los planos de ordenación se identifica con precisión dicha clasificación.

2. El Plan General clasifica como suelo rústico los terrenos que han de ser preservados de los procesos de urbanización sea como consecuencia de sus valores naturales, productivos o culturales, por su contribución al mantenimiento del equilibrio territorial y ecológico o bien, porque resulte innecesaria su incorporación al proceso de transformación urbanística para atender a las necesidades de la población, todo ello conforme a los criterios establecidos en el artículo 21 de la LUIB, en la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (LOT), en la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y en Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.

3. El Plan General clasifica como suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas delimitadas en el mismo conforme a la regulación del artículo 19 de la LUIB.

4. El Plan General clasifica como suelo urbanizable los terrenos que, contando con aptitudes para ser urbanizados, son los más adecuados -de acuerdo con los límites del plan territorial insular- para alcanzar el modelo urbano-territorial pretendido y que garantizan un crecimiento equilibrado atendiendo las necesidades de la población y la actividad económica

Norma 3.1.2. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU)

1 El presente Plan General establece en el Plano de Ordenación Estructural la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística para la aplicación de ordenanzas de edificación y,en su caso, de condiciones para el desarrollo de actuaciones de transformación.

2. En suelo urbano la delimitación de la ZOU se realiza mediante la identificación de áreas geográficas localizadas en un determinado barrio o unidad urbana funcional, que cuenta con usos y tipologías homogéneas de edificación y que como áreas homogéneas se han configurado, de forma mayoritaria, en una concreta etapa de la evolución urbana de la ciudad.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3. En suelo urbanizable cada sector integra una ZOU.

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

ZOU	USO	CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	DENSIDAD (VIV/HA)	EDIF. MEDIA (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	Terciario	577	66	1,1700
ZOU/15-02 CALA MAJOR	Residencial	7.060	68	0,7208
ZOU/16-01 PORTO PI	Residencial	3.312	82	1,0417
ZOU/16-02 PORTO PI	Residencial	0	0	2,1194
ZOU/17-01 LA BONANOVA	Residencial	3.271	21	0,4289
ZOU/17-02 LA BONANOVA	Residencial	249	12	0,1845
ZOU/18 GÉNOVA	Residencial	2.297	21	0,4842
ZOU/19 EL TERRENO	Residencial	7.494	95	1,0792
ZOU/21 SON ARMADANS	Residencial	8.535	84	1,2011
ZOU/22-01 LA TEULERA III	Residencial	2.047	32	0,4623
ZOU/22-02 LA TEULERA	Residencial	2.544	27	0,5254
ZOU/23-01 SON ESPANYOLET	Residencial	1.472	42	1,0046
ZOU/23-02 SON ESPANYOLET	Residencial	6.506	87	0,9248
ZOU/24 SON DURETA	Residencial	2.240	24	0,4072
ZOU/25 SANTA CATALINA	Residencial	8.876	137	0,0000
ZOU/26 ES JONQUET	Residencial	1.529	124	1,4320
ZOU/27 SON PERETO	Residencial	1.791	51	0,7837
ZOU/28-01 SON FLOR	Residencial	1.164	30	0,5232
ZOU/28-02 SON MOIX	Residencial	605	42	0,5449
ZOU/29-01 SON SEBA NOU	Residencial	480	30	1,9989
ZOU/29-02 SON SERRA-LA VILETA	Residencial	561	33	1,0695
ZOU/29-03 SON SERRA-LA VILETA	Residencial	3.227	55	0,7885
ZOU/29-04 SON SERRA-LA VILETA	Residencial	2.541	40	0,6223
ZOU/30-01 SON PUIG	Residencial	596	13	0,3025
ZOU/30-02 SON ROCA	Residencial	686	11	0,3695
ZOU/31 SON XIMELIS	Residencial	3.743	93	0,9168
ZOU/32-01 CAMÍ DELS REIS	Industrial	9	0	0,2867
ZOU/32-02 SON ANGLADA	Industrial	42	0	0,6329
ZOU/33-01 MONTESION	Residencial	1.046	34	0,6280
ZOU/33-02 SON QUINT	Residencial	456	22	0,0000
ZOU/33-03 SON DAMETO D'ALT	Residencial	1.082	30	0,3471
ZOU/33-04 SON RAPINYA	Residencial	884	15	0,2127
ZOU/33-05 SON RAPINYA	Residencial	1.177	30	0,6121
ZOU/34 LOS ALMENDROS	Residencial	1.227	80	0,7787
ZOU/35-01 SON XIGALA I	Residencial	1.427	38	0,7489
ZOU/35-02 SON XIGALA II	Residencial	2.603	98	0,9998
ZOU/35-03 SON XIGALA II	Residencial	981	18	0,3141
ZOU/36-01 SON VIDA 01	Residencial	298	4	0,0021
ZOU/36-02 SON VIDA 02	Residencial	838	2	0,2156
ZOU/37 SON COTONER	Residencial	13.100	107	1,1141

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

ZOU	USO	CAPACIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	DENSIDAD (VIV/HA)	EDIF. MEDIA (m2t/m2s)
ZOU/60-02 RAFAL NOU	Residencial	2.570	62	0,9173
ZOU/61 RAFAL VELL	Residencial	13.301	101	1,1765
ZOU/62 SON FORTESA (NORD)	Residencial	2.396	140	1,1625
ZOU/63 ELS HOSTALETS	Residencial	2.752	95	1,3238
ZOU/64 SON FORTESA (SUD)	Residencial	3.977	109	1,3020
ZOU/65 SON GOTLEU	Residencial	11.592	127	1,1021
ZOU/66 CAN CAPES	Residencial	1.777	138	1,2274
ZOU/67-01 SON CANALS	Residencial	6.502	142	1,4627
ZOU/67-02 ARAGÓ	Residencial	690	74	0,8857
ZOU/68 LA SOLEDAT (NORD)	Residencial	9.666	119	1,2713
ZOU/69-01 SON MORRO	Industrial	48	0	0,0000
ZOU/69-02 VIA DE CINTURA	Residencial	1.976	46	0,7599
ZOU/69-03 SON GÜELLS	Residencial	740	27	0,6860
ZOU/69-04 SON 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	Terciario	5	0	0,0000
ZOU/79-01 CAN PASTILLA	Residencial	7.157	44	0,5710
ZOU/79-02 ES CARNATGE	Residencial	329	21	0,4630
ZOU/79-03 SES FONTANELLES	Terciario	1.228	31	0,5908
ZOU/80-01 AEROPORT	Industrial	7	0	0,0000
ZOU/80-02 AEROPORT	Industrial	0	0	0,7403
ZOU/81-01 LA RIBERA	Residencial	1.832	32	0,4410
ZOU/81-02 LES MARAVELLES	Turístico	4.174	23	0,6353
ZOU/82-01 L´ARENAL	Turístico	9.791	36	0,6094
ZOU/82-02 L´ARENAL	Turístico	619	6	0,5181
ZOU/83-01 ES PIL·LARI	Residencial	1.072	54	0,8635
ZOU/83-02 ES PIL·LARI	Residencial	917	34	0,7840
ZOU/84-01 SON FERRIOL	Residencial	9.734	45	0,7075
ZOU/84-02 HOSTALOT	Residencial	8.397	34	0,4771
ZOU/84-04 Son Prunes	Residencial	155	8	0,1117
ZOU/85 L'ARANJASSA	Residencial	943	35	0,7958
ZOU/86-01 SANT JORDI	Residencial	3.450	46	0,8472
ZOU/86-02 SON GUAL II	Residencial	876	7	0,0000
ZOU/87-02 LA CASA BLANCA	Residencial	222	20	0,4679

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario y situadas en la zona de protección, sin que, a tal efecto, se considere el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar en las futuras construcciones un chaflán de longitud igual o inferior a cuatro (4) metros.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos o espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en estas zonas por el Plan.

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

1. Se consideran construcciones y edificaciones en situación de inadecuadas aquellas en que concurran las siguientes circunstancias:

   a) Que se hayan implantado legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido.

   b) Que en el planeamiento en vigor no se prevea que tengan que ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

   c) Que no se ajusten a las determinaciones del planeamiento vigente.

2. Corresponde al POD desarrollar la regulación de las actuaciones autorizables en las construcciones o edificaciones inadecuadas en suelo urbano y urbanizable, conforme a la habilitación que hace el artículo 42.1.g) y el artículo 129.1 de la LUIB.

3. En todo caso, como mínimo, en los edificios y construcciones en situación de inadecuación son autorizables las obras de conservación, de consolidación, de rehabilitación y de reforma destinadas a la modernización o mejora de sus condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, accesibilidad, Código Técnico de la Edificación y las de instalaciones de infraestructuras propias de la edificación.

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

4. Cuando los edificios en régimen de inadecuación se localicen en suelo rústico se tiene que aplicar el régimen general establecido en el apartado 3, sin perjuicio de lo que se establece en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en conformidad con la Disposición Adicional 12º de la LUIB.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de servidumbre de protección, que por su naturaleza o uso no son compatibles con las determinaciones establecidas en la legislación de costas, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Norma 3.1.5. Actuaciones edificatorias.

1. Las Actuaciones edificatorias son las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:

   a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico.

   b) La rehabilitación edificatoria, que puede tener por objeto:

      i. La recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad.
      ii. La optimización de su eficiencia energética.
      iii. La satisfacción de la accesibilidad universal.
      iv. La adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.

   c) La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.

2. Las actuaciones edificatorias del suelo urbano se regulan en el capítulo siguiente de este Plan General y en el POD. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico se regulan por el Título VII de este Plan General.

Norma 3.1.6. Obtención de terrenos para usos públicos.

1. La obtención de los terrenos necesarios para la implantación de las dotaciones e infraestructuras públicas previstas en el planeamiento se efectuará mediante:

   a) La cesión gratuita y obligatoria resultante de la equidistribución correspondiente derivada del proyecto de reparcelación preceptivo.La cesión en virtud de convenio urbanístico.
   b) La cesión gratuita y obligatoria o, en su caso, voluntaria, a efectos de cumplir la condición de solar.
   c) La adquisición por expropiación, ocupación directa, compra o permuta.

2. La obtención de los terrenos a que se refiere el apartado 1.a) anterior podrá efectuarse anticipadamente a la aprobación del instrumento de equidistribución, mediante su ocupación directa en los términos establecidos en la legislación urbanística.

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

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

   No están sujetos a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos aprobados debidamente, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación.

2. Quedarán sujetas al régimen de comunicación previa las obras de técnica sencilla y entidad constructiva escasa u obras de edificación que no necesiten proyecto, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

3. En ningún caso se podrán sujetar al régimen de comunicación previa, los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación:

a) Con carácter general, cualquier acto que se realice en suelo rústico protegido, y en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
b) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
c) Las obras de edificación y construcción que afecten a la configuración de la cimentación y la estructura portante del edificio.
d) Las obras que supongan alteración del volumen, de las instalaciones y de los servicios de uso común o del número de viviendas y locales de un edificio.
e) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones, excepto en los casos de ruina inminente.
f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.
g) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, pueda afectar al paisaje.
h) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra f) anterior.
i) Las obras y los usos de carácter provisional.
j) Instalación de nuevos cerramientos o modificación de los existentes, así como apertura de nuevos caminos en suelo rústico.
k) La ejecución de pozos de extracción de aguas y geotérmicos.
l) El cerramiento de solares y terrenos en suelo rústico y suelo urbano que estén catalogados o que se encuentren dentro de ámbitos de núcleos tradicionales.

4. Conforme a la potestad reconocida en la LUIB, además de los actos expresamente reconocidos en esta ley, quedan sujetos al régimen de comunicación previa los que se indican a continuación:
a) Cambio de uso entre los usos detallados del uso global terciario, salvo que se pretenda la instalación de un uso recreativo o de establecimiento público.

CAPITULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Norma 3.2.1. Definición del suelo urbano

Integra el suelo urbano:

a) Los terrenos que este Plan General incluye en los planos de ordenación en esta clase de suelo porque han sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano y disponen de todos los servicios urbanísticos básicos establecidos en el artículo 22 de la LUIB.

b) Los terrenos que, con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, en ejecución de sus previsiones cumplan de forma completa con el deber de urbanizar y demás obligaciones vinculadas a las actuaciones de transformación.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

Norma 3.2.2. Actuaciones en suelo urbano.

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

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

Norma 3.2.3. Actuaciones edificatorias en suelo urbano

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

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

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

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

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

3. Las personas propietarias de parcelas en suelo urbano sometidas a actuaciones edificatorias están obligadas a edificar la parcela en los plazos que dispone el POD.

4. Los plazos de la obligación de edificar de los solares no edificados serán los dispuestos por los instrumentos que establezcan la ordenación detallada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Norma 3.2.4. Definición de solar

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

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

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

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

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

2. Estas excepciones se aplicarán también a las obras que se ejecuten con la finalidad de reducir en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y consumo del agua, conforme a las previsiones del artículo 24 apartado 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU).

3. Con carácter general será admisible la ocupación de espacio o dominio público de titularidad municipal en las actuaciones del apartado 2 que tengan por finalidad obtener mejoras energéticas de los edificios existentes situados fuera del Centro Histórico o de núcleo urbano tradicional y que no tenga ningún grado de protección. Las condiciones de estas actuaciones se definirán en el POD.

4. Para las actuaciones que tengan por finalidad la incorporación de las medidas indicadas en el apartado anterior en edificios situados en el Centro Histórico, o en ámbito de Núcleo Urbano Tradicional o bien se correspondan con edificios protegidos incluidos en el Catálogo , que precisen la ocupación de dominio público de titularidad municipal, se presentará una propuesta justificada en la que quede asegurada la preservación de los valores objeto de protección; la propuesta necesitará contar con el informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

Norma 3.2.6. Actuaciones de transformación en suelo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

a) En la ZOU de La Bonanova con el objetivo principal de incrementar el estándar de espacios libres.

b) En la ZOU Son Flor procederá a un ajuste de la ordenación (y, en su caso, de la delimitación) de los terrenos de la UE 28-03 Camí de la Vileta del PGOU 1998.

c) En la ZOU Son Serra-La Vileta procederá a un ajuste de la ordenación (y, en su caso, de la delimitación) de los terrenos de la UE 29-02 Pous del PGOU 1998.

d) En las áreas de Establiments y Camí d'en Mallol (ZOU de Son Cladera) identificadas como ARE en el PGOU 1998 en aquellos ámbitos que, contando con superficie suficiente para ello, tengan menor grado de consolidación de la edificación y posibiliten la mejora dotacional del núcleo asegurando la integración urbana.

e) En la ZOU 44 de Son Sardina el POD delimitará actuaciones de renovación en ámbitos del suelo urbano que no tengan la urbanización consolidada y siempre que quede asegurada la integración con el núcleo urbano tradicional.

f) En la ZOU de La Indioteria (Rural) procederá a delimitar una actuación de renovación urbana en los terrenos de la UE 53-3 y UE 53-04 del PGOU 1998.

g) En la ZOU El Vivero el POD procederá a un ajuste de la ordenación (y, en su caso, de la delimitación) de los terrenos de la UE 59-03 Curtixó del PGOU 1998.

h) En la ZOU de Son Gotleu el POD debe proponer unidades de actuación de renovación urbana en las UE 65-01 y UE 65-02 del PGOU 1998, incluso ampliando los terrenos objeto de estas actuaciones para la mejora dotacional de la ZOU.

i) El POD analizará la viabilidad de delimitar unidades de actuación con fines de renovación en la ZOU 71 Forners y en la ZOU 68 (especialmente en el margen derecho de la Calle Manacor en ámbitos que no cuenten con edificaciones de interés y que tengan capacidad de mejorar el sistema de espacios públicos).

j) El POD analizará las unidades de actuación delimitadas por el PGOU 1998 o en su caso por el PRI Platja de Palma que no han iniciado su gestión con la finalidad de adoptar algunas de las siguientes decisiones: i) confirmar su delimitación y, en su caso, mantener o ajustar su ordenación; ii) en su caso, redelimitar el ámbito y mejorar la ordenación detallada para asegurar los fines de revitalización y mejora dotacional ii) en su caso, y de forma justificada, el POD podrá suprimir alguna unidad de ejecución que resulte inviable.

k) En los ámbitos de unidades de ejecución del PGOU 1998 no desarrolladas de núcleos exteriores de San Jordi (UE 86-01) y de Hostalot (UE 84-03) que cuentan con dimensión para ser identificados como unidades de actuación con fines de compleción infraestructural y mejora dotacional. Igualmente analizará la viabilidad de identificar alguna unidad de actuación en el asentamiento de Son Magraner- Son Espanyol.

l) Igualmente, el POD (en la primera formulación o, posteriormente, en expedientes de modificación del mismo) podrá delimitar otras unidades de actuación de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

2. Actuación de dotación (AD).

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

a) Por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico y/o un cambio de uso global, respecto al que se establece en el planeamiento anterior; y

b) Por otra parte, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.

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

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

urbanización del espacio público.

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Norma 3.3.1. El suelo urbanizable del Plan General de Palma

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por considerarse apto para su transformación urbanística mediante una actuación de nueva urbanización y necesario para asegurar el nuevo modelo urbano y territorial propuesto. No obstante, para que pueda acometerse esta transformación es preciso previamente establecer su ordenación pormenorizada completa a través de su Plan Parcial de conformidad con las determinaciones de este Plan General y las que establezca en su desarrollo el POD.

2. El suelo urbanizable se integra por los Sectores en esta clase de suelo que figuran delimitados en los planos de ordenación del Plan, así como los terrenos destinados a sistemas generales localizados en el exterior de sectores pero adscritos a sus áreas de reparto para su adecuada gestión.

3. Los sectores de suelo urbanizable son los que se expresan en el cuadro siguiente y en las fichas de ordenación anexas y se delimitan en el plano de ordenación estructural de clasificación de suelo.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Sector	Nombre
SUB 14-01	Son Toells
SUB 24-01	Son Puigdorfila
SUB 32-01	Can Fontet
SUB 32-02	Cas Pastors
SUB 32-03.	Son Ximelis
SUB 52-01	Son Castelló Sud
SUB 52-02	Son Pardo
SUB 53-01	Sa Bomba
SUB-58-01	Son Cladera Norte
SUB-58-02	Son Cladera Sur
SUB 59-01	Son Ametler
SUB 69-01	Son Güells
SUB 76.01	Son Bordoy
SUB 77-01	Ses Calafates-Son Fondo
SUB 79-03	Torre Redona
SUB 81-01	Acceso Paseo Maravillas
SUB 82-01	Vista Alegre

Cuadro 3.3.1. Sector SUB

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

4. Cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable constituye una zona de nueva urbanización y, al tiempo, un ámbito de planeamiento diferenciado para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa mediante Plan Parcial. Las principales características y determinaciones de cada Sector figuran en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión. No obstante, no es preciso formular Plan Parcial en los siguientes sectores que cuentan ya con planeamiento que establece su ordenación pormenorizada completa:

   4.1. El sector SUB 76-01 Son Bordoy tiene, como instrumento que establece su ordenación pormenorizada completa, las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern el 30-03-2012 correspondiente al SUNP 76-01, Son Bordoy (expediente RES 6/2008). Este Plan General asume el contenido de las citadas NNSS como API.

   4.2. El sector de suelo apto para urbanizar SUB-43-01 Parc-Bit (II Fase) cuenta con Plan Especial de Desarrollo aprobado (7-02-1997) que establece la ordenación detallada de manera conjunta de esta Fase II con la I (ya clasificada como suelo urbano); el Plan Especial es asumido como API.

   4.3. El SUB 81-01 Acceso Paseo Maravillas que cuenta con ordenación detallada ya establecida en el PRI Platja de Palma, que se asume por este Plan General.

5. La ejecución de los sectores de suelo urbanizable ya ordenados detalladamente se ejecutará en el primer cuatrienio de programación del Plan General.

6. La formulación de los Planes Parciales del resto de sectores de suelo urbanizable y la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que habilitan, se realizará de conformidad con el orden de prioridades establecido en el documento de programación y en la ficha de cada Sector.
   A tal fin, el orden de prioridades establecido en la ficha se aplicará conforme a las reglas siguientes:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a) Prioridad Alta: son los sectores que deben desarrollarse (formulación de Plan Parcial y ejecución de la urbanización) en el primer cuatrienio de programación.

b) Prioridad Media: son los sectores que deben desarrollarse (formulación de Plan Parcial y ejecución de la urbanización) en el segundo y tercer cuatrienio. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento concretar la programación específica conforme a la regla e).

c) Prioridad Baja: son los sectores que deben desarrollarse (formulación de Plan Parcial y ejecución de la urbanización) en el cuarto cuatrienio.

d) Los plazos comenzarán a contar a partir de la entrada en vigor del Plan General.

e) Corresponderá al Ayuntamiento Pleno (de conformidad con la Norma 1.3.2 apartado 4 en desarrollo del artículo 38.2 de la LUIB) después de transcurrir el primer cuatrienio, fijar o revisar la programación detallada cada cuatro años, estableciendo la programación de las concretas actuaciones de transformación que deben ejecutarse en los 4 años siguientes.

7. En todo caso, se debe asegurar la ejecución previa o simultánea a la obra de urbanización del sector de aquellos elementos de infraestructura general que sea preciso reforzar, así como los condicionantes específicos establecidos en la propia Ficha para cada sector.

8. El Ayuntamiento podrá redactar de oficio el planeamiento parcial.

9. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones y condiciones específicas que para cada sector se establecen en su correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión.

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

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

a) La asignación de los usos globales mayoritarios (sea residencial, industrial, terciario o turístico) a los que deben destinarse cada sector.

b) El índice de edificabilidad bruta de cada sector.

c) La determinación de la capacidad máxima de población en cada sector, expresada en términos de densidad máxima de población.

d) Los criterios y objetivos que cumplirá el Plan Parcial de cada sector.

e) La identificación del área de reparto (ámbito de reparto de cargas y beneficios) en que se integra cada sector, así como la adscripción de superficies de sistemas generales.

f) La determinación de la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública en los casos de sectores con usos residenciales.

g) Las previsiones temporales para el desarrollo de la actuación de nueva urbanización de cada sector, así como de los sistemas generales a los que se vincula.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Norma 3.3.3. Régimen jurídico del suelo urbanizable

1. Los aprovechamientos atribuidos al suelo urbanizable no podrán ser materializados mientras no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente a cada sector y se hayan cumplimentados los deberes vinculados a la actuación de nueva urbanización.

2. Una vez aprobado definitivamente y publicado el Plan Parcial y sus normas urbanísticas el mismo será vigente y ejecutivo, quedando la actuación de nueva urbanización vinculada al régimen establecido en el artículo siguiente.

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

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

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

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

Norma 3.3.5. Actuaciones aisladas en suelo urbanizable

1. Tendrán la consideración de Actuaciones Aisladas (AA) en suelo urbanizable las de ejecución directa de sistemas generales en suelo urbanizable.

2. La identificación del ámbito de estas actuaciones se establece en este Plan General.

CAPITULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

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

1. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tienen los siguientes derechos:

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

2. Las personas propietarias del suelo clasificado como rústico tienen los siguientes deberes:

   a) De conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos.
   b) De abstenerse de efectuar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
   c) De ejecutar los planes y programas que les resulten de cumplimiento obligado, de acuerdo con la legislación reguladora de las actividades.
   d) De cumplir las obligaciones y soportar, en su caso, las cargas que, para el ejercicio de los derechos a que se refiere la letra b anterior, se impongan en virtud de lo que dispongan las leyes.
   e) De permitir a las administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten a actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.

3. Las personas propietarias de terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones al derecho de la propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tienen las que se deriven de su especial régimen de protección.

Norma 3.4.2. Actuaciones aisladas en suelo rústico

1. Tendrán la consideración de Actuaciones Aisladas (AA) en suelo rústico las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo rústico.

2. La identificación del ámbito de estas actuaciones se establece en este Plan General si tienen carácter de sistema general.

Norma 3.4.3. Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales.

1. La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o declaradas de interés general las genera una prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico en esta clase de suelo. Quedan exentas aquellas actividades así reconocidas en la legislación de suelo rústico.

2. Los recursos obtenidos se destinarán necesariamente al patrimonio público municipal de suelo, en los términos previstos en la legislación o a actuaciones de mejora paisajística y medioambiental o de protección del patrimonio histórico en suelo rústico que se hayan previsto por este Plan o sus instrumentos de desarrollo. Con carácter preferente se destinarán a la adquisición de las redes de espacios públicos en suelo rústico, así como a su adecuación y conservación.

3. Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan las actividades o los actos citados en el apartado 1 anterior. En el momento de la concesión de la licencia municipal correspondiente se devengará una cuantía del 10% del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

2. Hasta la aprobación y ejecución del Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental no se podrán autorizar obras de implantación de servicios ni de edificación de nueva planta o de ampliación de las edificaciones existentes. Igualmente, quedarán suspendidas estas autorizaciones en los núcleos rurales incluidos en la delimitación del Parque Agrario hasta tanto se apruebe su Plan Especial de ordenación.

3. Las personas propietarias de suelo estarán igualmente obligadas a sufragar el coste de implantación de las obras e instalaciones del Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental.

4. El Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental incorporará un estudio de viabilidad económica y determinará el importe que cada parcela deberá satisfaceren proporción a su superficie, edificabilidad materializada y capacidad edificatoria. Las autorizaciones de reforma, ampliación o nueva edificación deberán verificar el previo abono de la cantidad proporcional.

5. Las personas propietarias podrán constituirse en asociación o entidad que admita la legislación para colaborar con la Administración en la gestión de las actuaciones precisadas en cada núcleo.

CAPITULO V. RÉGIMEN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Norma 3.5.1. Definiciones del aprovechamiento

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo (o total) de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determina mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos. A efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, sólo computarán los usos lucrativos.

2. El aprovechamiento urbanístico público es el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.

3. El aprovechamiento urbanístico subjetivo es el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determina como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

4. Para cada ámbito de las actuaciones de transformación se determina por el Plan General (en el caso de sectores de suelo urbanizable remitidos a Plan Parcial y áreas de reforma interior remitida a Plan Especial) o, en su caso, por el Plan de Ordenación Detallada (para aquellas actuaciones que ordenadas detalladamente) el aprovechamiento medio (ua/m2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 1, por la superficie total de la actuación urbanística (m2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

1. Diferenciar áreas de reparto en función del uso global y tipología edificatoria dominante, distinguiéndose las de uso global residencial o mixto de las de servicios terciarios e industriales.

2. Establecer áreas de reparto por ámbitos o zonas territoriales, distinguiendo aquellas que deben integrar diversos sectores por tener posiciones similares y configuraciones tipo-morfológicas análogas (coinciden, en estos casos, con las áreas de reparto multisectoriales), de aquellas otras que deben estar constituidas por un único sector (área de reparto unisectorial) por contar con una caracterización específica o por disponer de una ordenación equilibrada (ya sea con sistemas generales en el interior o adscritos) y pueden contar con una gestión más simplificada. No obstante, aquellos sectores que cumplan en su interior con las exigencias de sistemas generales del PTIM, preferentemente constituirá un ámbito autónomo de área de reparto.

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

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

1º. Se diferenciarán las Áreas de Reparto en función de cada una de las tipologías de actuaciones urbanística:
   a) Actuaciones de Renovación Urbana (ARU).
   b) Actuaciones de Renovación Urbana Transitorias (ARU-T).
   c) Actuaciones de Reforma Interior (ARI).

2º. Se diferencian las áreas de reparto en función del uso global atribuido.

3º. Preferentemente cada ámbito de actuación de transformación constituirá un área de reparto autónoma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

TÍTULO IV

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DEL MODELO URBANO Y TERRITORIAL DE PALMA

CAPÍTULO I. LOS USOS GLOBALES DEL SUELO

SECCIÓN I. DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN DE USOS

Norma 4.1.1. Las disposiciones sobre los usos

1. El Plan General establece, en sus planos de ordenación, la localización espacial y, en estas normas, el régimen general de los usos globales en el conjunto del término municipal, así como las características principales de las distintas categorías (usos detallados) en que se puede dividir cada uso global.

2. Corresponde al Plan de Ordenación Detallada (POD) el desarrollo tanto de las categorías de usos detallados como sus condiciones de implantación e interrelación por zonas en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.

3. La regulación general del uso global dotacional se establece para el conjunto de categorías de suelo del municipio.

4. Para los ámbitos incluidos en dominio público, su servidumbre y/o afección se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia en cada caso.

Norma 4.1.2 Definiciones de usos

1. Por su grado de especificación los usos se dividen en:

   a) Usos globales: corresponden a los grupos de actividades y sectores económicos básicos: residencial, turístico, terciario, industrial y dotacional. Los usos globales permiten definir la estructura de ocupación del territorio. La asignación de una calificación de uso global condicionará la asignación posterior de usos detallados.

   b) Usos detallados: corresponde a las distintas categorías en que se pueden dividir los usos globales para su aplicación en la zonificación e inclusión en las ordenanzas de edificación por el Plan de Ordenación Detallada y por Planes Parciales y Especiales.

2. En relación a su importancia en la caracterización de una Zona de Ordenanzas o Sector:

   a) Uso mayoritario o predominante; se corresponde con el que dispone de una mayor superficie edificable computada en metros cuadrado de techo. El uso dominante, al tiempo, es en una zona el uso característico por ser su implantación mayoritaria.

   b) Uso compatible: es aquel que el planeamiento admite que puede coexistir con el uso mayoritario sin que ninguno de ellos pierda las peculiaridades que le son propias, sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a fijar una restricción o limitación de su intensidad relativa respecto del uso dominante.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

3. En relación a su admisión por la ordenación que establece el Plan, los usos pueden ser:

   a) Usos permitidos son aquellos que son admitidos por el planeamiento en cada una de las zonas o áreas que dividen el territorio municipal ya sea por ser el uso principal o propio, bien por ser un uso compatible.

   b) Usos condicionados son aquellos que necesitan de autorización previa para ser permitidos de acuerdo con las limitaciones expresadas en el planeamiento urbanístico y en la normativa sectorial de aplicación.

   c) Uso Prohibido es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento ni siquiera acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad. Todos los usos no incluidos como permitidos o condicionados en cada régimen de usos se considerarán prohibidos

   d) Uso provisional: corresponde al uso que, de forma excepcional, se autoriza con un carácter no permanente en el suelo, que no requiere obras ni instalaciones permanentes, y no dificulta la ejecución del planeamiento, en los términos que establece la legislación.

4. En relación a su rentabilidad económica, los usos pueden ser:

   a) Usos lucrativos, son aquellos cuya existencia da lugar a rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado;

   b) Usos no lucrativos, son los que por su contenido o destino no pueden dar lugar rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado.

5. Según su titularidad, los usos son:

   a) Usos de dominio público: el que el planeamiento determina una titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos que se consideran de interés público y social.

   b) Usos de dominio privado; el que el planeamiento determina una titularidad privada del resto de los usos asignados no incluidos en la letra anterior.

6. Según su utilización, los usos son:

   a) Uso Público, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad mediante los mecanismos que al efecto establece la Ley.

   b) Uso Colectivo, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

   c) Uso Privado, es el que se desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Norma 4.1.3 Clasificación de los usos globales

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes usos globales en base a las características funcionales:

   1.1. USO GLOBAL RESIDENCIAL (RE): el uso residencial es el que se establece en edificaciones destinadas a la estancia permanente de las personas para satisfacer su necesidad de alojamiento. El Plan asigna el uso global residencial a los ámbitos en los que su edificabilidad mayoritariamente se destina a viviendas.

   1.2. USO GLOBAL INDUSTRIAL O SECUNDARIO (IN): Es el que caracteriza a una zona o sector que tiene como usos principales aquellos propios del sector secundario; es decir, las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, mantenimiento, reutilización o reparación de productos, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos; incluye las funciones técnicas, gestoras y económicas ligadas a la actividad principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados. Asimismo, incluye las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías. También se incluyen las actividades vinculadas a la industria telemática, las de vanguardia (biotecnología, medicina, industria tecnológica, etc.) así como otras centradas en la investigación y desarrollo.

   1.3. USO GLOBAL TERCIARIO (ST). Es el que caracteriza a una zona (o sector) por estar mayoritariamente destinada a actividades lucrativas relacionadas con el comercio de bienes de consumo, la prestación de servicios privados, la actividad administrativa de iniciativa privada y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación y no incluidas dentro del uso global turístico.

   1.4. USO GLOBAL TURISTICO (TU). El uso turístico es el constituido por las actividades cuyo destino es el alojamiento ocasional y transitorio que llevan a cabo las personas durante los viajes y las estancias en lugares diferentes de su entorno habitual, sea cual sea la finalidad y por periodos temporales determinados. Se incluyen en este uso los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo urbano definidos a la legislación vigente en materia de turismo.

   Se entiende por uso global turístico el atribuido de manera dominante a un área urbana o sector por contar de manera dominante con una edificabilidad destinada a los usos turísticos reconocidos por la legislación de turismo.

   1.5. USO DOTACIONAL (DO): Comprende las distintas actividades, sean públicas o privadas, destinadas: a proveer a la ciudadanía prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y bienestar, a garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que -al tiempo- contribuyan al equilibrio ambiental, así como dotar de las infraestructuras y servicios necesarios para la funcionalidad urbana.

2. El uso global es desarrollado en usos detallados. Corresponde al POD desarrollar la regulación de los usos detallados respetando las determinaciones que se contienen en este Plan.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

1. La zona de Palma Capital se subdividirá por el POD a efectos de establecer determinaciones detalladas en las siguientes subzonas: subzona Centro Histórico, subzona Litoral de Poniente, subzona Sector Nuevo Levante-Fachada Marítima y Subzona resto de áreas urbanas.

2. Siendo la Densidad Turística Total actual de la Zona Palma Capital de 4,02 plazas/hectárea, incluyendo plazas de alojamiento turístico y plazas de estancia turística en vivienda (ETV),se establece por este Plan como Densidad Turística Total propuesta la de 4,56 plazas/hectárea para el periodo programado de 16 años. La propuesta del POD no podrá suponer en su conjunto (plazas en establecimientos turísticos y ETV) un crecimiento superior 2.231 plazas.

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

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

3. La distribución de la densidad turística de alojamiento turístico se realizará por el POD atendiendo a los niveles de intensidad de alojamiento turístico ya existentes en cada subzona y, en congruencia con los objetivos de revitalización de determinadas subzonas o de pacificación de otras (por exceso de oferta actual).

4. En las subzonas que cuenten con una densidad superior a quince plazas de alojamiento turístico por hectárea (Centro Histórico y Litoral de Poniente) se establecerán limitaciones dirigidas a preservar el uso detallado de vivienda que es el principal en las zonas residenciales de la Zona Palma Capital.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

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

3. Las determinaciones del POD sobre densidad turística máxima de las diferentes actuaciones de transformación, así como el índice de intensidad (de parcela neta) de alojamiento turístico, se ajustará a los siguientes parámetros:

   3.1. La densidad turística máxima a nivel global de plazas turísticas para la Zona Turística 7.2 Platja Palma-Can Pastilla: será de un máximo de 80 plazas/hectárea para las nuevas actuaciones urbanísticas de transformación; no obstante, en las áreas de reforma interior, se establece un máximo de 90 plazas/hectárea.

   3.2. En sectores de suelo urbanizable y actuaciones de transformación del suelo urbano (sea de uso residencial o turístico), el Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela (número de plazas turísticas en nuevos establecimientos de alojamiento turístico en una parcela): 1 plaza por cada 40 m2 de superficie construida. Igualmente se dispondrá de una plaza turística por 60 m2 de solar.

   3.3. El Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela en las actuaciones de reforma interior será como máximo: 1 plaza por cada 40 m2 de superficie construida.

   3.4. En suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación, el Índice de intensidad (neta) de alojamiento turístico (IIAT) por parcela será el establecido en la zona de ordenanza aplicable que en ningún caso será superior a 1 plaza por cada 40 m2 de superficie construida.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4. El POD podrá redistribuir el número de plazas de alojamiento turísticos correspondientes a parcelas no edificadas del suelo urbano y a los ámbitos de las actuaciones de transformación no ejecutadas del planeamiento anterior.

5. La implantación del Centro de Interpretación del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi y el Centro de interpretación de la marina y los barrancos podrá localizarse en cualquiera de los terrenos calificados como equipamientos socio-culturales por el POD en el ámbito del suelo urbano de Platja de Palma. No obstante, el Plan Especial del Parque Agrario podrá establecer una localización específica para los mencionados Centros de Interpretación.

Norma 4.2.3 Ordenación urbanística del uso turístico en Suelo Rústico.

1. Solo se permite el uso turístico como uso complementario y en las categorías de suelo rústico que admita expresamente este uso y en edificios existentes. Las modalidades permitidas son hospedería, de albergues o refugios en las modalidades de gestión admitidas por el PIAT y el alojamiento de turismo rural solo cuando sea complementaria y vinculada a una explotación agraria preferente.

2. De conformidad con el PIAT (artículo 27.2) se prohíbe implantar establecimientos de alojamiento hotelero y apartamentos turísticos o ampliar la capacidad de alojamiento de los existentes.

3. La autorización de nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural o la ampliación de capacidad de los existentes está sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 27 del PIAT vigente.

4. El índice de intensidad en suelo rústico: es de 1 plaza/30 m2 de superficie construida.

5. En el suelo rústico no protegido de categoría de Área de Transición localizado en la Zona Turística 7.2 Platja de Palma-Can Pastilla se podrá autorizar la instalación de un centro de equipamiento deportivo para apoyar al sector turístico y con garantía de su integración paisajística. La edificabilidad de las construcciones no podrá ser superior a 2% de la superficie de la parcela, la superficie ocupada por las edificaciones no podrá superar el 4% de la superficie de la parcela y no podrá ser objeto de transformación una superficie más grande a una hectárea por el nuevo equipamiento. Igualmente, se pueden autorizar centros de turismo activo y de carácter cultural con el mismo régimen de limitación de edificaciones. Especialmente, se podrán destinar a estos fines las zonas de antiguas canteras, siempre que se acompañen con propuesta de recuperación ambiental y puesta en valor paisajístico.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

1.2. En el ámbito de la zona de la Playa de Palma declarada zona turística saturada y madura tipo 1 por el PIAT, la comercialización de ETV se limitará por el POD exclusivamente a la modalidad ETV-60.

2. En el ámbito del suelo rústico común. Con carácter general en este ámbito únicamente se admitirá la modalidad ETV en viviendas unifamiliares legalmente existentes anteriores a 27-07-2018 vinculadas a actuaciones de rehabilitación de la edificación e incorporación de medidas de mejora del medio rural.

3. En todo caso, son ámbitos excluidos para la comercialización de ETV.

a) El suelo rústico protegido.
b) Las parcelas de uso urbanístico distinto del residencial y turístico.
c) Las parcelas de uso residencial sometidas o que han estado sometidas al régimen de protección oficial o a precio tasado o que se correspondan con la reserva de vivienda protegida establecida por el Plan en actuaciones de transformación urbanística.
d) Las edificaciones existentes sin título urbanístico que habilite a su construcción o uso.
e) En terrenos sujetos a servidumbre acústica aeronáutica.
f) Los ámbitos de núcleos rurales.

4. El POD podrá ampliar los supuestos de exclusión y las condiciones para la autorización en las localizaciones en que se admita.

5. El POD establecerá la densidad específica de ETV en las diferentes de zonas de Palma de conformidad con los criterios del PIAT.

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

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

1. El sistema comercial de Palma está conformado por los siguientes elementos:

a. Los Equipamientos Comerciales de tamaño grande (EC Tg).
b. Los Equipamientos Comerciales de alcance territorial (EC At).
c. Los Mercados Municipales (EC MM).
d. Los ámbitos o parcelas con calificación comercial de uso pleno capaces de albergar usos comerciales mayores de 1.500 m2 de superficie comercial.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

e. Aquellas instalaciones de titularidad pública o privada que por sus características e impacto sobre la actividad comercial se puedan considerar como tales.
f. Otras áreas de relevancia comercial

2. El presente Plan General identifica los establecimientos comerciales que por su incidencia tienen la consideración para el PECMa de Equipamiento Comercial de alcance territorial (EC At): tanto los de alcance territorial comarcal -EC Atc- (con una superficie comercial total entre 4.001 m2 y 13.000 m2) como los Equipamientos Comerciales de alcance territorial insular -EC Ati- (con una superficie comercial total de entre 13.001 m2 y 40.000 m2).

3. Además de los equipamientos comerciales de alcance territorial, este Plan identifica como integrantes del sistema comercial del municipio:

a) La red de mercados municipales.

b) Otras áreas de relevancia comercial similares con incidencia estructural: el centro cívico L'Excorçador y los ejes cívicos.

4. El Centro Comercial Urbano de Palma se integra, como área de relevancia territorial, como elemento fundamental del sistema comercial. No obstante, el Plan General no realiza la delimitación precisa del ámbito del Plan de Centro Comercial Urbano -PCCU- (instrumento de política urbana comercial). La delimitación del PCCU será coincidente con la propuesta que formule el órgano de gestión del mismo una esté constituido.

5. En cumplimiento del PECMa se delimitarán por el POD los establecimientos comerciales localizados en el municipio de Palma que tienen la consideración de Equipamiento Comercial de tamaño grande (los que cuentan con una superficie comercial entre 1.501 m2-4000 m2).

6. El presente Plan General asume la delimitación de Niveles que a efectos de zonificación comercial hace el PECMa para el término municipal de Palma, no considerando necesario realizar propuesta de modificación de la delimitación de zonas (artículo 16 PECMa). Igualmente se asumen las superficies máximas de equipamiento comercial establecidas en el PECMa en los distintos niveles que existen en Palma.

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

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

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

2. Sólo se permitirá la implantación de nuevos Equipamientos Comerciales en parcelas que tengan la condición de solar.

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

3. La implantación de un nuevo equipamiento comercial de alcance territorial (además de cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación de comercio vigente y en el PECMa vigente en el momento de resolver la solicitud) desde el punto de vista urbanístico requerirá:

   a) La parcela debe contar con Plan que establezca su ordenación detallada con una calificación urbanística en el que el uso comercial sea el principal o predominante, o bien, contar con otra calificación con la que resulte compatible, siempre que, en este caso, se ajuste al límite máximo de compatibilidad del uso establecido por el planeamiento. En todo caso, debe acreditarse la capacidad de acogida del sistema viario principal del área, evaluándose el impacto sobre el sistema de movilidad, así como las capacidades de las redes de suministros o ciclo del agua y demás servicios urbanos.

   b) Para los establecimientos comerciales (individuales o colectivos), con superficie de venta superior a 4.000 m2 se debe elaborar un estudio de movilidad generada.

   c) Además, desde el punto de vista de la sostenibilidad los equipamientos comerciales deben minimizar el consumo energético directo y cumplir con las previsiones de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética.

4. En los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación detallada, deberá garantizar el principio de proximidad e integración del comercio con las áreas residenciales.

   En las fichas del Plan General se establece para cada sector la edificabilidad mínima con destino a usos de servicios terciarios. No obstante, en todo caso, la edificabilidad con destino específico para uso comercial que debe prever el Plan Parcial será como mínimo el 6% de la edificabilidad total del sector para asegurar la presencia del comercio de proximidad y favorecer la movilidad sostenible. En ningún caso, la edificabilidad para uso comercial podrá ser superior a la establecida como máxima para los usos de servicios terciarios en su correspondiente ficha. En ningún caso, en los sectores de uso global residencial la edificabilidad destinada a uso comercial podrá superar el 30% de la edificabilidad total.
   La edificabilidad comercial se dispondrá al menos en un 50% en planta baja. Cuando el uso comercial se comparta con otros usos en un mismo edificio, se ubicará preferentemente en planta baja.

5. En los sectores de suelo urbanizable de uso global terciario o de uso global turístico, la edificabilidad destinada a uso comercial no podrá superar el 30% del total de la edificabilidad atribuida al sector.

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso global industrial se podrá ubicar parcelas con uso comercial minorista orientado al servicio del ámbito industrial, que no podrán supone más de un 5% de la edificabilidad total del sector y ubicados en parcelas con uso comercial pleno.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

7. En las actuaciones de renovación urbana previstas por el Plan General, el Plan Especial que establezca su ordenación pormenorizada aplicará en materia de usos comerciales los mismos criterios que se disponen en los apartados anteriores para los Planes Parciales en función del uso global atribuido al área de renovación urbana.

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

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

9. Se tendrán presentes, para la admisibilidad del uso comercial, las limitaciones que, para la implantación de equipamientos comerciales de impacto territorial comercial, se derivan de los artículos 17 y 18, así como los factores limitantes en el entorno de Palma, establecidos en el Anexo III (y su delimitación gráfica del Anexo I) del PECMa.

10. El POD se limitará a reconocer los equipamientos comerciales de tamaño grande o de alcance territorial existentes implantados de conformidad con el planeamiento anterior. En consecuencia, las nuevas calificaciones de uso comercial para implantar los mencionados tipos de equipamiento comercial deberán ser formuladas en el correspondiente Plan Parcial de los sectores de nueva urbanización o Plan Especial de las actuaciones de reforma interior o de renovación urbana previstos en este Plan General y dentro de los límites indicados en estas normas y en las fichas sobre limitaciones de la edificabilidad de servicios terciarios e incorporando el estudio demovilidad generada previsto en el artículo 69 del PECMa.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

SECCIÓN I. SISTEMAS GENERALES DEL PLAN.

Norma 4.3.1 Definición y estructura de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio.

2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de

   a) Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)
   b) Sistema General de Espacios Libres (SGEL)
   c) Sistema General de Comunicaciones (SGCM)
   d) Sistema General de Infraestructuras (SGIF)
   e) Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU)

3. Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en elapartado anterior y se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Norma 4.3.2. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el presente Título, así como en las Fichas de Gestión de Sistemas Generales que se incorporan como Anexo.

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

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

1. SOCIO-CULTURAL (SC). Comprende los equipamientos públicos culturales de nivel o ámbito urbano. Se incluyen también los centros cívicos (tipo S'Escorxador), palacios de congresos y los recintos feriales de exposiciones.

2. DOCENTE (DO). Comprende los centros en terrenos de dominio público destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como Universitarios, Conservatorios y Centros de Educación Especial o Talleres del mismo tipo.

3. SANITARIO (SA). Comprende los grandes equipamientos de nivel ciudad destinados a la prestación del servicio de salud. Integra a los centros sanitarios de uso y dominio público que contengan residencia de enfermos o asistidos, o que ostenten un alto grado de especialización.

4. ASISTENCIAL (AS). Comprende los equipamientos de nivel ciudad, comarcal o insular,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

5. DEPORTIVO (DE). Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad de dominio público. -

6. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (AI). Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de dominio público, adscritas al funcionamiento del Gobierno Central y demás Departamentos Ministeriales, del Gobierno Autónomo, sus Consellerias y del Ayuntamiento.

7. ALOJAMIENTO DOTACIONAL (AD). Tienen carácter de sistema general, los centros públicos identificados en el Plan que se localizan en terrenos de dominio público con destino a resolver de forma transitoria la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia de especialmente vulnerables, sin que en ningún caso puedan destinarse a residencia habitual o permanente de los beneficiarios. No tienen carácter de sistema general aquellos otros alojamientos dotacionales que puedan desarrollarse como uso compatible en parcela calificada con otro uso dotacional

8. MERCADOS MUNICIPALES (MM). Instalaciones de titularidad pública destinadas a proveer productos de alimentación para el abastecimiento de la población. Se incluyen los mercados municipales; se excluye de esta categoría la instalación de MercaPalma que por su singularidad (centro mayorista de abastecimiento) se adscribe a la categoría de sistema general de servicios públicos.

9. EQUIPAMIENTO DE ECONOMÍA SOCIAL (ES). Se trata de centros públicos destinados a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, tales como: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Viveros de Empresas, etc.

10. MULTIFUNCIONAL (MF). Son equipamientos de uso y dominio público destinados en la ciudad de carácter complejo que integran, en una sola instalación - parcela, al menos dos usos dotacionales complementarios de entre los siguientes usos detallados: Sociocultural, Docente, Sanitario, Asistencial, Deportivo, Administrativo - Institucional, Alojamiento Dotacional, Mercado Municipal o Equipamiento de Economía Social. La Administración tiene que justificar en la Memoria del proyecto de ejecución de Equipamiento Multifuncional, la complementariedad de los varios usos que integra, su compatibilidad desde el punto de vista ambiental, de movilidad y de funcionalidad. Sin embargo, cuando en la ficha de gestión de la parcela de la equipamiento multifuncional se establezca ya una agrupación determinada de usos dotacionales, el proyecto tiene que acoger al menos los mencionados usos y justificar la compatibilidad de los otros complementarios que se propongan integrar.

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

1. Los sistemas generales de equipamiento se destinarán al tipo dotacional específico (de entre los previstos en la Norma anterior) que se encuentre indicado en el plano de ordenación estructural o, en su caso, en la Ficha del sistema.

2. Las condiciones de edificación y compatibilidad de cada sistema general de equipamiento se identifican enla Ficha específica, según la ordenación detallada asignada.

3. No obstante, en estas Normas o en la Ficha de cada Sistema General se podrá establecer un régimen específico de compatibilidad y condiciones de implantación, que será de preferente aplicación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

4. En los sistemas generales de equipamientos deportivos con graderíos y en los sistemas generales socioculturales, se podrá destinar un máximo del veinte y cinco por ciento de la edificabilidad asignada a la parcela al uso de servicios de terciarios y sin capacidad de segregación.

5. En el sistema general S'Escorxador (SGEC-SC—P 46-07 E), además del uso sociocultural se consideran usos principales el sanitario y el recreativo conforme se estableció en la Modificación del PGOU 1998 aprobada definitivamente 28 de noviembre de 2019. El POD respetará, igualmente, la ordenanza establecida para la ordenación de laedificación en la mencionada Modificación: EQ0c, correspondiente a equipamiento catalogado.

6. En las parcelas de Mercados Municipales calificadas de sistemas generales se puede destinar a usos compatibles de restauración hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie de venta y exposición. Esta regulación podrá ser aplicada por el POD aquellos mercados municipales que no tengan la consideración de sistemas generales.

7. Las condiciones de ordenación detallada del Sistema General del campus de la Universidad (43-01-E; SGEC/DO-P) se establecen mediante Plan Especial. El Plan Especial vigente aprobado definitivamente el 30-11-1987 será objeto de modificación con la finalidad de realizar una distribución eficiente de la edificabilidad aprobada, mejorar las relaciones con la ordenación del Parc-bit, ajustar la ordenación del campus al trazado definitivo de la línea metro (que resulte aprobado por el órgano competente para ello) y asegurar la preservación del sistema hidráulico de la Font de la Vila conforme a los requerimientos derivados de la declaración de BIC.

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

8. Las condiciones de los sistemas generales en suelo rústico se ajustarán las determinaciones del Título VII de estas Normas, así como las específicas que, en su caso, dispongan el POD para los equipamientos en suelo rústico.

9. En los sistemas generales de equipamientos existentes se pueden realizar las obras de conservación, consolidación, rehabilitación y reforma. Se podrán realizar las obras de ampliación que precisen dentro del límite de edificabilidad otorgado por la zona de ordenanza de equipamiento atribuida por el POD a la parcela. No obstante, las edificaciones catalogadas están sujetas a su régimen específico de preservación.

10. El Sistema General de Equipamiento de uso Multifuncional de Son Banya (78-01-P, 78-02-P, 78-03-P, 78-04-P, 78-05-P y 78-06-P) se ordenará mediante Pla Especial. Para su redacción se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:
    - La ocupación máxima será del 75%
    - La edificabilidad no superará 1,20 m2/m2
    - Se deberán respetar todas las afecciones del sistema general aeroportuario y sistemas de navegación aérea reguladas en la Norma 4.3.8

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Norma 4.3.6. Regulación del Sistema General de Espacios Libres

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

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

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

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

2. En los parques se tendrán que respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares. La reforestación se realizará con especies de bajo requerimiento hídrico.

3. Se respetará, siempre que mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso, los elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos.

4. Los nuevos Parques se diseñarán de forma que tengan un bajo coste de mantenimiento y promoviendo en todo momento la cobertura vegetal y la fertilidad del suelo.

5. Con carácter general, en los parques de sistemas generales se pueden permitir la implantación otros usos públicos de equipamientos deportivos descubiertos y sin graderíos, en una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) del ámbito.

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

6. El sistema general de Espacios Libres de Son Fusteret se podrá acondicionar,parcialmente, para el desarrollo temporal de ferias o usos recreativos.
7. En todos los sistemas generales de espacios libres se permite utilizar como equipamientos, comunicaciones o infraestructuras los edificios existentes siempre que esto no suponga pérdida de funcionalidad. En todo caso, se conservarán los edificios catalogados que serán destinados a usos que posibiliten su preservación. También se permitirá la construcción de equipamientos en semisótano al subsuelo, siempre que la cubierta se destine y urbanice como parte integrante del espacio libre público.

8. En todo caso, la superficie conjunta del sistema general de espacios libres que tiene que estar sin pavimento artificial o, si procede, contar con un pavimento que asegure el drenaje correcto tiene que ser de al menos el 90%. También habrá que adaptarlos a los SUDS e implementar sistemas de retención/infiltración de aguas pluviales

Norma 4.3.7. Sistema General de Comunicaciones (SGCM).

1. El Sistema General de Comunicaciones abarca el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y enclaves de red viaria y de transportes que forman parte integrante de la red básica y, por ello, integrante de la estructura general de este Plan. Se regulan por lo dispuesto en la normativa sectorial específica de cada tipo de sistema general -que es de aplicación preferente- y por los apartados siguientes.

2. Por su función, se distinguen:

2.1. RED VIARIA (SGCM/RV). Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas, zonas de aparcamientos, carril ciclista y áreas peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias, rondas o vías radiales.

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

2.2. TRANSPORTES (SGCM/TP)

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

A) AEROPUERTO (A).

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

B) PORTUARIO (P).

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

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

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

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

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

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

C) FERROVIARIO (F).

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

D) TRANVIARIO (T).

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

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

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

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

E) LOS INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTES (IT).

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

F) INSTALACIONES DE GESTIÓN AUTOBÚS PÚBLICO (IA).

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para /as aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

9. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies /imitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. Los Sistemas Generales de ejecución directa sólo podrán superar las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas si queda acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario y/o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, no generando, en el caso de no materialización, ninguna compensación por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

11. Son condiciones vinculantes de ordenación las referencias en materia aeronáutica recogidas en el apartado de Observaciones de las Fichas de Planeamiento y Gestión de los sistemas generales.

12. En materia de servidumbres acústicas se establecen las siguientes determinaciones:

12.1 En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y como Suelo Rústico de Núcleo Rural afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación urbanística y los cambios de usos que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al planeamiento que estaba vigente en dichos ámbitos a la entrada en vigor del presente Plan General.

12.2 En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.

12.3 En los ámbitos clasificados como Rústico, en categoría distinta al Núcleo Rural, afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistenciales (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, ni las modificaciones que supongan un incremento del número personas afectadas por dichos usos.

12.4 Las construcciones que se implanten dentro de las zonas afectados por las zonas de servidumbres aeronáuticas acústicas, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos aislamiento acústico establecidos en el documento básico DS-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización. Hará falta que se haga anotación al Registrode la propiedad de que la parcela comporta esta afección con la siguiente redacción:

"Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbre aeronáuticas acústicas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Palma de Mallorca, de 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/es/2023/71/1137905

12.5 En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, o usos asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, que se encuentren en terrenos afectados por las huellas sonoras, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable que se definen en la tabla B del Anexo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.

12.6 En los sistemas generales de nueva calificación por el presente Plan General afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni el uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.

En el resto de los sistemas generales afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas, no son compatibles las modificaciones que supongan un incremento del número de personas afectadas por los usos residenciales, dotacionales, educativos o sanitarios, uso asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento respecto al planeamiento vigente.

13. El Plan de Ordenación Detallada incorporará en su normativa las siguientes disposiciones:

- Las construcciones e instalaciones, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet.
- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
- En el Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Excepcionalmente, en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas, así como en los terrenos que se solapen con las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea y/o con el Área de aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, podrán superarse las limitaciones indicadas en los puntos anteriores, en los siguientes supuestos:

A. Cuando el Ayuntamiento de Palma acredite, mediante certificado o documento oficial suscrito por el Secretario/a, lo siguiente:

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

Norma 4.3.9. Sistema General de Infraestructuras (SGIF)

1. Comprende los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, relacionadas con el ciclo integral hidráulico, las instalaciones de energía y de telecomunicaciones.

2. En los Planos de Ordenación se identifican los siguientes sistemas generales de Infraestructuras (SGIF).

   a) Sistemas General de Abastecimiento de agua (AG); incluye las redes generales, estaciones de bombeos, Depósitos, ETAP y Estación Desaladora.
   b) Sistema General de Saneamiento (SA); incluye las redes generales de saneamiento y pluviales, Tanques de Tormentas, y las EDAR.
   d) Sistema General de Energía eléctrica (IE): líneas de Alta y Subestaciones
   e) Sistema General de Hidrocarburos y Gas (HG).
   f) Sistema General de Telecomunicaciones (TC).
   h) Sistema General de Infraestructura de cauces (c)

3. A pesar de la consideración de Sistema General de los elementos señalados en el apartado 2 anterior, el carácter de ordenación estructural no se extiende al trazado concreto de las nuevas galerías y redes de distribución propuestas que deberán ser definidas en los Proyectos de Obras de Urbanización específicos conforme a los trazados orientativos dispuestos en este Plan.
   Se reconoce la titularidad y gestión privada de aquellos terrenos destinados con carácter principal a la implantación de las instalaciones de infraestructuras de energía eléctrica, de hidrocarburos o de telecomunicaciones y que, conforme a la legislación sectorial de aplicación, se consideran servicios de interés económico general, sin tener la condición de servicio público municipal.

4. Los sistemas generales de infraestructuras se regulan por las disposiciones específicas establecidas en la legislación sectorial de aplicación, así como en la regulación que sobre condiciones de urbanización establece este Plan General o las que disponga, en su desarrollo, el Plan de Ordenación Detallada.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

Norma 4.3.10. Sistema General de Servicios Urbanos (SGSU)

1. Comprende los terrenos destinados a la implantación de instalaciones y edificaciones en la que se desarrollan servicios públicos de carácter más singular, relacionados con el tratamiento de los residuos sólidos urbanos, la protección civil, el abastecimiento alimentario, la defensa nacional, seguridad pública, cementerio, las instalaciones para el mantenimiento municipal y demás servicios municipales.

2. En los Planos de Ordenación se identifican los siguientes sistemas generales de Servicios Urbanos.

   a) Centros de gestión de residuos urbanos (GR): comprende las instalaciones de centros de reciclaje municipal definidos en la ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares. También se incluyen otras instalaciones destinadas a residuos, como antiguo vertedero y depósito de vehículos.
   b) Seguridad-Defensa (SE). Comprende los acuartelamientos o centros destinados a las instituciones o cuerpos cuya tarea es la defensa del Estado o la preservación del orden público.
   Se marcan en los planos de ordenación, las instalaciones declaradas zonas de interés para la Defensa Nacional de España, con su zona de seguridad próxima, donde se estará a lo que se dispone en la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y el Real Decreto 689/1978 del 10 de febrero, que desarrolla el anterior. En esta ley se divide en tres tipos zonas de interés de la defensa nacional como son la zona de seguridad próxima, la zona de seguridad lejana y la zona de acceso restringido, sobre las cuales recaen diferentes limitaciones y prohibiciones de aprovechamiento, y eventualmente servidumbres que se indemnizarán según lo previsto en la legislación de expropiación forzosa como consta en el artículo 28 y donde se requiere autorización del Ministerio de Defensa cualquiera nueva obra o actividad.
   No obstante, las instalaciones auxiliares o complementarias del Ministerio de Defensa que no tienen el carácter de acuartelamiento y que se localizan en la trama del suelo urbano (como los clubs de oficiales y otros análogos) se le aplicarán las condiciones de los equipamientos institucionales y deportivos.
   c) Centro Penitenciario (CP). Se corresponde con las instalaciones propias de instituciones penitenciarias.
   d) Protección Civil (PC). Se corresponde con las Instalaciones de bomberos y otras análogas.
   e) Instalaciones de ITV (IT). Las destinadas a prestar el servicio de inspección técnica de vehículos.
   f) Cementerios (CE).
   g) Centros de Abastecimiento General Alimentario (MA). Se corresponde con las instalaciones de Mercapalma.
   h) Áreas de Transportes de Mercancías (TM).
   i) Otros Centros Municipales (AC); se integra el centro de recogida de animales, talleres municipales, almacenamientos, etc, destinados a otros servicios municipales.

3. Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia, las construcciones e instalaciones de los servicios públicos existentes se adecuarán a las necesidades del servicio, admitiéndose las obras de conservación, consolidación, rehabilitación, reforma y ampliaciones sin mayores limitaciones que las derivadas de su integración pacífica en el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

4. El Centro Penitenciario se ajustará a las condiciones de la declaración de interés social del Consejo Insular de Mallorca de 19-12-1995 sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.

5. Las condiciones de edificación aplicables en el conjunto de parcelas edificables que conforman el Sistema General del Centro de Abastecimiento General Alimentario (MercaPalma) serán idénticas a las condiciones previstas para la calificación S2e (con parcela mínima de 700 m2) que se incluyó por el Plan Especial de Modificación y Ampliación de este sistema general aprobado definitivamente el 05.06-2006 para determinadas parcelas. En consecuencia, se extienden estas condiciones a todas las parcelas.

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

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

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

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

1. El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de Sistemas Generales:

   a) Sistemas Generales adscritos a Áreas de Reparto; diferenciando entre Sistemas Generales incluidos en áreas de transformación del Suelo Urbano y Sistemas Generales incluidos o adscritos a sectores de Suelo Urbanizable.
   b) Sistemas Generales no adscritos a Áreas de Reparto.

2. Los Sistemas Generales previstos por este Plan, se delimitan y establecen en el Plano de Ordenación Estructural.

Norma 4.3.12. Obtención de los Sistemas Generales.

1. El suelo destinado a Sistemas Generales de uso y dominio público, cuando esté incluido en unidades de actuación de Suelo Urbano o en sectores de Suelo Urbanizable se obtendrá por cesión gratuita con ocasión de la aprobación del instrumento de reparcelación, teniendo los titulares de los terrenos derecho a la adjudicación del aprovechamiento susceptible de apropiación cuando participen de la actividad de ejecución.

2. Si se precisara la obtención anticipada de los Sistemas Generales podrá aplicarse la expropiación u ocupación directa, pudiendo incluso alcanzarse acuerdo de cesión anticipada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

3. El suelo destinado a Sistemas Generales en suelo urbano o urbanizable cuando quedando excluido de la delimitación de unidades de actuación o de sectores, pero se encuentre incluidos en las Áreas de Repartos, se obtendrá:

   a) Mediante expropiación, quedando la Administración subrogada en la atribución de los excesos de aprovechamientos de las unidades y sectores a los que se encuentren adscritos los terrenos a efectos de adquisición.
   b) O bien, mediante ocupación directa o mediante cesión gratuita por acuerdo con los propietarios de dichos terrenos que se adhieran al proceso de reparcelación en los ámbitos de las unidades de actuación o sectores que tengan aprovechamientos objetivos que excedan del aprovechamiento medio del área de reparto en el que s incluyan.

4. El suelo destinado a Sistemas Generales cuando no esté incluido en unidades de actuación o sectores ni estén incluidos en Áreas de Reparto se obtendrá mediante expropiación.

5. Los sistemas generales en suelo rustico se adquirirán mediante expropiación forzosa.

6. Cuando la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras o Servicios Urbanos no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos, algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística.A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

Norma 4.3.13. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.

1. Las obras e instalaciones correspondientes a Sistemas Generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas y prioridades temporales previstos por este Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar los sistemas generales, una vez obtenidos por cualquiera de los mecanismos previstos en la Legislación y Normativa vigentes, adelantando los plazos previstos en beneficio de la consecución de los objetivos del Plan.

2. Las obras de los Sistemas Generales se gestionarán como obras públicas ordinarias. No obstante, los Sistemas Generales incluidos en la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable deberán ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización de cada sector, salvo en el caso de que se precise su ejecución anticipada

SECCIÓN II. OTROS ELEMENTOS CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. Los equipamientos comerciales de alcance territorial se regulan por lo establecido en la Norma 4.2.5 de este Plan.

3. El equipamiento religioso de la Catedral, por ser elemento catalogado se regula por los contenidos de la ficha de catalogación.

CAPÍTULO IV. LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

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

1. El Plan reconoce a la Infraestructura Verde como elemento estructurante del territorio municipal y fundamento del nuevo modelo urbano-territorial que configura este planeamiento general.
2. La infraestructura verde es una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada de sistemas naturales y seminaturales y otros elementos ambientales diseñada y gestionada para la conservación de los ecosistemas y el mantenimiento de los servicios que nos proveen.

3. La Infraestructura verde está formada por los elementos que fomentan la conectividad natural de los hábitats terrestres y constituye el sistema territorial básico del término de Palma, quedando integrada tanto por los sistemas y elementos de más relevante valor ambiental y alta biodiversidad (bosques autóctonos, la red de torrentes y zonas húmedas), las grandes zonas agrícolas y ganaderas, así como los elementos que cumplen la función de corredores ecológicos, como son: la vegetación asociada a los torrentes, los caminos rurales, los elementos de conectividad en zonas agrarias (arbustos, bosquecillos), el litoral costero y todos aquellos elementos señalados como corredor ecológico. También incluye, entre otros, los espacios libres y zonas verdes públicas más relevantes, incluso si se encuentran en el suelo urbano o urbanizable, que permitan su conexión con el resto de elementos de este sistema.

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

1. Forman parte de la infraestructura verde del Plan General de Palma los siguientes sistemas y elementos como zonas a conservar y potenciar:

   a) Áreas de servicios ecosistémicos en suelo rústico protegido con funciones de servicios ecosistémicos:
      - Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección. Incluyen los espacios naturales protegidos con figuras propias de la normativa de Patrimonio Natural: Parque Nacional, Paraje Natural y Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA).
      - Áreas naturales de especial interés. Incluyen parte del Paraje Natural de la Serra de Tramuntana.
      - Áreas de interés Natural por planeamiento general. Incluyen los Sistemas Generales de Espacios Libres en suelo rústico.
      - Áreas rurales de interés paisajístico.
      - Zonas de Interés Paisajístico protegidas por planeamiento general.
      - Áreas de prevención de riesgos.

   b) Elementos que cumplen la función de corredores ecológicos

      - Los terrenos pertenecientes al dominio público natural tales como el dominio público marítimo-terrestre y el hidráulico con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

d) Elementos asociados a los usos urbanos:

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

2. Se definen como Zonas a Restaurar las zonas degradadas que deben ser restauradas. Corresponden a los suelos que han sufrido transformaciones, ya sea por la actividad extractiva, de urbanización o de movimiento de tierras y que requieren de actuaciones complementarias para recuperar sus valores naturales. Vienen señaladas en el plano de ordenación de suelo rústico.

3. El Plan Especial del parque agrario definirá en su ámbito otros elementos complementarios de la infraestructura verde.

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

1. Los sistemas y elementos integrantes de la Infraestructura Verde identificados en el apartado 1.a) y 1.b) del artículo anterior, además de los sistemas generales de espacios libres, pertenecen a la ordenación estructural.

2. No obstante, la concreción de la delimitación de los sistemas de la Infraestructura Verde localizados en suelo urbano y urbanizable, en ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, será determinada definitivamente por el instrumento de la ordenación detallada que, en todo caso, asegurará su conectividad al resto de sistemas que la integran a través de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales.

3. La delimitación de la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación urbanística ni de clasificación. Sus distintos elementos se adscriben a aquellas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

1. El régimen jurídico aplicable a los terrenos identificados como pertenecientes a la Infraestructura Verde será el resultado de la integración de las disposiciones de estas Normas establecidas en este Título, así como las establecidas en el Título VI (normas de protección ambiental) y, en su caso, del Título VII (suelo rústico) que le sean de aplicación en función de su objeto, así como las disposiciones específicas derivadas de la legislación sectorial de aplicación que tendrán prevalencia en caso de incompatibilidad con aquéllas.

2. En los Planes Parciales y Planes Especiales se deberá justificar la integración en la ordenación detallada propuesta de los elementos que forman parte de la Infraestructura Verde. En todo caso, se ha de garantizar que las actuaciones urbanizadoras, edificatorias o instalaciones propuestas en las actuaciones de transformación fomenten la conectividad de los elementos que componen la Infraestructura Verde.

3. Todas las intervenciones de implantación de urbanización, nueva edificación o reforma de las construcciones en los sistemas y elementos integrantes de la Infraestructura Verde deberán acompañar a la solicitud de autorización un estudio de integración de la Infraestructura Verde que acredite la continuidad del sistema y la preservación de sus objetivos y funciones.

4. Para la mejora de la ordenación y protección de los elementos de la infraestructura se podrá formular un Plan Especial de Infraestructura Verde; se recomienda su formulación en el primer cuatrienio de programación del Plan General. Este Plan Especial estará facultado para ampliar, de forma justificada, la red de conectores verdes. Este instrumento urbanístico hará un diagnóstico detallado por ámbitos y elementos (Áreas de servicios ecosistémicos, corredores ecológicos, zonas de amortiguación y elementos asociados a los usos urbanos) y concretará las condiciones específicas para cada uno de ellos para garantizar la conectividad de los hábitats y el resto de objetivos de la infraestructura verde.

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

Norma 4.5.2. La afección urbanística de vivienda protegida.

1. En aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, únicamente podrán edificarse, en las parcelas en las que se concreta esta calificación detallada, aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en el artículo 62 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación, y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En ningún caso el uso de vivienda protegida (HP) podrá ser sustituido por el uso de vivienda libre.

4. Sin embargo, el uso de vivienda protegida también podrá desarrollarse con carácter potestativo en todas las parcelas calificadas con el uso residencial, aunque no estén identificadas específicamente de HP. Igualmente, podrá implantarse la vivienda protegida en parcelas destinadas a establecimientos turísticos en los términos previstos en la legislación de turismo y de vivienda.

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

1. La ubicación concreta de la afección de viviendas protegidas en parcelas resultantes en cada sector o área no se integra en la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

   a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del Suelo Urbanizable.
   b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior o renovación urbana con ordenación pormenorizada diferida.
   c) Al Plan de Ordenación Detallada, en los demás casos, salvo que se remita a Estudio de Detalle su disposición en parcela que también admita otras viviendas no sometidas al régimen de protección.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

   1ª Procurarán asignar la afección de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, la asignación de manzana o parcelas independientes se localizarán en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

2º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.

3.º Preferentemente la calificación de viviendas de protección oficial se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios sin que presente la concentración de estas viviendas en una zona concreta del ámbito.

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

1. La edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de transformación con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo.

2. Cuando en una actuación edificatoria en solar del suelo urbano no sometido a actuación de transformación, se incorpore voluntariamente por la persona promotora viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el POD permitirá que el índice de intensidad de uso residencial (Ir) aplicable sea el resultado de aplicar una reducción del diecisiete por ciento (17%) a la ratio de superficie de parcela neta por vivienda asignada con carácter ordinario a la zona de edificación. El POD asegurará que como mínimo el incremento de viviendas (respecto al resultante del índice ordinario) sea destinado a vivienda sometida al régimen de protección púbica.

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

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

4. En parcelas sometidas a actuaciones de transformación previstas en este Plan el número de viviendas se ajustará a la regulación del apartado 1 de este precepto y a la Norma 4.5.2.

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

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

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

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

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

2. El Programa de Mejora y Revitalización de Barrio tiene por la finalidad la adopción de un conjunto coordinado y complementario de medidas para la revitalización y mejora de calidad urbana de la ciudad existente. Entre otras, se incluirá:

2.1. La implementación de medidas de fomento para la rehabilitación de la edificación e incorporación de soluciones de eficiencias energética y accesibilidad universal en las edificaciones construidas antes de 1990.
2.2. La ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios en parcelas calificadas como dotacionales.
2.3. La ejecución de proyectos de obras ordinarias de intervención en el espacio público vinculada a la implantación de la movilidad sostenible y recuperación de parte de las vías de tránsito para el disfrute ciudadano.
2.4. En su caso, la propuesta de formulación de un Plan Especial de desarrollo de vivienda de titularidad pública o/y delimitación de área de tanteo y retracto.
2.5. En su caso, en función del nivel de vulnerabilidad, la implementación de medidas complementarias vinculadas a desarrollar iniciativas de economía social.
2.6. Igualmente, se adoptarán medidas para la puesta en valor de aquellos elementos del patrimonio histórico de mayor interés ambiental y paisajístico del barrio.

3. Igualmente, de conformidad con el artículo 21 bis de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, el Ayuntamiento para promover la rehabilitación de inmuebles en las unidades funcionales del apartado 1 anterior puede delimitarlas como áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación prevé la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Comunidad Autónoma o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación deberá realizarse de acuerdo con la consejería competente en materia de vivienda.

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

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

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

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

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

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

Norma 4.5.10. El alojamiento dotacional.

1. Son dotaciones públicas destinadas a resolver de forma transitoria, mediante el pago de una renta o canon, la necesidad de vivienda de personas o unidades de convivencia. Se destinarán de forma preferente a colectivos especialmente vulnerables y, en especial, a los jóvenes, a los mayores y a las personas con necesidades sociales derivadas de la violencia de género y de procesos de desahucio o análogos.

2. El alojamiento dotacional se podrá implantar:
   a) Necesariamente, en parcelas dotacionales específicamente calificadas con destino a Alojamiento Dotacional en el planeamiento detallado.
   b) Potestativamente, en parcelas dotacionales calificadas con destino a equipamiento Multifuncional, conjuntamente con otros usos dotacionales compatibles con el uso residencial.
   c) Con carácter compatible, en parcelas calificadas con uso de equipamiento deportivo, sanitario o sociocultural, siempre que se respete el uso mayoritario de la calificación propia. No obstante, en parcelas calificadas de asistencial, podrá tener el carácter de uso compatible o de uso principal.
   d) Con carácter exclusivo en parcelas destinadas por el Plan a otros usos dotacionales, previa aprobación del Ayuntamiento Pleno, siguiendo el procedimiento del artículo 73 de la LUIB (conforme la previsión del artículo 59.1) motivado en una situación de urgencia social y siempre que el equipamiento previsto no sea necesario para elárea funcional correspondiente.
   e) En parcelas calificadas con uso residencial de titularidad pública.

3. La implantación del Alojamiento Dotacional se realizará de conformidad con las condiciones de ordenanza de la parcela dotacional o de uso residencial. No obstante, en las parcelas con calificación dotacional se admite un ajuste de los parámetros de ocupación y edificabilidad ordinarios en un porcentaje no superior a un 20%., debiendo quedar justificada su necesidad e integración en el entorno urbano mediante la formulación de un Estudio de Detalle, sin que ello no suponga incremento de alturas.

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

1. Las parcelas con condición de solar tras el oportuno expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, deberán ser inscritas en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar e iniciarse el expediente de sustitución forzosa de las personas propietarias, donde se determinará el justiprecio del solar mediante un procedimiento individualizado o por tasación conjunta, con una minoración del 25 % (de conformidad con el artículo 116 LUIB).

2. Las parcelas con uso plurifamiliar inscritas en el Registro Municipal de Solares sin Edificar y Edificios para Rehabilitar con capacidad de materializar más de diez (10) viviendas deberán ser vinculadas en el proceso de ejecución sustitutoria forzosa a la construcción de viviendas protegidas. A tal fin, la Administración o el beneficiario de la expropiación o, en su caso, la persona promotora adjudicataria del concurso de sustitución, deben destinar la edificación a algún régimen de protección pública, aplicándose a efectos de intensidad residencial las reglas del apartado de la Norma 4.5.4. La Administración también podrá destinar la edificabilidad a alojamiento dotacional.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

TÍTULO V

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

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

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

1. El Plan de Ordenación Detallada (POD), conforme a la previsión del artículo 41. f) de la LUIB, constituirá el Catálogo General de Elementos y Espacios Protegidos, como instrumento para la adecuada protección de conjuntos y elementos que presentan valores históricos, urbanos, arquitectónicos, etnológicos y arqueológicos de interés en el municipio, sea cual sea su clase y categoría de suelo.

2. También se considerarán integrados en el Catálogo general de Elementos y Espacios Protegidos del POD de Palma todos los elementos y espacios protegidos por los Planes Especiales y Planes Parciales asumidos por el POD como Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

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

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

1. Nivel de protección integral.

En este nivel se incluirán las construcciones, recintos u otros elementos que, por su carácter singular o monumental o por razones históricas o artísticas, deben ser objeto de una protección integral para preservar sus características arquitectónicas o constructivas originarias

En el nivel de protección integral, se admite establecer una subcategoría que englobe los elementos de un valor elevado que, debido al deterioro, requieren obras de cierta entidad para asegurar su permanencia o retorno a un estado original.
También se pueden incluir en esta subcategoría los elementos que, aunque son objeto de un nivel de protección integral, poseen anexos no protegidos o con un nivel de protección menor, donde se pueden llevar a cabo obras de mayor entidad necesarias para la continuación de su uso.

2. Nivel de protección parcial.

En este nivel se incluirán las construcciones, recintos y demás espacios que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de protección dirigida como mínimo a preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y los que presentan un valor intrínseco.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

3. Nivel de protección ambiental.

En este nivel de protección deben incluirse las construcciones y recintos que, aunque de forma individual o independiente no presentan un valor especial, contribuyen a definir un ambiente que merece protección por la estética, el carácter típico o tradicional.

4. Nivel de protección derivado de la legislación especial.

Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación especial de patrimonio histórico de las Illes Balears, así como los que son objeto de protección por figuras o instrumentos de planificación medioambiental u otra legislación análoga se rigen por la normativa específica y deben recoger en el catálogo municipal (POD) que, en ningún caso, puede conferirles un nivel de protección inferior al que derive de la legislación especial mencionada, y debe hacer referencia expresa a la figura o instrumento de protección especial que el afecta.

Norma 5.1.3. Régimen jurídico de los derechos y deberes de los edificios incluidos en el Catálogo.

1. Los propietarios de edificios incluidos en el Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Igualmente tienen, además de las obligaciones genéricas de conservación del punto 1 anterior, la obligación de realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en el planeamiento.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas en las Normas del Plan General y del POD.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos como bienes catalogados, se atendrá a lo que se dispone en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, y la Ley 1/2005 de 3 de marzo, de reforma de la ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, sin perjuicio del que se establece en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

6. No se otorgarán licencias de obras y/o actividades en parcelas con elementos catalogados que no se encuentren en adecuado estado de conservación, salvo que el proyecto contemple la intervención de conservación, consolidación o, en su caso, de rehabilitación que corresponda conforme a su régimen específico de catalogación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Norma 5.1.4. Otros elementos de interés etnológico y paisajístico. Molinos de viento de extracción de agua.

1. Los molinos de extracción de agua cuentan con valores de interés etnológico y paisajístico merecedores de protección a través de su catalogación.

2. La protección de los molinos se realizará mediante su catalogación por el Plan de Ordenación Detallada.

CAPÍTULO II. LA PRESERVACIÓN Y ORDENACIÓN DE CONJUNTOS Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL.

SECCIÓN I. CONJUNTOS TERRITORIALES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Norma 5.2.1. Conjuntos territoriales de protección patrimonial mediante ordenación específica.

1. El POD configurará como Zonas de Regulación Específica los siguientes ámbitos de interés patrimonial:

   a) El ámbito del Centro Histórico que integra el Conjunto Histórico de Palma declarado BIC y zona de Avenidas de su entorno que se regulará conforme se dispone en la norma siguiente.

      La zona Centro Histórico es el área situada dentro del perímetro definido por el trazado de las Avenidas Gabriel Alomar i Villalonga y Alexandre Rosselló, plaza d'Espanya, avenidas Joan March, Comte de Sallent, vías Alemanya y Portugal y Paseo Mallorca. Por la parte inferior, desde Ronda Mitjorn, Paseo de Sagrera, el Parc de la Mar, excluida la Autopista de Levante, hasta el inicio de las Avenidas. También, el resto del ámbito de la declaración de Conjunto Histórico que incorpora el área pública de la Feixina.

   b) El ámbito del conjunto histórico de El Jonquet declarado BIC (19-11-2009), que estará regulado por el Plan Especial de Protección de El Jonquet aprobado definitivamente (26.11.2020).

   c) El ámbito del Plan Especial de Protección Ambiental de Santa Catalina aprobado definitivamente con fecha 28/10/2021.

Norma 5.2.2. Regulación de la ordenación en el Centro Histórico.

1. El ámbito del Centro Histórico se regulará directamente por el POD y su Catálogo, sin perjuicio de que este decida la asunción de la ordenación ya establecida en Planes Especiales aprobados (antes de la entrada en vigor de este Plan) en concretas zonas (que pueden quedar vigentes mediante su reconocimiento por el POD como Ámbitos de Planeamiento Incorporados o bien, quedar su ordenación detallada directamente integrada en el POD, con derogación formal de los citados Planes Especiales). El ámbito de ARI 10-01 El Temple, por constituir una actuación de transformación urbana, seremite la ordenación detallada a Plan Especial que, en todo caso, debe respetar las determinaciones establecidas en estas normas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2. La regulación de la ordenación del ámbito del Centro Histórico se hará por el POD a través de dos instrumentos de calificación:

   a) La calificación del suelo en zonas edificables y sistemas de espacios libres públicos.

   b) La calificación de protección o preservación edificatoria específica de cada parcela o edificio.

   Y se completará con la protección de los elementos y conjuntos en el Catálogo. De esta forma se asegura el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del centro histórico, así como también de las características generales de su ambiente.

3. El régimen de intervenciones en edificaciones no catalogadas será preferentemente el de rehabilitación, especialmente en el interior de la delimitación del Conjunto Histórico y en aquellos inmuebles identificados como de preservación arquitectónica y ambiental. En el ámbito del conjunto histórico, las sustituciones de edificios serán consideradas excepcionales.

Norma 5.2.3 Rutas de interés cultural, de interés natural y paisajístico y de piedra en seco:

1. De acuerdo con las determinaciones del Plan territorial Insular de Mallorca, se definirán por el Plan de Ordenación Detallada las rutas de interés cultural, así como las rutas de interés natural y paisajístico incluidas en el término municipal de Palma, a fin de difundir la realidad patrimonial, promover su conservación y potenciar su conocimiento y comprensión.

   2. El trazado de rutas de piedra en seco, identificado a los planos de información de caminos del Plan General se regulará por las determinaciones del Plan Especial de Protección y Ordenación de las rutas de piedra en seco del Consejo Insular de Mallorca.

SECCIÓN II. ELEMENTOS MERECEDORES DE PRESERVACIÓN.

Norma 5.2.4. Preservación arquitectónica de edificios no catalogados en el exterior del Conjunto Histórico.

El POD debe establecer una regulación que permita preservar los elementos fundamentales que caracterizan a los edificios que, sin tener el valor de los inmuebles catalogados, debido a las características de fachada o tipología, tengan un interés ambiental.

Norma 5.2.5. Elementos rurales de interés etnológico.

Se protegerán por el POD los bienes de interés etnológico correspondientes a muros de piedra seca, marjades, hornos de cal, caminados empedrados, fuentes de minas y otros elementos rurales que se incluyen en el Catálogo.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE.

Norma 5.3.1. Derecho a la calidad paisajística.

1. Se reconoce el derecho de las personas al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio.

2. Corresponde al POD desarrollar las medidas para hacer efectiva el derecho al paisaje.

Norma 5.3.2. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, a su contexto y ambiente urbano en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

   1.1. Las nuevas construcciones y edificaciones, y alteraciones de las existentes en su diseño y composición deberán adecuarse al entorno urbano en el que estuvieren situadas, así como a sus propios valores en el caso de intervenciones en el propio edificio.

   1.2. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que se ofrezcan de los diversos Conjuntos Históricos declarados en el término, así como en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

   1.3. En los ámbitos de los núcleos urbanos tradicionales también se exigirán las normas de adaptación al entorno.

2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración, con un estudio técnico justificativo de su integración y adaptación al medio físico.

3. Las obras de edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos uotros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demásparámetros definidores de su integración en el medio urbano.

4. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo serán informados por la Comisión de Calidad Urbana o, en su caso, por la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje, en función de su objeto.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Norma 5.3.3. Preservación paisajística de los elementos fundamentales de la Infraestructura Verde.

Se respetarán las disposiciones de la Norma 4.3.4 para la preservación visual y visibilidad de los elementos integrantes de la Infraestructura Verde.

Norma 5.3.4. Programa de restauración de zonas degradadas de la Infraestructura Verde.

El Plan Especial de Infraestructura Verde incorporará un programa de restauración y renaturalización de zonas degradadas integrantes de la Infraestructura Verde.

Norma 5.3.5. Unidades de integración paisajística y ambiental de carácter supramunicipal.

1. Se clasifican como suelo rústico los terrenos que se integran en las siguientes unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal delimitadas por el PTIM en el término de Palma:

   - Unidad paisajística 1. Serra Nord y la Victòria
   - Unidad paisajística 2: Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de las Serres de Llevant y Puig de Bonany.
   - Unidad paisajística 4: Badia de Palma y Pla de Sant Jordi

2. El Plan General atribuye la categoría de rústico que a cada zona de Unidad Paisajística corresponde en función de los diversos criterios de ordenación y preservación adoptados por este Plan.

3. Para la implantación de instalaciones y edificaciones en los ámbitos de las Unidades Paisajísticas supramunicipales el POD establecerá los límites máximos de superficie, ocupación y altura admitidos; esta regulación del POD en ningún caso superará los admitidos como máximo en el artículo 5 del Decreto Ley artículo 5 del D9/2020 y establecerá las condiciones para asegurar los objetivos de integración paisajística y ambiental en estas unidades.

4. En las unidades paisajísticas 1 y 2 del suelo rústico no se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con pendiente mayor al 20%.

Norma 5.3.6. Identificación y delimitación de los Núcleos Urbanos Tradicionales.

1. Son núcleos urbanos tradicionales (NT) las siguientes zonas del suelo urbano: Génova, Son Serra, Son Llul, La Vileta, Son Rapinya, Son Espanyolet, El Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, El Molinar, Coll d'en Rabassa, es Pil-larí, S'Aranjassa, Sant Jordi, La Casa Blanca yEls Hostalets.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2. El Plan de Ordenación Detallada delimitará el área territorial de preservación en cada núcleo y que se corresponderá con el ámbito en que se concentran las edificaciones originarias de cada asentamiento.

3. El POD establecerá las medidas de preservación para los Núcleos Urbanos Tradicionales.

4. A los efectos de regulación de estancias turísticas en viviendas y control de intervenciones por la Comisión de Centro Histórico, Catálogo y Paisaje Urbano, las zonas urbanas de El Terreno (según la delimitación del PERI aprobado definitivamente el 08.06.2007) y el ámbito La Soledat-Sud- P. Llevant (API 72-02 PERI aprobado 07.11.2005) tendrán un tratamiento similar a los núcleos urbanos tradicionales.

Norma 5.3.7. Desarrollo del Área de Intervención Paisajística Entorno La Real (AIP-I PTIM)

1. En los terrenos del entorno Monasterio de la Real que se integra en el Área de Intervención Paisajística AIP-I del PTIM se formulará por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos años un Plan Especial en cumplimiento de las previsiones de la Norma 39.4 del PTIM que se ajustará a los objetivos, principios rectores, directrices de ordenación y demás determinaciones establecidas en la ficha del PTIM para la AIP-I.

2. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial por el órgano competente según el PTIM y entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del PTIM. No obstante, una vez que ha quedado levantada la suspensión a que se refiere el apartado primero de esta Disposición Transitoria Décima, se aplican de forma inmediata las disposiciones establecidas por este Plan General y en su desarrollo el POD para los terrenos en función de su clasificación y categorización, con aplicación de las disposiciones de protección del paisaje que se incorporan en ambos instrumentos. Hasta la aprobación del Plan Especial, los proyectos de edificación o la implantación de usos en suelo rústico precisan informe previo preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

   Las determinaciones del Plan General y del POD que resulten contradictorias con las normas del Plan Especial dirigidas a asegurar la protección paisajística de este ámbito, quedarán desplazadas por las del Plan Especial cuando este sea ejecutivo, sin perjuicio de la adaptación si procede de los instrumentos municipales en el plazo establecido por el Plan especial mencionado.

3. La solicitud de implantación de nuevas actividades y/o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en el ámbito del AIP-I -salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica- tiene que incluir en el proyecto técnico un estudio de integración paisajística y ambiental.

Norma 5.3.8. Desarrollo del Área de Intervención Paisajística Entornos del núcleo de infraestructuras de Son Reus (AIP-II PTIM)

1. Los terrenos que se integran en el Área de Intervención Paisajística AIP-II del PTIM quedarán sujetos a las determinaciones que para la mejora de la integración paisajística y ambiental establezca el instrumento de planeamiento territorial previsto por el PTIM en cumplimiento de las previsiones de la Norma 39 del mismo, una vez entre en vigor.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial por el órgano competente según el PTIM y entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del PTIM. No obstante, una vez que ha quedado levantada la suspensión a que se refiere el apartado primero de esta Disposición Transitoria Décima, se aplican de forma inmediata las disposiciones establecidas por este Plan General y en su desarrollo el POD para los terrenos, que han sido clasificados como suelo rústico en función de la categorización y calificación específica, con aplicación de las disposiciones de protección del paisaje que se incorporan en ambos instrumentos. Hasta la aprobación del Plan Especial, los proyectos de edificación o la implantación de usos en suelo rústico precisan informe previo preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

Las determinaciones del Plan General y del POD que resulten contradictorias con las normas del Plan Especial dirigidas a asegurar la protección paisajística de este ámbito, quedarán desplazadas por las del Plan Especial cuando este sea ejecutivo, sin perjuicio de la adaptación si procede de los instrumentos municipales en el plazo establecido por el Plan especial mencionado.

3. La solicitud de implantación de nuevas actividades y/o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en el ámbito del AIP-II -salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica- tiene que incluir en el proyecto técnico un estudio de integración paisajística y ambiental.

Norma 5.3.9. Desarrollo del Área de Intervención Paisajística Conexión Palma-Marratxí. Entorno del Torrent Gros (AIP-III PTIM)

1. Los terrenos que se integran en el Área de Intervención Paisajística AIP-III del PTIM quedarán sujetos a las determinaciones que para la mejora de la integración paisajística y ambiental establezca el instrumento de planeamiento territorial previsto por el PTIM en cumplimiento de las previsiones de la Norma 39 del mismo, una vez entre en vigor.

2. Hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial por el órgano competente según el PTIM y entre en vigor, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del PTIM. No obstante, una vez que ha quedado levantada la suspensión a que se refiere el apartado primero de esta Disposición Transitoria Décima, se aplican de forma inmediata las disposiciones establecidas por este Plan General y en su desarrollo el POD para los terrenos en función de su clasificación y categorización, con aplicación de las disposiciones de protección del paisaje que se incorporan en ambos instrumentos. Hasta la aprobación del citado Plan Especial, los Planes Parciales, proyectos de urbanización y demás instrumentos que legitimen la transformación urbanística de los terrenos, la edificación o la implantación de usos en suelo rústico precisan informe previo preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectoresy directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días.

Las determinaciones del Plan General y del POD que resulten contradictorias con las normas del Plan Especial dirigidas a asegurar la protección paisajística de este ámbito, quedarán desplazadas por las del Plan Especial cuando este sea ejecutivo, sin perjuicio de la adaptación si procede de los instrumentos municipales en el plazo establecido por el Plan especial mencionado.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de los sectores de suelo urbanizable y áreas de transformación urbanística con terrenos localizados en la AIP-III deben incorporar el estudio de integración urbanística cuyo contenido se expresa en la Ficha de cada ámbito.

Además, en los terrenos con clasificación de suelo rústico, la solicitud de implantaciónde nuevas actividades y/o de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integralde las existentes en el ámbito del AIP-II -salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica- tiene que incluir en el proyecto técnico un estudio de integración paisajística y ambiental.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

TÍTULO VI.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Norma 6.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protección es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

2. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las prescripciones del Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan, así como los propios condicionantesde la Declaración Ambiental Estratégica realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos. Los instrumentos derivados del presente Plan General, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar estas medidas con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como los proyectos de urbanización se someterán a procedimientos ambientales específicos cuando así sea exigido por la legislación ambiental o sea establecido como prescripción en la propia Declaración Ambiental Estratégica de este Plan. Las previsiones que haya podido hacer el Plan General respecto a un ámbito pueden ajustarse haciéndose más restrictivas si, como resultado de la evaluación ambiental más detallada se detectan valores ambientales y naturalesa proteger que no se hubieran puestos de relieve en la evaluación ambiental del Plan General.

4. El proyecto de edificación objeto de solicitud de licencia de obra incluirá en la Memoria la justificación expresa del cumplimiento del Código Técnico de Edificación en las materias de eficiencia energética, aislamiento acústico, ahorro en el uso del agua, reducción de residuos, entre otros, así como el cumplimiento de la normativa ambiental.

Norma 6.1.2. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

   1.1. Deberá concretar el sistema de saneamiento de aguas residuales, de abastecimiento de agua potable, los sistemas de drenaje sostenible de aguas pluviales, el sistema de alumbrado público y la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, los cuales han diseñarse y ejecutarse de conformidad con las disposiciones de estas Normas y las que, en su desarrollo, disponga el POD.

   1.2. Justificarán la disponibilidad del abastecimiento de agua para los suelos de transformación urbanística, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

1.3. Los proyectos de nuevos desarrollos urbanísticos tienen que establecer redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales.

1.4. Contemplarán la recogida de residuos sólidos urbanos selectiva, así como las instalaciones necesarias para llevar a cabo la preparación para la reutilización y el compostaje individual y comunitario.

1.5. Se deberá garantizar, antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar, la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

1.6. Dotación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible de conformidad con la regulación de la Norma 6.1.5.

1.7. Para la implantación de nuevas actividades industriales se respetarán los límites de vertidos derivados de la evaluación ambiental integrada, en el caso de actividades clasificadas. En todos los casos están prohibidos los vertidos de aguas industriales sin tratar en la red de alcantarillado municipal.

1.8. En los distintos suelos industriales y de actividades económicas previstos por el Plan en los sectores de suelo urbanizable y áreas del suelo urbano se deberán aplicar los condicionantes ambientales específicos establecidos en la ficha respectiva del ámbito de la actuación de transformación.

1.9. En los proyectos de urbanización y edificación se tendrán que aplicar y justificar medidas que ayuden a reducir el efecto de calor, como la creación de microclimas a partir de vegetación, zonas de sombra o cubiertas y fachadas vegetadas.

1.10. En los proyectos de urbanización y en los proyectos de edificación se tendrá en cuenta el aprovechamiento de todas las fuentes de abastecimiento y la reutilización de las aguas pluviales y drenaje superficial siempre que sea posible. Se asegurará la recuperación de aguas grises de lavabos y duchas para ser reutilizadas en inodoros, en los proyectos de edificación de más de 15 viviendas nuevas.

-

1.11. En todo caso, los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General y en los proyectos de urbanización incorporarán medidas encaminadas a la reducción de la emisión de CO2 a la atmósfera conforme a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (o norma que la sustituya), que sean exigibles a las actuaciones de planificación.

1.12. En los nuevos desarrollos urbanísticos, el Plan Parcial o, en su caso, el Plan Especial, tendrá que considerar los efectos del cambio climático referidos al establecimiento de nuevas áreas de riesgo y posible ampliación de las actuales, además de la necesaria adaptación costera al aumento del nivel del mar.

2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización de las actuaciones de nueva urbanización y obras de renovación urbana, la creación y extensión de la red de agua regenerada. La justificación de esta medida o la imposibilidad de cumplirla debe explicarse en la Memoria del Proyecto de Urbanización o de Edificación.

Se establecerán sistemas de captación y almacenamiento de las aguas de lluvia en los edificios mediante aljibes integrados en espacios libres, zonas de aparcamiento y en campos y pistas deportivas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Norma 6.1.3. Prevención y gestión de residuos sólidos.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización de los ámbitos sometidos a actuaciones de transformación deberán prever la reserva de suelo para la implementación del sistema de recogida de residuos sólidos urbanos de conformidad con los planes y ordenanzas municipales de residuos. Se han de prever espacios tanto en las edificaciones como en los viales y en los Sistemas Generales de Servicios Urbanos.

   Los Sistemas Generales de Servicios Urbanos – Gestión de Residuos Municipales tendrán que permitir la gestión de residuos peligros con las condiciones que marca la normativa ambiental respectiva.

   Los productores de residuos peligrosos tienen que prever en sus instalaciones espacios necesarios para el correcto almacenamiento y gestión.

2. Los proyectos de urbanización deben prever la máxima reutilización de los materiales de tierras y escombros, procurando el balance neutro entre excavaciones y terraplenes. En los proyectos se tendrá que indicar -en el Plan de Residuos- el destino de los residuos de la fase de ejecución de obras y cumplir la legislación pertinente, evitando siempre el vertido y fomentando la reutilización de las tierras. Se reutilizará al menos el 90% de las tierras teóricamente sobrantes, siempre que su caracterización lo permita de acuerdo a la normativa.

3. En cada sector de suelo urbanizable, el Proyecto de Urbanización tiene que prever en el sistema de espacios libres una zona específica compatible con la recogida de residuos “no voluminosos” (pilas, bombillas, aceite, etc.). Igualmente, en los nuevos equipamientos de sistemas generales, así como en los nuevos parques de categoría de sistema general debe preverse una zona con idéntica finalidad que la indicada.

   En los sectores de superficie mayor a 10 hectáreas, se dispondrá por el Plan Parcial de un área de aportación según la definición del artículo 4.1.r de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears y no permitirá la recogida de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos

4. Se exigirá el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación sobre la dotación de espacios de depósito temporal de residuos, los cuales se tienen que incluir en todas las edificaciones para promover la correcta separación y preparación para la reutilización delos residuos.

5. En el desarrollo urbanístico de la ciudad se preverán espacios para el correcto tratamiento y gestión de los bio-residuos con el fin de la autosuficiencia, tratamiento de proximidad y reutilización.

6. Los productores de residuos peligrosos tienen que prever en sus instalaciones espacios necesarios para el correcto almacenamiento y gestión.

Norma 6.1.4. Gestión de aguas residuales.

1. Las aguas residuales no podrán verter a cauce público o canalización sin una autorización previa y una depuración realizada por procedimientos adecuados a lascaracterísticas del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en las condiciones establecidas en el Plan Hidrológico (PHIB).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2. En el suelo urbano, todo vertido se conectará en la red general de saneamiento municipal, canalizada ésta a una depuradora. El vertido en la red de saneamiento tiene que ser únicamente de agua residual y no de aguas de drenaje superficial o pluviales.

3. En el suelo urbano no se permite el tratamiento de las aguas residuales mediante la instalación de sistemas autónomos como fosas sépticas. Obligatoriamente tienen que estar conectados en la red de saneamiento.

   En las áreas de suelo urbano que bajo la legislación anterior fueron exoneradas de la implantación de la red de saneamiento se deberá acometer su ejecución durante en el plazo de la programación establecida por este Plan General.

4. En las edificaciones situadas en suelo rústico se instalarán sistemas autónomos de depuración de aguas residuales que permitan la correcta depuración y reutilización en el propio terreno. Para esta finalidad se tienen que diseñar de acuerdo con los usos y caudales previstos y siempre de acuerdo con las prescripciones indicadas en el Plan Hidrológico.

5. Las nuevas edificaciones, con la finalidad de realizar el vertido separativo en redes independientes, tendrán separadas las aguas pluviales de cubiertas y azoteas de las aguas residuales. En las nuevas edificaciones es recomendable la separación de aguas grises procedentes de cocinas, duchas y lavabos respecto de los inodoros.

Norma 6.1.5. Implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización y la edificación.

1. Los proyectos de urbanización de espacios libres públicos o privados, así como los proyectos de edificación que urbanicen o realicen el tratamiento de espacios libres de parcela, deben gestionar las aguas pluviales y disponer técnicas y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible que favorezcan la permeabilidad y la infiltración en el terreno, tanto en las calles como en los espacios libres del ámbito de la actuación. Los SUDS actuaran como retardadores de los caudales punta por los episodios de lluvia, activando losprocesos de retención, laminación e infiltración natural, que permitan limitar, mitigar o compensar el sellado del suelo y sus efectos sobre los ecosistemas.

   En consecuencia, los proyectos de Espacios libres diseñarán SUDS hasta conseguir retener, almacenar o ralentizar el volumen de lluvia con la mayor eficiencia posible dentro de cada una de las cuencas de infiltración que se consideren en cada ámbito de proyecto.

2. Mediante Ordenanza municipal se desarrollarán las características técnicas de los tipos de técnicas de drenaje sostenible más aconsejables para las obras de nueva urbanizaciónen función de la experiencia acumulada en las obras realizadas en el tiempo, en las actuaciones de renovación del viario municipal, y en la ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

3. Ámbito de aplicación:

   a. Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que impliquen nuevos viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80 como mínimo.
   Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que implican nuevos viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, según el artículo 126 ter del

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

RDHP y tendrán que incluir un estudio hidrológico – hidráulico, que estudie y justifique los SUDS a introducir que buscarán una infiltración en el terreno similar a la del suelo existente previo a la urbanización, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80.
En la urbanización de nuevas calles de anchura superior a 12m de anchura entre alineaciones y en suelos sometidos a actuaciones de obras de renovación urbana, se dispondrán preferentemente alcorques continuos en los acerados, donde se dispone el arbolado y arbustos, que servirán de captadores de las aguas pluviales procedentes de aceras y calzada, para lo cual quedarán deprimidos 10-15cm respecto de la rasante superior de la calzada. Se deberá incluir en estos casos un suelo estructural con elevada capacidad de infiltración, mediante una mezcla de tierra vegetal y material granular
Todo Espacio Libre público o privado deberá diseñarse teniendo en cuenta los SUDs, empezando por las pendientes de las zonas ajardinadas, que retengan el agua de lluvia, y llegando a contener sistemas enterrados de depósitos de acumulación/ infiltración de manera que no sólo gestionen la totalidad del agua de lluvia recibida en el espacio libre, sino que consigan retener e infiltrar el agua de pluviales de las calles adyacentes.

b. En la ejecución de obras de urbanización en suelo urbano no sometido a actuaciones transformación que tengan por objeto la creación de nuevo viario o espacio libre, se aplicarán idénticas soluciones que las establecidas en el apartado a) anterior.

c. En el viario existente o Espacio Libre público ya ejecutado, cuando la Administración proceda a su reurbanización deben incorporarse aquellas medidas de SUDs que sean técnicamente posibles en atención al alcance de la actuación de reurbanización. En todo caso, deben instalarse SUDS en aquellas zonas de Palma donde las pluviales cruzan zonas verdes o espacios libres, siguiendo las propuestas contenidas en el anexo de estudio hidrológico de Palma.

d. La urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres incorporará funciones de retención, laminación, infiltración y drenaje. Especialmente se diseñará modelo de parque inundable en los espacios asociados a zonas de flujo preferente de torrentes con riesgos de inundación, incluidos en las ARPSIs.

e. Las nuevas actuaciones para grandes superficies tradicionalmente impermeables entre ellas las de uso de aparcamiento, instalaciones deportivas, o de ocio y equipamientos comerciales de gran tamaño o de alcance territorial, tendrán limitada la admisión de los caudales de escorrentía superficial hacia los colectores de aguas pluviales, a un Caudal Máximo de 150l/ seg por cada hectárea de superficie. En consecuencia, se tendrán que adoptar las medidas de SUDS para la gestión sostenible del resto del caudal no admitido. El 80% de las aguas anuales tendrán que ser infiltradas a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
En dichos equipamientos comerciales se aplicarán como mínimo las siguientes exigencias: Un mínimo de 15% de suelo permeable en las parcelas de uso comercial de 1.500 m² a 4.000 m² ; Un mínimo del 20% en parcelas entre 4.000 m² y 25.000 m² ; y un mínimo del 30% en parcelas de superficie total mayor de 25.000 m² .

f. En las nuevas edificaciones o en las reformas integrales de las existentes destinadas a cualquier uso (residencial terciario, equipamiento, etc.) se aplicarán las siguientes disposiciones:
Se tomarán medidas en las nuevas edificaciones y sus espacios libres de edificación, de manera que sean los primeros elementos que se encarguen de laminar las aguas de lluvia y de infiltrarse, en la medida de lo posible.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Se diseñarán sistemas de drenaje sostenible en los espacios libres privados de las nuevas edificaciones y reformas integrales, con parcelas superiores a 2.000 m2, de manera que se adecuen, en función del espacio libre existente en cada parcela al sistema de drenaje que consiga una capacidad de infiltración o retención suficiente para garantizar el correcto funcionamiento del drenaje. Si no es posible conseguir el drenaje en superficie, se puede extender en profundidad. En todo caso, se obligará en estas parcelas mayores a 2.000 m2 que un mínimo de 25% del espacio libre de la parcela tenga condiciones de permeabilidad y sin ocupación del subsuelo.

Para parcelas menores de 2.000 m2, las medidas de obligado cumplimiento de aplicación serán las de limitación del espacio libre impermeabilizado: se obligará a un mínimo de 20% de la superficie del espacio libre permeable y sin ocupación del subsuelo).

El POD podrá establecer unas medidas más exigentes para parcelas de uso principal residencial con regulación de edificación según condiciones de parcela.

En parcelas del suelo urbano de nueva construcción con espacio libre público o privado mayor de 250 m2 es obligado almacenar agua de lluvia para reutilización mediante depósitos enterrados, bien en cubierta para el riego de la cubierta verde, o bien en el interior de parcela para el riego de la planta baja.

g. En edificios existentes.

g.1. En la IEE se incluirá la comprobación de si el edificio dispone de la conexión de agua pluviales y, en su caso, propuesta de solución de los problemas que se encuentren para ello. Si no hay red de pluviales en la calle, se debe verter bajo acera sobre calzada.

Se recomienda que las Administraciones competentes incentiven, con medidas fiscales, la instalación de almacenamiento de agua en la cubierta -mediante sistemas de Cubiertas verdes o sistemas de retención similares- o en la parcela para conseguir laminaciones significativas.

g2. En nuevas actividades comerciales a instalar en edificios existentes: se exigirán las condiciones del artículo 53 del PECMa.

Norma 6.1.6. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados o norma que lo sustituya.

Los terrenos del ARU-PE14-03 CLH y SGSU/GR-P 53-01-E están ocupados en la actualidad por una actividad potencialmente contaminante del suelo establecida en el Real Decreto 9/2005, por lo que será necesario llevar a cabo una evaluación previa de la calidad del suelo antes de la implementación de nuevos usos. Esto se establece, sin perjuicio de que los titulares de las actividades potencialmente contaminantes del suelo cumplan con las obligaciones establecidas en el Real Decreto 9/2005.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Norma 6.1.7. Prevención contra el ruido

1. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, del Ruido, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, la Norma 45 del Plan Territorial Insular de Mallorca, y las ordenanzas municipales reguladora del ruido y las vibraciones. Igualmente, se aplicará la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones. Igualmente se aplicará la Zonificación Acústica Municipal.

   Se recomienda iniciar en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General la reforma de la ordenanza municipal de Ruido para su mejora y actualización, así como a la formulación de un nuevo Plan de Acción contra el Ruido.

2. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos por la zonificación acústica municipal; o, si es el caso, establecer medidas correctoras para conseguir los objetivos de calidad acústica si estos no se alcanzan.

3. La Zonificación acústica revisada establece los objetivos de calidad acústica en cada una de las áreas acústicas municipales, por lo que los planeamientos de desarrollo, teniendo en cuenta los mapas de ruidos municipales y los mapas estratégicos de las infraestructuras supramunicipales, establecerán ordenación y medidas preventivas para mantener los objetivos de calidad acústica, si estos se cumplan, o medidas correctoras para conseguir los objetivos de calidad acústica si estos no se cumplen.

4. En la ordenación detallada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por el planeamiento de desarrollo la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.) de acuerdo con la evaluación ambiental pertinente.

5. En los instrumentos de desarrollo del planeamiento se tomarán medidas de prevención del ruido, especialmente en áreas residenciales que confronten con viario de alta intensidad de tráfico.

6. En los nuevos edificios del suelo urbano con niveles exteriores de inmisión superiores a lo permitido por la zonificación acústica, se adoptarán medidas de protección frente al ruido (como apantallamiento para zonas comunes).

   Los nuevos edificios se diseñarán con medidas para reducir el nivel de ruidos interiores según lo establecido en la legislación de ruidos. Se potenciará la instalación de fachadas vegetales en los edificios para reducir el impacto acústico.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

   No obstante, el Ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

8. La regulación de las servidumbres acústicas aeronáuticas se hace en la Norma 4.3.8.

Norma 6.1.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

1. En los proyectos de urbanización y de edificación se diseñarán las luminarias exteriores con sistemas de iluminación eficientes y que producen bajo impacto de contaminación lumínica al cielo nocturno.

   No se puede autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo. Hay que exigir que se usen siempre pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, que no se utilicen reflejos que dispersen la luz hacia el cielo y que la inclinación de la luminaria sea paralela al horizonte.

   Los sistemas de iluminación existentes que incumplan esta disposición tienen que ser sustituidos gradualmente para adaptarse a la normativa.

2. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, dotación de servicios o reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de logro de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados siguientes y que, además, cumpla las siguientes condiciones:

   1) En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), es necesario instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
   2) Se sustituirán las bombillas de vapor de mercurio por otras luminarias de mayor eficiencia energética, o de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otros de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad.
   3) Se modificará (en los casos en los que técnicamente esto sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas en el horizonte.
   4) El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares.
   5) La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridadrecomendados.
   6) En las zonas E1 y E2, y en las zonas de baja iluminación, preferentemente seutilizarán luminarias que no superen los 3,5 m de altura

3. Se considera como zona de baja iluminación, en el suelo rústico y en los suelos de borde urbano, entendidos como tales en las franjas de 100m desde el límite de suelo urbano o del sector que se urbaniza, excepto la iluminación de monumentos o edificios singulares. En estas zonas de baja iluminación los proyectos de iluminación deben evitar un impacto luminoso negativo, para lo cual se establecerá una limitación a la altura de los báculos, así como un control especial de la luminancia.

4. Para la aplicación de estas normas, se asume la clasificación de zonas lumínicas del Plan Territorial: zona E 1 (áreas con entornos oscuros), zona E2 (áreas de bajo brillo), zona E3 (áreas de brillo medio) y zona E4 (áreas de brillo alto).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La Zona E1, corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI, ARIP, AIN y ZIP.
La Zona E2, corresponde a una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.
La Zona E3 corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable, excepto la zona turística de Can Pastilla-Platja de Palma y el núcleo urbano principal de Palma.
La Zona E4, corresponde a la zona turística de Can Pastilla-Platja de Palma delimitada en PIAT y al núcleo urbano principal de Palma.

5. De acuerdo con la norma 44.2 del PTIM, el alumbrado público de los proyectos de dotación de servicios o de urbanización tienen que asegurar que el valor límite del flujo hemisférico superior instalado FHSinst sea inferior o igual a los siguientes porcentajes:

E1 0% ;
E2 < 5%;
E3 < 15 %
E4 < 25%

6. Para la iluminación de monumentos y otros elementos de interés se pueden incrementar los valores en un máximo de un 20%. En zonas E3 y E4 para iluminación de instalaciones deportivas se podrá alcanzar valores de ≤ 35%

Norma 6.1.9. Emisiones atmosféricas

Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, de acuerdo con su autorización tienen que prever medidas para reducir sus emisiones de gases contaminantes. En caso de que una actividad provoque emisiones a la atmósfera por encima de los niveles máximos de emisión establecidos a la normativa, se faculta en el Ayuntamiento de Palma, de acuerdo con la autoridad ambiental, una vez realizadas las comprobaciones, a suspender la licencia de actividad hasta que se hayan restablecido los niveles legales.

Norma 6.1.10. Sobre el uso de materiales en las construcciones.

1. Se potenciará el uso de materiales de construcción locales (naturales y renovables) y se evitarán los materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones de gases de efecto invernadero. Para hacer efectivo este objetivo se dispone:

1.1. En las actuaciones de transformación se justificará en el proyecto de urbanización el uso para las obras de urbanización de materiales con una huella de carbono reducida en relación a las emisiones de CO2 a la atmósfera, tanto a lo largo de todo el proceso de ejecución de la urbanización, así como en su vida útil.

1.2. Igualmente, se exigirá la justificación del apartado anterior en los proyectos de nueva edificación, respecto a los materiales de construcción de la obra edificatoria.

1.3. De igual manera, atendido el carácter insular y el impacto a las emisiones de CO_2 derivado del transporte, se dispone que al menos el quince por ciento (15%) del coste de ejecución de las obras de urbanización y de edificación se correspondan con el importe por la utilización de materiales de construcción locales o bien de bajo impacto ambiental, teniendo presente los incluidos al Catálogo de materiales sostenibles de Illes Balears, en la normativa de cambio climático o a las guías prácticas que de ésta derive.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Igualmente, atendido el carácter insular y el impacto a las emisiones de CO_2 derivado del transporte, se dispone que se tiene que acreditar en la memoria justificativa de los proyectos de obra nueva que al menos el quince por ciento (15%) del coste de ejecución de las obras de urbanización y/o de edificación se correspondan con el importe por la utilización de materiales de construcción de origen local o con bajo impacto ambiental.

Estas exigencias se integrarán en cada caso en el proyecto de urbanización y en el proyecto edificación. En el procedimiento de recepción de la obra urbanización se ha de proceder a la entrega a la Administración de la certificación correspondiente emitida por la dirección facultativa del uso de los materiales previstos en el proyecto destinados a cumplir lo establecido en este artículo. Igualmente, se exigirá idéntica certificación de la dirección facultativa de la obra de edificación como uno de los condicionantes para la autorización de primera ocupación o utilización del edificio.

2. Se promoverá el cálculo de la huella de carbono en las nuevas construcciones a lo largo del ciclo de vida de los materiales de construcción, a tal fin no superarán las emisiones establecidas por la legislación de cambio climático para alcanzar los objetivos programados.

Norma 6.1.11. Criterios de diseño medioambiental

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente dirigidos a la protección del medio ambiente. Además, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

   a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

   b) La conservación del entorno, mediante el adecuado uso del suelo, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.

   c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

   d) Realizar diseños que promuevan el mayor ahorro en el consumo energético y de agua.

   e) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas, aplicando las recomendaciones contenidas en la Norma 42 Plan Territorial Insular de Mallorca (o normativa que la sustituya).

2. El POD establecerá las limitaciones de ocupación en planta de la parcela para cada tipología, en función de sus condiciones particulares de zona de ordenanza, con el fin de permitir la infiltración natural o forzada de las aguas pluviales.

3. Se exigirá disponer de aparcamiento mínimo de bicicletas en los nuevos edificios de uso residencial, con reserva mínima del mismo número de aparcamientos de bicicleta que el establecido para los coches en el proyecto de construcción conforme a las exigencias del Plan, y al menos cumplirán una plaza de bicicleta por vivienda. Se ubicarán en lugar

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

adecuado de fácil acceso desde la calle, preferentemente en planta baja. En caso de no ser posible encontrar espacio en la planta baja se ubicarán en planta de sótano, siempre que cuente con rampa adecuada; lugar protegido y seguro.

También será obligatorio en edificios de usos no residenciales con superficie superior a 500 m². El POD establecerá el número mínimo de plazas en función de la intensidad edificatoria.

4. En las nuevas edificaciones (y en las existentes que hagan obras de remodelación que afecten a los espacios exteriores) de vivienda unifamiliar, así como las de tipología plurifamiliar que cuenten con zonas comunes ajardinadas, se exigirá la disposición de un aljibe de recogida de aguas pluviales. Esta instalación, si se realiza sobre rasante, no computará a los efectos de consumo de edificabilidad ni de ocupación.

5. En las edificaciones se favorecerán las cubiertas, las fachadas y las medianeras vistas vegetales excepto que sean incompatible para su protección u otros motivos justificados. Esta medida, en las edificaciones incluidas en los ámbitos de intervención de la infraestructura verde, será prioritaria y se podrán establecer medidas de fomento para implementarla.

6. Los cierres de parcela, tendrán que garantizar su integración paisajística y visual, tienen que ser permeables para permitir la continuidad visual y física de la infraestructura verde y favorecer la calidad del paisaje urbano. Se favorecerán los cierres vegetales.

Norma 6.1.12 Fomento de la instalación de energías renovables en las edificaciones y en la urbanización

1. De conformidad con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética de Islas Baleares, las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovable ubicadas en aparcamientos en suelo urbano o sobre cubierta, así como los apoyos y los elementos auxiliares necesarios, no computarán urbanísticamente en ocupación, en edificabilidad, en distancia a umbrales ni en altura, a pesar de que deberán someterse a lo que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje en cuanto a las condiciones de integración, o a la imposibilidad de instalarse conforme determinen los instrumentos de ordenación o de catalogación de bienes protegidos.

2. En los nuevos desarrollos urbanísticos el Plan Parcial o, en su caso, el Plan Especial, reservará una zona destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de dicho desarrollo.

   La implantación de instalaciones de energía renovable podrá realizarse con carácter de uso compartido en los siguientes casos:

   a) Preferentemente, en los nuevos desarrollos se realizará mediante placas fotovoltaicas en los espacios destinados a los aparcamientos públicos o privados que se prevean con una superficie superior a 500 m2.
   b) En las cubiertas o espacios no edificados de las parcelas destinadas a equipamiento o, bien, en suelo calificado de espacio libre público, ocupando (totalo parcialmente) el porcentaje máximo previsto en las normas generales para la implantación de instalaciones o servicios públicos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Igualmente se calificará con el uso específico de Infraestructura de Energía Renovable, si el destino principal o exclusivo de la parcela es la implantación de instalaciones de energía renovable.

La superficie de suelo de reserva se puede reducir en la misma proporción de la energía generada por instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas en los propios edificios del sector o en los espacios libres de parcelas. A tal fin, todas las parcelas de usos privados -en las actuaciones de nueva urbanización o renovación urbana- deben prever, al menos, una zona de implantación de instalaciones de generación de energía solar térmica, para agua caliente sanitaria en el patio de la parcela, cuando no se habiliten en cubierta.

La justificación del cumplimiento de los objetivos indicados en los apartados anteriores, se realizará en los instrumentos que establezca la ordenación detallada (Plan Parcial o Plan Especial) y en el proyecto de urbanización, mediante la inclusión en la Memoria de estos instrumentos de un estudio justificativo de suficiencia energética del desarrollo previsto.

El Estudio Justificativo determinará las instalaciones y potencias necesarias (en función de los usos e intensidades del ámbito), así como las parcelas detalladas en que se implantará para asegurar el objetivo de suficiencia de energía renovable.

En la ejecución de las obras de urbanización y edificación se asegurará la efectiva implantación de las instalaciones indicadas en el Estudio Justificativo que aseguren la suficiencia anual de energía renovable del ámbito. La ejecución de las instalaciones se hará con ocasión del Proyecto de Urbanización en los casos de instalaciones previstas en parcela con calificación específica de zona de infraestructura de energía renovable o bien como uso complementario en terrenos con calificación principal de espacios libres públicos o de aparcamiento en superficie; en los casos de parcelas con otra calificación, la implantación de las instalaciones se realizará de forma simultánea a la realización de las obras de edificación a las que se vincule como uso complementario según el Estudio justificativo.

3. Aprovechamiento de cubiertas y otros elementos constructivos.

3.1. Las edificaciones incluirán instalaciones de energía renovable de conformidad con el Código Técnico de la Edificación (o norma que lo sustituya) para disponer de agua caliente sanitaria

El proyecto tiene que justificar que adopta las medidas necesarias para conseguir el máximo aprovechamiento de captación de energía solar que permita la óptima geometría de la cubierta y el soleamiento del entorno. Esta disposición seráaplicable en edificios de nueva construcción y en aquellos existentes que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso.

Se permitirán todas aquellas soluciones constructivas captadoras de energía solar (pérgolas, fachadas, pavimentos, etc.). Igualmente se fomentará la implantación de cubierta verde o de huertos urbanos en la edificación. En cualquier caso, se tendrán que someter al que prevea la normativa de protección del patrimonio histórico y el paisaje, asegurando su integración paisajística.

3.2. Todas las cubiertas de las naves industriales s y edificaciones comerciales o de actividades económicas estarán preparadas para poder soportar la instalación de placas de energía fotovoltaica y de energía solar para agua caliente sanitaria, para posibilitar estas instalaciones.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3.3. En edificaciones o cubiertas industriales con una superficie en planta inferior o igual a 1.000 metros cuadrados con techos no aptos para implantación de instalaciones fotovoltaicas, se favorecerá su sustitución por techos que sean aptos para estas a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.

4. Aprovechamiento de aparcamientos.

4.1. Los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos en superficie de titularidad privada en suelo urbano, que ocupen un área superior a 600 metros cuadrados se cubrirán con placas fotovoltaicas para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes.

4.2. En aquellas instalaciones existentes de titularidad privada en suelo urbano con aparcamiento en superficie que ocupen un área igual o mayor de 1.200 metros cuadrados, se incorporarán paneles fotovoltaicos para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes, bien en el espacio de aparcamiento, o bien en la cubierta de las instalaciones.

4.3. Los espacios destinados a plazas de estacionamiento en superficie de aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano, cuando ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados, se cubrirán con paneles fotovoltaicos para generación de energía eléctrica para autoconsumo o para conexión a redes existentes, sin perjuicio del posible mantenimiento del arbolado preexistente.

5. Las nuevas viviendas incluirán instalaciones de energía renovable de conformidad con la Sección 4 del DB-HE del Código Técnico de la Edificación (o norma que lo sustituya) para disponer de agua caliente sanitaria.

6. De acuerdo con la norma 42.2b del PTIM se tendrá que instalar calderas con sistema de cogeneración cuando la potencia precisada del edificio o instalación sea superior en 400.000kcal/h, y en existentes, en que se hagan obras de remodelación que afecten a los espacios exteriores.

7. Las nuevas edificaciones o aquellas que tengan un cambio de uso en suelo rústicodeberán cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante generación renovable de autoconsumo siempre que no exista previamente conexión disponible a la red eléctrica, sin perjuicio de que se puedan instalar sistemas de apoyo o de emergencia que utilicen combustibles fósiles

8. Alumbrado público.

El abastecimiento del alumbrado público en las actuaciones de transformación tendrá su origen en las medidas de generación de energías renovables exigidas al ámbito conforme a los apartados anteriores.

8.1. El alumbrado público se considera un servicio esencial para que un suelo tenga la consideración de solar.

8.2. Las instalaciones de alumbrado público cumplirán lo establecido en la reglamentación vigente de eficiencia energética para instalaciones exteriores. En los Proyectos de Urbanización deberá incluirse como anexo un Estudio Luminotécnico que justifique expresamente el cumplimiento de esta reglamentación.

8.3. Las instalaciones de alumbrado público se diseñarán incorporando lámparas y luminarias de VSBD o LED (adoptando el tipo que mejor se adapte a la necesidad según el estudio lumínico), minimizando la potencia eléctrica instalada para este destino.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

8.4. Se aplicarán mecanismos automáticos de accionamiento del alumbrado público (células fotoeléctricas o relojes astronómicos).

8.5. En la aplicación de los apartados anteriores, será preferente la implantación de instalaciones de energía solar fotovoltaica.

9. Se ha de disponer del plan de gestión energética para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones, para los edificios con una potencia térmica nominal instalada superior a 70kw. El estudio tiene que incluir un plan de gestión energética de las edificaciones que incluya medidas de ahorro, de eficiencia energética y de generación renovable, así como el seguimiento anual y el mantenimiento de las instalaciones planteadas.

10. Los edificios nuevos serán de consumo energético case nulo. Se entenderá por edificio de consumo energético casi nulo, el edificio que cumple con las exigencias reglamentarias en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" (del CTE) en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción.

11. Las promociones de vivienda pública y los equipamientos de alojamiento dotacional se deben diseñar con el máximo nivel de eficiencia energética (A), lo que será acreditado de conformidad con el RD 390/2021 de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Norma 6.1.13. Fomento de la rehabilitación energética

1. En las operaciones de rehabilitación de edificaciones se integrarán criterios de rehabilitaciónenergética que contemplen actuaciones encaminadas a:

a) Promover actuaciones de mejora de la envolvente térmica de los edificios a fin de reducir la demanda energética en calefacción y refrigeración: mejoras de aislamiento de las fachadas y de la cubierta, y sustitución de carpintería exterior y lunas de doble cristal.

b) Sustitución de equipos de producción de calor y frío, de movimientos de fluidos e incorporación de sistemas de enfriamiento gratuito y de recuperación térmica, así como de instalaciones térmicas centralizadas construidas antes de 1990.

c) Sustitución de luminarias, lámparas y / o equipos, incorporación de sistemas de control y regulación, así como sustitución de sistemas de iluminación antes de 2000.

d) Implantar sistemas de producción de energía eléctrica y agua caliente sanitaria a partir de energía solar en cubiertas de las edificaciones de uso residencial, terciario, equipamiento y actividades económicas.

e) Implantación de sistemas de monitorización y control energético on-line para conocer el rendimiento energético de los edificios y ajustar los niveles de oferta y demanda.

2. El Ayuntamiento impulsará un Programa, en colaboración con la Consejería competente en materia de Cambio Climático y las Asociaciones de empresarios, para desarrollar proyectos compartidos de integración de tecnologías de cogeneración y energía renovable en los polígonos industriales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Norma 6.1.14. Red de carga de vehículos eléctricos y reserva de plazas en aparcamientos

1. Será obligatorio establecer puntos de carga de vehículos eléctricos en las siguientes situaciones:

   a) Al menos un punto de recarga en toda nueva edificación (o reforma integral) con destino a usos comerciales o turísticos con una edificabilidad mayor de dos mil (2.000) m2 construidos.

   b) En aquellas otras instalaciones para las que la legislación sobre cambio climático o la específica de la actividad, así lo exigiera.

2. En los aparcamientos públicos, en superficie y subterráneo, se exigirá al menos un punto de recarga para vehículos eléctricos por cada fracción de 40 plazas. Igualmente se exigirá esta reserva en los aparcamientos privados de uso público de más de 40 plazas.

3. El proyecto de urbanización de los sectores y áreas de renovación urbana tendrán que prever la implantación en el espacio público una reserva para la recarga de vehículos eléctricos de tres puntos por cada cien (100) plazas de estacionamiento en la vía pública, en cumplimiento de la Ley de Cambio climático (10/2019) y se ajustará a las actualizaciones correspondientes.

4. En los aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se exigirá las dotaciones mínimas de recarga de vehículos eléctricos establecidas en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre (o norma que lo sustituya).

   A tal fin, en los proyectos de nueva edificación de uso residencial se exigirá la preinstalación del punto de recarga. Igualmente será exigible en toda solicitud de reforma integral de la edificación.

5. Todos los aparcamientos de edificios no residenciales con más de 40 plazas de estacionamiento dispondrán al menos de dos puntos de recarga de vehículo eléctrico por cada 40 plazas. Los aparcamientos en edificios no residenciales de nueva construcción, o donde se realice una reforma integral, y con más de 10 plazas de estacionamiento, dispondrán al menos de un punto de recarga de vehículo eléctrico, y deberán prever la infraestructura necesaria que posibilite la instalación futura de un punto de recarga de vehículos eléctricos por cada 5 plazas.

6. Las edificaciones para las administraciones publicas reservarán plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones (eléctricos, hidrogeno, etc.) y en los aparcamientos públicos de su titularidad.

7. Los aparcamientos privados de uso público vinculados a una actividad económica, cuando dispongan de más de 40 plazas, reservarán para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones un porcentaje de plazas no inferior al 2%.

8. En los proyectos de nuevas edificaciones lucrativas de uso residencial será exigible la preinstalación de punto de recarga de vehículo eléctrico en las plazas de aparcamiento construidas, con espacio asignado en cuadro para contador individual.

Norma 6.1.15. Refugios climáticos.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos años, elaborará un Plan de refugios climáticos para personas vulnerables en olas de calor. Para ello, habilitará preferentemente la red de equipamientos socioculturales, docente, asistencial y multifuncional de barrio de modo que todas las zonas urbanas residenciales dispongan de un refugio en un radio de 500 metros.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y DE LOS ESPACIOS LITORALES.

Norma 6.2.1. Cauces, riberas, márgenes y fuentes.

1. En la Zona de Dominio Público Hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los torrentes de acuerdo con la normativa relativa al domino público.

   Tendrán consideración de cauces públicos (DPH) los deslindados o, si carece de deslinde, las delimitadas cartográficamente por los estudios realizados por la Dirección General de Recursos Hídricos. A falta de estos, de manera preliminar se emplearán las recogidas en la Red Hidrográfica Provisional, tal como se indica en la Disposición Adicional 9.ª 4, del DL 3/2020 de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

2. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

3. El presente Plan General, como Anexo del Estudio Ambiental Estratégico, incorpora el Estudio hidrológico de los torrentes del término municipal en el que se hace un estudio pormenorizado de los torrentes y propone actuaciones de acondicionamiento y mejoras que, en todo caso, requiere la autorización previa del organismo de cuenca.

4. Con independencia de su inclusión en el Catálogo de Elementos y espacios protegidos, se establece un radio de protección de 250 metros en el entorno de las siguientes fuentes y manantiales: Font de la Vila, Font de Baxter, Font de Mestre Pere, S'Estremera, Can Negret, Alaró y Borneta.

   En este radio se prohíbe cualquier actuación que ponga en riesgo la suficiencia y calidad de las aguas de las fuentes y manantiales. Cualquier proyecto de urbanización o edificación que se pretenda autorizar en este radio debe incorporar un análisis de su incidencia previsible y las medidas que deben adoptarse para asegurar la integridad y calidad de las aguas.

5. De conformidad con lo establecido en el artículo 99 del TRLA y el artículo 173 del RDPH y 87 del PHIB (2019) corresponde a la Administración hidráulica de las Illes Balears realizar la delimitación hidrogeológica de los perímetros de protección de captaciones (pozos y manantiales) de abastecimiento a población.

6. La Administración hidráulica, en colaboración con la administración competente por razón de la materia, podrá establecer perímetros de protección en las masas de aguas superficiales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 278 del RDPH, a los efectos del mantenimiento o mejora del funcionamiento hídrico del sistema, de su calidad química y de su estado ecológico.

   De conformidad con el artículo 88.4 del PHIB 2019 en las masas de categoría ríos (torrentes) se establece, con carácter provisional, una franja de protección de 100 metros en ambos márgenes del cauce en los que no se podrá realizar ninguna actividad susceptible de contaminar las aguas o afectar a la escorrentía, tanto difusa como concentrada. Se exceptúan de esta regla las actividades agropecuarias de carácter

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

extensivo. En el caso de revisión del PHIB se aplicará la normativa del nuevo Plan Hidrológico que la sustituya.

Norma 6.2.2. Protección de los cauces públicos.

1. En todo caso se estará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

   a) A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público. Tienen consideración de uso público, el uso de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, el paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

   b) A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen de acuerdo con la ley de aguas y cualquier obra o trabajo a la zona de policía precisará de autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

3. La ordenación de las zonas de servidumbre y de policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

   a) En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados.

   b) En suelo urbanizable, la Zona de Policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. Los cruces del cauce cumplirán la normativa hidráulica y sectorial vigente, y en todo caso la siguiente:

   - Se efectuarán de manera perpendicular al cauce o en defecto de ello con el recorrido más corto posible, no provocando disminución de la sección hidráulica actual del torrente.
   - Se dejará una distancia libre mínima de l,50 metros entre la parte superior de la canalización y el lecho del cauce.
   - El recubrimiento mínimo de hormigón sobre la generatriz superior del tubo será de 1,00 metro de HM-20.
   - Los 50 cm restantes de zanja se rellenarán con tierra compactada al 95% del proctor modificado, respetando la rasante actual del cauce y con el acabado superficial existente,
   - Se repondrán todos los elementos del cauce que se vieran afectados por la ejecución de las obras.
   - No se permitirá ningún elemento de obra (arquetas, etc.) que sobresalga del terreno o lo modifique.
   - Las instalaciones a cruzar tienen que poder funcionar en caso de inundación, garantizando la seguridad tanto para los operarios como para terceros (mediante el

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

uso de material que pueda funcionar en inmersión, el uso de elementos estancos, el levantamiento de los elementos por sobre la cota de inundación cuando sea necesario, etc).
- Estas prescripciones, se harán extensibles en las zonas de servidumbre,
- Los cruces aéreos de las líneas con los cursos de agua cumplirán el artículo 127 del RDPH

5. De acuerdo el arte. 126 ter 7 del RDPH, las nuevas urbanizaciones, polígonos y desarrollos urbanísticos en general, tendrán que incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique los sistemas urbanos de drenaje sostenible a introducir y que se desarrollará conforme a las previsiones de la Norma 6.1.5 apartado 3.a) de ese Plan.

6. El presente Plan General adopta las delimitaciones del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía vigentes al momento de la tramitación y aprobación de este planeamiento urbanístico (conforme a los criterios del apartado 1 de la Norma 6.2.1 anterior).

La aprobación con posterioridad por la Administración competente de las nuevas delimitaciones del dominio público hidráulico, de zona de servidumbre y de policía quedarán automáticamente integradas en el planeamiento, siendo de aplicación preferente el régimen derivado de la legislación de agua para los terrenos que como consecuencia de la nueva aprobación queden integrados en el dominio público o en las zonas de servidumbre y de protección.

7. En la Norma 6.4.2 siguientes se establecen las disposiciones relativas a la ordenación y regulación de usos de las zonas inundables y potencialmente inundables de conformidad con la legislación hidráulica y el PHIB.

Norma 6.2.3. Preservación de zonas húmedas y cavidades inundadas.

1. Las Administraciones Públicas deben velar por la preservación de las funciones biológicas hidrológicas y ecológicas de las siguientes zonas húmedas del municipio que resultan del inventario realizado en el Estudio Ambiental Estratégico:

Nº	Código	Código PHIB	Nombre	Natural/Artificial
1	MAL181	-	Es Fogueró	Artificial
2	MAL066	MAZHA08	Bassa de Rec de Son Artigues o de Can Guidet	Artificial
3	MAL065	-	Golf Puntiró 1	Artificial
4	MAL121	-	Golf Puntiró 2	Artificial
5	MAL067	-	Golf Son Gual 1	Artificial
6	MAL072	-	Golf Son Gual 2	Artificial
7	MAL185	-	Golf Son Gual 3	Artificial
8	MAL186	-	Golf Son Gual 4	Artificial
9	MAL132	-	Golf Son Quint 1	Artificial
10	MAL133	-	Golf Son Quint 2	Artificial
11	MAL084	-	Golf Son Muntaner 1	Artificial
12	MAL161	-	Golf Son Muntaner 4	Artificial
13	MAL008	-	Bassa de Rec Sant Jordi	Artificial
14	MAL007	MAMT27	Ses Fontanelles	Natural
15	MAL142	MAZH26	Prat des Pil·larí	Natural
16	MAL134	MAZH29	Prat de Sa Font de Vila	Natural
17	MAL140	MAZH28	Prat de l'aéroport de Sant Joan	Natural

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. De forma complementaria, se establecen las siguientes medidas de preservación:

2.1. En los humedales artificiales.

a) No podrán ser objeto de eliminación y reducción que represente una disminución de la calidad y biodiversidad del ámbito.
b) Deberá conservarse y mantener la cubierta de vegetación en las orillas de las lagunas y balsas, las cuales deberán estar cubierta con vegetación.

2.2. Humedales naturales:

a) No se podrán implantar instalaciones u obras que perjudiquen los ecosistemas propios del humedal.
b) No se permitirán realizan movimientos de tierra, excavaciones o rellenos que perjudiquen o hagan desaparecer los ecosistemas propios el humedal.

Igualmente se aplicarán las medidas de protección y mantenimiento de la funcionalidad hidrológica y ecológica de los humedales del régimen de protección y gestión que se establece en los artículos 89 hasta el 94 del PHIB 2019 o normativa que los sustituya.

No obstante, en la zona MAL140 las limitaciones y medidas de preservación deben ser congruentes con la seguridad y funcionalidad del sistema general aeroportuario.

3. Quedan protegidas las cavidades inundadas, situadas en el archipiélago de Cabrera:

- ES110ZPROTMAML01 Cova des Burrí 496397 4332114
- ES110ZPROTMAML02 Cueva de sa Llumeta 496473 4337108

Además de las previsiones del PORN del Parque Nacional marítimo terrestre de Cabrera se dará cumplimiento al régimen de protección previsto en los artículos 97 y 98 del PHIB 2019 o normativa que les sustituya.

Norma 6.2.4. Protección de las captaciones.

1. La protección de los acuíferos como fuente primordial para la obtención del agua potable en las Islas Baleares es una de las tareas de la Administración Hidráulica Baleares, la cual se refleja en la normativa del PHIB mediante la protección de las captaciones de agua para poblaciones y la protección de las zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

2. Las captaciones para la obtención de aprovechamiento hídricos serán objeto de un perímetro de protección, de acuerdo con la normativa de la administración hidráulica. Estos perímetros, una vez sean delimitados por la Administración Hidráulica de las Illes Balears, de acuerdo con artículo 87 PHIB, el artículo 99 del TRLA y el artículo 173 del RDP quedarán grafiados en los planos de cada instrumento de ordenación y se respetarán los usos y limitaciones establecidas en el PHIB.

3. Los planos del Plan General y POD marcan los perímetros de protección de pozos de acuerdo con la normativa transitoria de la administración hidráulica y las zonas de vulnerabilidad alta y media a la contaminación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

4. Los perímetros de protección generan, según la distancia al pozo, una gradación de usos permitidos, condicionados o prohibidos, mientras que el tipo de zona vulnerable genera como condiciones una exigencia de depuración del agua residual determinada antes de poder verter el afluente al terreno. Por, tanto se establece que:

   4.1. Para los nuevos usos se respetarán las condiciones establecidas en el PHIB.
   4.2. Para los usos y actividades existentes que se encuentren dentro de las distintas zonas de protección, implantados sin la autorización preceptiva de la administración hidráulica:
      - Si se trata de un uso prohibido por el PHIB, generará el régimen de fuera de ordenación de dicha actividad.
      - Si se trata de un uso condicionado por el PHIB, se entenderá que laactividad se encuentra cometiendo una infracción urbanística y contra el medio ambiente y se adoptarán las medidas previstas en la legislación urbanística, medioambiental y en el PHIB, debiendo para restablecer la legalidad urbanística, solicitar autorización a la Administración Hidráulica y establecer las medidas que se desprendan de la autorización.

Norma 6.2.5. Protección del litoral.

1. La utilización del Dominio Público Marítimo-Terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral, y modificación de aquélla y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma. A los efectos de su clasificación urbanística, los terrenos del dominio público marítimo-terrestre tienen la consideración de suelo rústico protegido y se califican como sistema general de espacios libres del litoral, estando sujetos con carácter preferente a las normas establecidas en la legislación de costas que aseguran el uso público general conforme a su destino natural.
2. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General puedan afectar al Dominio Público Marítimo Terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.
3. Los usos en la Zona de Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.
4. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.
   En el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan, el Ayuntamiento formulará propuesta a la Administración competente para su aprobación de posibles tránsitos alternativos a los efectos de lo previsto en la Disposición transitoria decimocuarta del Reglamento General de Costas en aquellos tramos en los que se acredite, de manera justificada, la imposibilidad de contar con una servidumbre de tránsito garantizada. El trazado alternativo se localizará lo más cercana posible a la ribera del mar, preferentemente dentro de la servidumbre de protección o del dominio público marítimo-terrestre degradado, pero en ningún caso dentro de la ribera del mar.
5. Los sistemas generales y locales localizados en Zona de Servidumbre de Protección se destinarán a las funciones propias de esparcimiento y disfrute de la población, En todo caso el régimen de uso de estos sistemas, respetarán las limitaciones y prohibiciones derivadas de la legislación de costas.
6. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en Zona de Dominio Público o de Servidumbre (de tránsito y de protección), se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
7. Para autorizar nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que el Plan de Ordenación Detallada mantenga la ordenación anterior se aplicará la regulación establecida en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, en su redacción vigente.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

En el Plan de Ordenación Detallada se delimitarán con precisión los tramos en zona de servidumbre protección con calificación correspondiente de edificación con alineación vial que cuentan con Estudios de Detalles aprobados con justificación expresa del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera apartado 3.2 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, y que les permite consolidar la homogeneización urbanística de su fachada mediante edificaciones destinadas a vivienda o aquellas otras no incluidas en el artículo 25.2 de la Ley de Costas. Estos Estudios de Detalle aprobados para la homogenización de la fachada marítima se asumirán por el Plan de Ordenación Detallada como Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

8. Medidas de protección de la Zona de Influencia del Litoral.
   - 8.1. Los ámbitos ya desarrollados deberán seguir manteniendo las condiciones y limitaciones impuestas en sus respectivos planeamientos de desarrollo en defensa de la limitación de densidad edificatoria en la Zona de Influencia del Litoral de conformidad con las previsiones del artículo 30 de la Ley de Costas.
   - 8.2. En los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano sometido a actuaciones de transformación, los terrenos localizados en la Zona de Servidumbre de Protección se destinarán preferentemente a espacios libres de uso y dominio público.
9. Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán fuera del Dominio Público Marítimo Terrestre y de la Zona de Tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.
10. Los terrenos del dominio público marítimo-terrestre incluidos en la delimitación de la zona de servicios del puerto tienen también la consideración de dominio público portuario y están sujetos:
    - a) Los terrenos del Puerto de Palma (incluido los espacios portuarios de Portixol y El Molinar): al régimen jurídico derivado del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre).
    - b) Los terrenos de los puertos de competencia autonómica: al régimen jurídico derivado de la Ley 10/2005 de puertos de las Islas Baleares.
11. En caso de extinción de alguna de las concesiones vigentes en terrenos de DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del Plan General vinculen a la Administración del Estado a los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.
12. De conformidad con la legislación de costas, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros veinte (20) metros de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros veinte (20) metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos. No se entenderá incluida en los supuestos de prohibición del párrafo anterior la reparación de colectores existentes, así como su construcción cuando se integren en paseos marítimos u otros viales urbanos. En cualquier caso, tanto las instalaciones existentes como las propuestas estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.
13. Los inmuebles catalogados localizados en el Dominio Público Marítimo Terrestre (como es el caso de 03-40, 14-01, 15-01, 15-05, 15-06, 15-09) quedan sujeto a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca el Catálogo. No obstante, aquellos inmuebles declarados BIC o incluidos en el conjunto histórico declarado se ajustarán al régimen de especial protección derivado de su declaración, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera. 3.3ª de la Ley de Costas. El deber de conservación de estos inmuebles corresponderá al titular de la concesión y subsidiariamente a la Administración que determine la legislación de aplicación.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, DE LA FAUNA Y EL SUELO.

Norma 6.3.1. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento del mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres. En el diseño de los sectores y áreas se preverá el mantenimiento de los hábitats existentes y el fomento de hábitats de las especies propias del entorno urbano.
2. En el diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización se fomentará la creación de espacios verdes como elementos centrales de la ordenación del sector o área. Se utilizarán en dichos espacios especies de arbolado de sombra, que fomente la diversidad de especies, combinando arbolado con agrupaciones de arbustos y plantas herbáceas y vivaces de clima mediterráneo, que mantengan floración durante la mayor parte del año.
3. En la creación de zonas verdes se promoverá el uso de especies vegetales adaptadas al clima de Palma, con baja necesidad de agua. Se promoverá el uso de especies de xerojardineria y siempre serán justificadas respeto las condiciones ambientales y del suelo.

Norma 6.3.2. Normas generales de protección de la vegetación.

1. A los efectos de esta norma, se considera masa arbórea todo conjunto de quince (15) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,3 hectáreas. Igualmente, será masa arbórea en parcelas de superficie mayor, cuando tenga una densidad de al menos 40 árboles por hectárea.
   Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:
   a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta (70%) de la originaria.El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno loseliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. En las zonas incluidas a un ámbito de corredor verde se justificará la conectividad ecológica, las especies elegidas y la relación ecológica entre especies. Se ha de favorecer la estratificación vertical de las especies incorporando las que apoyen a la nidificación de la avifauna, así como la presencia de arbustos y vegetación autóctona con flores para favorecer la polinización.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. En las actuaciones de transformación se ha de garantizar en el proyecto de urbanización la provisión de suelo de calidad con volumen y estructura adecuadas para la plantación de árboles de tamaño suficiente en viales y espacios libres para proveer de sombra.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

8. En los aparcamientos al aire libre se exigirá la plantación de un árbol por cada 3 plaza de aparcamiento.
9. El arbolado existente localizado en el sistema viario será merecedor de protección. Cualquier pérdida de ejemplar será inmediatamente sustituido siempre que sea técnicamente posible y de acuerdo a la Ordenanza Municipal de Espacios Libres y Arbolado.
10. Los proyectos de carreteras y la implantación de sistemas generales en suelo rústico, con carácter general, evitarán la eliminación de ejemplares arbóreos salvo que sean estrictamente necesarios para la funcionalidad del servicio público.
11. Con la finalidad de preservar especies arbóreas de buen porte o ejemplares de interés o para asegurar la continuidad de los corredores ambientales en las parcelas con usos privados del suelo urbano, el POD podrá habilitar (sin que se incremente la máxima edificabilidad asignada a la parcela) el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes, a tal fin el POD establecerá la regulación detallada con las tolerancias máximas de nivel de incumplimiento.
12. El Plan preserva el Pinar de la Porciúncula (Carrer Fra Joan LLabres) que se considera masa arbórea de especial valor y por ello queda integrado en el Corredor Urbano Ambiental de Can Pastilla-Platja de Palma. A tal fin, los terrenos quedan sujeto a las limitaciones establecidos en este precepto y en el Título IV sobre la Infraestructura Verde, así como los que en su desarrollo establezca el POD, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de materializar la edificabilidad que corresponda a la parcela en función de su zona de ordenanza y uso actual que deberá compatibilizarse con la preservación del arbolado. En ningún caso, se podrá ocupar con edificación las zonas en que se localizan los grandes ejemplares arbóreos de Pinus halepensis.
13. La plantación de nuevos árboles en edificios residenciales, deberá tener en cuenta su situación respecto a los huecos de fachada, con el fin de no suponer un obstáculo del asoleo y las visuales de las viviendas, debiendo tener en cuenta la separación al edificio, según en ancho de copa ideal de la especie arbórea y en este sentido, preferentemente se plantarán especies de hoja caduca, de manera que contribuyan a la eficiencia térmica del edificio.
14. Se elaborará una ordenanza de protección de la vegetación que regule la gestión de los espacios y zonas verdes de uso de dominio público y establezca las condiciones de preservación de las zonas verdes privadas.

Norma 6.3.3. Árboles singulares

1. Son árboles singulares aquellos individuos de características o edad extraordinarias, o que bien por su ubicación u otras características, han sido conocidos y queridos por la ciudadanía, de manera tradicional, y se encuentran incluidos en el Catálogo de árboles singulares de las Islas Balears (creado por disposición de la Ley 6/1991, de 20 de marzo, de Protección de los Árboles Singulares de Baleares) o en el Catálogo de Patrimonio y Espacios protegidos Municipal.
2. En caso de cambios en el Catálogo de árboles singulares de las Islas Baleares, estos se regirán por las disposiciones de esta Norma.
3. Los árboles singulares no pueden ser talados ni perjudicados en ninguna vía, ni se podrá alterar su entorno inmediato, excepto por motivos de conservación del propio árbol. Las podas, las alteraciones y los tratamientos fitosanitarios solamente podrán llevarse a efecto previa autorización de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación, que velará para que estos sean favorables a la buena salud y apariencia estética del árbol.
4. Serán de aplicación las disposiciones de la Ley 6/1991, de 20 de marzo, de Protección de los Árboles Singulares de Baleares.

Norma 6.3.4. Ordenanza del arbolado y los espacios libres públicos.

1. El Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza sobre el arbolado y condiciones de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

los espacios libres que desarrolle el conjunto de disposiciones establecidas en este Plan General y en el POD sobre esta materia, incluyendo los contenidos expresados en el apartado final de la Norma 6.3.2.

2. Esta Ordenanza podrá establecer los requisitos sobre elementos de arbolado mínimo que debe disponer la calle o el espacio libre que da frente a una parcela en suelo urbano (no sometida a actuaciones de transformación) para que pueda merecer la condición de solar y que deberá ser exigible conjuntamente con el resto de elementos infraestructurales y requisitos establecidos en la norma 3.2.4.

Norma 6.3.5. Fauna protegida

En aquellos ámbitos de actuaciones de transformación donde se detecten especies de fauna que habita en el medio natural, esté o no protegida, se tomarán las medidas necesarias para asegurar su traslocación adecuada mediante la construcción de refugios para la fauna en el entorno más próximo. Para ello se utilizarán medidas naturales adaptadas a las especies para garantizar en todo momento las condiciones de compatibilidad con el diseño, de forma que se asegure la conservación de la fauna después de la ejecución.

En aquellos ámbitos a desarrollar por instrumentos de planeamiento diferido donde se observen especies de flora y fauna protegida, el procedimiento de evaluación ambiental se encargará de estudiar y tomar las medidas pertinentes.

Norma 6.3.6. Canteras y Zonas a restaurar para recuperación de susfunciones naturales

1. La Dirección General de Industria es la administración encargada de autorizar la ubicación de nuevas canteras y sólo se podrán autorizar en las zonas incluidas dentro de las de localización de recursos de interés minero, señaladas en los planos de ordenación, salvo que se trate de una ampliación de una cantera activa o que por otra parte, en casos excepcionales, se autoricen otras zonas después de que el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma haga declaración previa de interés público o de interés general.

   No se podrán autorizar nuevas canteras en el ámbito de las Áreas de Especial Protección de interés para la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares delimitadas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico y en los sistemas dunares litorales delimitados en el mapa geológico de España, elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España.

   Tampoco se permite las extracciones de arena ni el mantenimiento de las canteras existentes en los ámbitos de las ANEI y en los sistemas dunares litorales delimitados en el plano geológico de España, elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España.

2. Las determinaciones del Plan director sectorial de canteras de las Illes Balears o cualquier otro plan sectorial que regule la actividad extractiva en las Illes Balears, será directamente aplicable y prevalecerá sobre las del planeamiento urbanístico.

3. La autorización de una nueva cantera incluirá la aprobación de un plan de restauración. Se entiende por Plan de restauración el conjunto de medidas que deben adoptar los titulares de la autorización o concesión minera, a fin de que el espacio natural afectado por las tareas extractivas recupere sus características originales o adquiera las necesarias para la su integración medioambiental y paisajística.

4. Las canteras autorizadas se identifican en los planos de ordenación O.03. La delimitación del ámbito de suelo correspondiente a la autorización minera supone que en este ámbito sólo

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

se admite el uso extractivo, así como los derivados del Plan de restauración o del proyecto de reutilización, hasta que se dé por finalizado el plan de restauración.

En las zonas a restaurar en suelo rústico, queda suspendida la autorización de la implantación de cualquier uso, edificación o instalación admitido en los terrenos en función del régimen aplicable a la categoría de suelo en el que se integre, hasta que se proceda por la persona titular de la actividad extractiva o, en su caso, por el titular de los terrenos, a realizar las labores de restauración.

5. En las zonas donde se estén desarrollando actividades extractivas autorizadas, la restauración se acometerá antes de finalizarlas y se desarrollará de forma simultánea.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears, la aprobación de los planes de restauración de canteras en materia de minas, en las que se prevea el relleno con residuos de la construcción y la demolición u otros, debe contar con un informe previo, vinculante, emitido por el órgano competente en materia de residuos del Gobierno de las Illes Balears, que debe establecer los condicionantes pertinentes en el ámbito de su competencia. El órgano competente en materia de residuos debe evaluar si se considera una valorización de residuos –y, por tanto, se sigue una tramitación de gestor de residuos en este sentido– o si se trata de una eliminación y resulta aplicable el Real decreto 1481/2001, regulador del depósito de residuos en el vertedero.

No se podrán utilizar para realizar la restauración morfológica de los huecos de explotación de canteras materiales que no tengan la consideración estricta de inertes. El uso de materiales inertes para la restauración morfológica de canteras deberá realizarse de tal modo en cuanto a compactación, selección adecuada de pendientes, etc., que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos.

6. En las zonas identificadas en el Plan como zonas a restaurar, donde la degradación esté vinculada a previas actividades extractivas, corresponderá a la Administración competente en la autorización de la actividad exigir a la persona promotora el cumplimiento del deber de restauración ecológica.
El relleno mediante residuos, de construcción y demolición u otros, de espacios degradados o de antiguas canteras que no dispongan de plan de restauración ni de la obligación de tenerlo, debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 54 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Islas Baleares.

7. El Estudio Ambiental del Plan General ha identificado zonas degradadas, que se integran en la Infraestructura Verde. Estas zonas han soportado actividades que han supuesto modificación sustancial de las condiciones naturales, degradación paisajística o de sus funciones naturales y que deben ser restauradas para recuperar su capacidad de conectores ambientales.

8. A las zonas a restaurar con calificación de sistema general de espacios libres en suelo rústico la expropiación y ejecución de la actuación se realizará por la Administración municipal. A tal fin, se podrá destinar parte del importe recaudado por la autorización de uso de interés general en suelo rústico en otras zonas.

9. En las áreas de suelo rústico de Son Gual que provienen de la desclasificación del sector de urbanizable, se deberá proceder a la eliminación de los viales parcialmente ejecutados en el plazo establecido en el expediente de la Modificación del PGOU (PA2019 0004; aprobación definitiva, 22/11/2022) que determinó su clasificación como suelo rústico excepto en la zona reconocida como núcleo rural. Si no se dispone plazo específico, se desarrollará la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

restauración en un plazo máximo de cinco años.

10. El Plan Especial de la Infraestructura Verde podrá desarrollar las determinaciones de esta Norma respecto a las zonas a restaurar.

11. Las canteras inactivas podrán ser reutilizadas para usos conformes al planeamiento urbanístico en función de la calificación de los terrenos, sin perjuicio de la autorización del órgano competente en materia de actividad extractiva (conforme al artículo 19 del Decreto 61 /1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial de Canteras).

En suelo rústico, se permitirá, previa restauración, el uso de equipamiento deportivo, recreativo o cultural en las canteras inactivas con las limitaciones de edificación establecidas para cada categoría y zona de suelo rústico tanto por el Plan General como por el POD. También pueden destinarse a mercado agrícola no permanente. Igualmente podrán destinarse , previa restauración, a la implantación de infraestructuras para la generación de energía sostenible a menos que se localicen en suelos rústicos protegidos en la categoría de AANP , ANEI, AIN o ARIP.

Norma 6.3.7. Usos provisionales para la mejora ambiental en la ciudad.

1. Los solares vacíos del suelo urbano mientras no sean utilizados para la edificación conforme a la calificación específica establecida en el planeamiento detallado, deberán ser mantenidos en condiciones de seguridad e higiene y podrán ser destinados temporalmente para los usos provisionales admitidos en el POD.
Caso de no estar destinados a temporalmente usos concretos admitidos con carácter provisional, el solar tendrá que mantenerse en condiciones que permitan mejorar las condiciones ambientales del suelo urbano.

A estos efectos, se permite la utilización provisional de los solares como huertos urbanos, sin perjuicio que daba desarrollarse con las garantías requeridas para ello y sin causar molestias.

2. Las personas propietarias de los solares vacíos tienen la obligación de mantenerlos en las siguientes condiciones:

a) El suelo o pavimento tendrá que ser permeable para permitir la filtración de agua de lluvia.
b) La parcela deberá estar con vegetación al menos en el 40% de la superficie y contar con un mantenimiento adecuado para evitar plagas o vegetación seca.
c) Se aplicarán medidas que eviten el vertido de basuras.

3. El Ayuntamiento los señalizará para indicar que son solares que se encuentran en esta situación de uso ambiental provisional y realizar la vigilancia de la obligación de mantener la vegetación natural y de no arrojar residuos.

CAPITULO IV. PROTECCIÓN FRENTE A RIESGOS

Norma 6.4.1. Protección contra incendios.

1. Las zonas urbanas del municipio tendrán la consideración de zona protegida con hidrantes contraincendios. En consecuencia, se tienen que hacer cumplir las condiciones establecidas para los sistemas de hidrantes contraincendios en el apartado 3 Sección Iª del Anexo I del Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (o norma vigente que los sustituya).

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. En las actuaciones de urbanización y en las condiciones de diseño y construcción de los edificios (en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua) se deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
   Se instalará el modelo de hidrante que en cada momento sea el homologado por el servicio de Bomberos y EMAYA
3. En todos aquellos ámbitos de suelo urbano situados en la interfaz urbano-forestal se estará a lo que dispone la Ley Agraria sobre medidas de autoprotección y Código Técnico de la Edificación (SI 5 del DB SI CTE), o aquella normativa que las sustituya. Las urbanizaciones afectadas tienen que constituir una entidad urbanística que lleve a cabo las acciones de prevención necesarias.
4. En los núcleos rurales, así como en las áreas del suelo urbano y sectores del suelo urbanizable con plan parcial aprobado situados en zonas de riesgo de alto de incendio tendrán que redactar y presentar planes de autoprotección de incendios forestales que requerirán informe de la Dirección General de Emergencias de la Consellería de Interior, así como de los Servicios Técnicos de Bomberos de Palma y Protección Civil Municipal.
5. El Ayuntamiento redactará un plan de autoprotección municipal en las Zonas de alto riesgo (ZAR) incluidas en el municipio. La coordinación/supervisión del citado documento corresponderá a los Servicios Técnicos de Bomberos y Protección Civil.
6. El Plan de Actuación de ámbito local y el Plan de Actuación por riesgo de incidencia, seguirá los contenidos del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.
7. Mediante la aprobación de ordenanza municipal de protección contra incendios se desarrollarán los puntos anteriores, además de unificar los criterios de interpretación a tener en cuenta en materia de prevención y protección contra incendios de las nuevas urbanizaciones, edificaciones y actividades del término municipal de Palma.

Norma 6.4.2. Ordenación y usos en zonas inundables.

1. El presente Plan General considera que las áreas de riesgo de inundación están formadas por las zonas inundables y las zonas potencialmente inundables delimitadas por la administración hidráulica, formando parte de las zonas inundables aquellas que tienen estudio hidráulico aprobado oficialmente por la administración hidráulica.

   En las zonas inundables se ha de atender lo que dispone la normativa hidráulica en cuanto a limitaciones de usos y medidas constructivas de edificación. En todo caso, se informará por el organismo de cuenca en la tramitación de todas las figuras de desarrollo y ejecución del Plan General.

   En todo caso, el contenido de este Plan General deberá iniciar el proceso de adaptación a las reformas que se incorporen en la legislación hidrológica, en la revisión del Plan Hidrológico de Islas Baleares o a la alteración de las zonas inundables o potencialmente inundables que resulten de la aprobación de los MAPRIs y del Plan de Gestión de Riesgos de Inundación.

   El POD, los Planes Parciales y Planes Especiales y los proyectos de urbanización han de ajustarse a las prescripciones derivadas de las alteraciones que se realicen en la legislación e instrumentos de planificación hidrológica en materia de gestión de riesgos de inundación.

2. En suelo rústico las áreas de prevención de riesgos de inundación que se expresan en este Plan General quedarán automáticamente ajustadas cuando se apruebe la nueva delimitación de Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación por la Administración hidrológica en el instrumento de planificación previsto en la legislación

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

de aguas; prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento derivadas de la legislación de aguas sobre la delimitación que aparecen en los planos de Plan General no actualizados.

3. Todo proyecto, obra y uso a realizar en zona inundable y potencialmente inundable se ajustará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y concretamente a las prescripciones del informe de la DGRRHH transcritos a la Norma 6.2.2. Además, con carácter complementario, el Plan establece para la ordenación de terrenos inundables las condiciones que se expresan en los apartados siguientes.

4. Como norma general, los usos permitidos y adecuados en zona inundable son los agrícolas, forestales, ambientales y de espacio libre público, que serán compatibles con las inundaciones y la laminación de las avenidas.

5. El presente Plan dispone para algunas zonas de flujo preferente su destino de espacio libre de uso y dominio público, con calificación de sistema general (y con funciones de drenaje), ya sea en suelo rústico o mediante su adscripción a las áreas de reparto del suelo urbanizable. En todo caso, el diseño de estos espacios evitará instalaciones que supongan obstáculos frente a las avenidas.

   En las actuaciones de transformación que integren zona inundable con periodo de retorno de 100 años (T100) localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuando no queden adscritas a sistemas generales de espacios libres, se dispondrá su calificación de sistema local de espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre.

6. Los usos que se establezcan en el suelo vacante o los cambios de usos en los edificios existentes que ocupen zonas inundables tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

   a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
   b) No aumenten el riesgo de inundación. No se sustituya el uso existente por uno que suponga mayor vulnerabilidad frente al riesgo de inundación, siguiendo el siguiente orden de mayor a menor vulnerabilidad sanitario, alojamiento turístico, docente, residencial, uso terciario de concurrencia pública, administrativo y aparcamiento.
   c) No produzcan afección a terceros.
   d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
   e) No degraden la vegetación de ribera existente.
   f) Permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

7. En las zonas de policía y zonas inundables en suelo rústico únicamente se permitirán variaciones del terreno que supongan su aterrazamiento, de manera que se consigan superficies horizontales que fomenten la infiltración y reduzcan el arrastre de áridos.

8. En la zona inundable del Pla de San Jordi no se permitirán movimientos de tierra, cercados, caminos, obra, edificaciones etc., que dificulten la labor de recogida de agua superficial de la red de acequias del Pla.

   Cualquier obra o movimiento de tierras que pretenda ejecutarse deberá presentar en la

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

solicitud de autorización un estudio hidrológico firmado por personal técnico competente que analice el impacto de la obra, asegurando en todo caso que la solución propuesta permite el correcto funcionamiento del sistema de desecación de la acequia.

9. En el caso de edificaciones en zonas identificadas como inundables se han de cumplir las estipulaciones establecidas en la normativa hidráulica vigente tanto en cuanto a limitaciones de usos como medidas constructivas a incorporar.
Se tienen que respetar las limitaciones de usos que establece la normativa hidráulica vigente para las zonas de flujo preferente.

Igualmente, se tienen que adoptar medidas para hacer frente las avenidas y mantener la seguridad de personas y bienes en caso de inundación o desbordamiento del cauce en el tramo afectado.

A tal fin, se establecen las siguientes exigencias para las edificaciones afectadas por zona inundable, derivadas del PHIB:

a. Las edificaciones se tienen que diseñar teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se tienen que disponer a una cota tal queno estén afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años (actualizado en relación con los cambios que pueda sufrir el clima y con las mejores y más nuevas técnicas disponibles en el momento de hacer la solicitud delproyecto), y teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, si se garantiza la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se tienen que hacer estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de esta avenida. Se tiene que prever su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
b. Se tiene que evitar establecer servicios o equipamientos sensibles (hospitales, nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, etc.) o infraestructuras públicas esenciales.
c. La planta baja se podrá situar a una cota superior de hasta 1,00 m por encima del punto de referencia de aplicación si es como consecuencia de cumplir la cota mínima señalada por el informe de la administración de recursos hídricos correspondiente en los casos en los que la altura de planta baja permitida por el plan no sea suficiente para cumplir con las exigencias de la citada administración.
d. Para los supuestos anteriores y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes tienen que fomentar la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección.
e. La persona promotora tiene que subscribir una declaración responsable en la cual exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicable en cada caso, y se comprometa a trasladar esta información a los posibles afectados.
f. Antes de iniciar las obras la persona promotora tiene que disponer del certificado del Registro de la Propiedad que acredite que existe anotación registralindicando que la construcción se encuentra en una zona inundable.
g. En las zonas inundables o potencialmente inundables de baja probabilidad de inundación (para avenidas con periodo de retorno superior a 100 años) se prohíben las instalaciones o actividades de almacenamiento de sustancias prioritarias, salvo que dispongan de un informe favorable de la administración hidráulica y con las medidas preventivas necesarias, para garantizar la no afección al dominio público hidráulico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

La persona promotora habrá de aportar la declaración responsable que prevén los artículos 9 bis y 14 bis del RGDPH.

10. Requerirán informe previo de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRRHH) antes de la aprobación definitiva del respectivo planeamiento o proyecto de urbanización o de obras:

- Los nuevos desarrollos urbanísticos, y las zonas objeto de transformación y el resto de figuras contempladas en el Plan General y el POD
- Las nuevas actuaciones infraestructuras viarias y lineales
- Las actuaciones en los sistemas generales de espacios libres, equipamientos y servicios urbanos
- Obras ligadas a infraestructuras urbanas básicas, como ampliaciones de infraestructuras existentes o ejecución de nuevas obras.

Mientras la DGRRHH no haga o valide los estudios para determinar las zonas inundables, las personas promotoras que quieran construir edificaciones en zonas potencialmente inundables tienen que elaborar un estudio hidrológico-hidráulico segúnlo que establece el PHIB.

Norma 6.4.3. Prevención de riesgos de accidente grave por implantación de actividades.

1. En la autorización de implantación de establecimientos que se destinen a actividades en las cuales intervengan sustancias peligrosas se tiene que tener presente la regulación establecida en el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre (por el cual se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los cuales intervengan sustancias peligrosas), el decreto 7/2004, de 23 de enero (por el cual se ejecuta en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el cual se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los cuales intervengan sustancias peligrosas (BOIB n.º 017 de 2004)) y el Real Decreto 1196/2003, de 19 de septiembre (por el cual se aprueba la Directriz básica de protección civil para el control y planificación ante el riesgo de accidentes graves en los cuales intervengan sustancias peligrosas). En Palma, a fecha de 2022 únicamente está autorizada la instalación SEVESO de hidrocarburos, SGIF/HG; 84-04-E, CLH-Son Banya.
2. En todo caso, la nueva implantación de establecimiento en los cuales intervengan sustancias peligrosas con capacidad de provocar accidentes graves tendrá que establecerse en una distancia de separación suficiente a zonas de vivienda, zonas frecuentadas por el público y áreas recreativas para reducir los riesgos. La separación mínima será la resultante del proceso de evaluación de la vulnerabilidad y del riesgo de la actividad a implantar en función de los tipos de sustancias peligrosas, su grado de compatibilidad interna y los restantes usos y actividades de su entorno, todo esto en conformidad con la legislación de prevención vigente. Igualmente, se tendrán cuenta los objetivos de prevención de accidentes graves y de limitación de sus consecuencias en el control de las modificaciones de los establecimientos ya existentes, cuando pudieran aumentar el riesgo o las consecuencias de accidente grave.
3. Para la autorización de implantación de usos y actividades afectados por la normativa del apartado 1, cuando no estén previstos específicamente en el planeamiento territorial y urbanístico o no estén regulados en relación con la prevención de accidentes y la limitación de sus consecuencias o cuando la regulación no se corresponda con la normativa sectorial vigente, sea como fuere la clasificación urbanística del suelo, se exigirá un estudio de seguridad o dictamen técnico sobre los riesgos vinculados a estos establecimientos en relación con los usos y las actividades de las zonas adyacente.
4. Este estudio o dictamen establecerá la zona de influencia de los establecimientos o áreas de estas características y el consiguiente grado de compatibilidad con los usos y las actividades, existentes, previstos o sobrevenidos, y señalará las medidas oportunas ante el riesgo de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

accidentes. Una vez que el órgano competente haya informado o haya aprobado este estudio o dictamen, las limitaciones de uso del suelo y de la edificación en la zona afectada se incorporarán al planeamiento urbanístico y territorial directamente mediante un plan especial de protección y ordenación.

Este plan especial de protección y ordenación, teniendo en cuenta el estudio de seguridad de cada establecimiento o conjunto de establecimientos, delimitará el ámbito de influencia territorial en que la ejecución de nuevas obras, como cauces de comunicación, lugares frecuentados por el público o zonas para viviendas o de interés turístico, etc., pueda aumentar el riesgo o las consecuencias de accidente grave.

5. En los instrumentos de desarrollo de este Pla General, en las modificaciones puntuales y las nuevas autorizaciones de obras, reformas o cambios de uso situadas en las zonas de influencia de los establecimientos SEVESO (zonas de intervención, zonas de alerta o zonas de vulnerabilidad) se tendrá en cuenta la presencia de las instalaciones autorizadas, quedando condicionadas las obras y usos permitidos en estos ámbitos, requiriendo informe de la Dirección General de Emergencias.

6. De forma transitoria, hasta la aprobación del plan especial de protección y ordenación, se establece que en las zonas de vulnerabilidad:

a) Se permiten reformas de edificios legalmente implantados y ampliaciones que no supongan alturas superiores a dos plantas.

b) Se aplicará el criterio de apantallamiento del propio edificio frente al riesgo (limitación de aperturas hacia la ubicación del riesgo químico, orientación opuesta al riesgo y ubicación alejada del mismo en la parcela, protección frente al fuego de fachada, etc..)

c) Para el cálculo de densidad de ocupación de un uso permitido, se tendrá en cuenta un valor de densidad de 20m²/persona como mínimo.

d) Todos los usos permitidos tendrán que disponer de un Plan de Autoprotección (PAU) donde se especifiquen, entre otros aspectos, qué medidas de seguridad tomará el titular de la actividad en caso de un accidente que pueda ocurrir en un establecimiento afectado por la Directiva SEVESO, el nombre y el teléfono (24 h) del responsable de la actividad y, adicionalmente, de qué manera este PAU se integrará, entre otros, en el Plan de Emergencia Exterior de la actividad SEVESO existente en su entorno.

e) Los usos permitidos, cumpliendo las medidas de autoprotección de los anteriores apartados, serán únicamente el industrial con nivel de riesgo bajo sin almacenamiento, residencial público, residencial unifamiliar, espacios libres públicos sin zonas de juego, aparcamiento y administrativo.

7. Para los establecimientos afectados también por el Reglamento de explosivos o por el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería, estas distancias no podrán ser en ningún caso inferiores a las distancias mínimas que tienen que observarse para el emplazamiento de fábricas, talleres y depósitos establecidas en la Instrucción técnica complementaria n.º 10 del Reglamento de Explosivos, aprobada por la Orden PRE/252/2006, de 6 de febrero, y en la Instrucción técnica complementaria n.º 10 (o normas que la sustituyan).

8. En la tramitación de los expedientes de implantación y funcionamiento de actividad de industrias con riesgos de accidentes graves (SEVESO) se solicitará informe a la Dirección general de Emergencias y constatarse el cumplimiento de los requerimientos realizados en los informes que emita.

Norma 6.4.4. Prevención de riesgos de erosión.

Las solicitudes de licencia para implantar nuevas edificaciones, excavación y/o movimiento de tierra en áreas con riesgos de erosión incorporarán un estudio de prevención de riesgo de erosión y en el proyecto se establecerán las medidas paraevitar la erosión del suelo y, si procede, medidas para la contención de taludes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

TÍTULO VII

NORMATIVA GENERAL DE LAS CATEGORÍAS BÁSICAS DE SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO

Norma 7.1.1. Definición del suelo rústico

1. Se clasifican como suelo rústico los terrenos que este Plan General preserva de los procesos de desarrollo o transformación urbanística. La delimitación del suelo rústico se hace en el Plano de Ordenación O.03.1 (Sòl Rústic. Categories)

2. La clasificación de suelo rústico se asigna a aquellos terrenos que deben ser destinado a los usos propios de su naturaleza rural, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, bien por ser inadecuados para su desarrollo urbano.

3. El suelo rústico es objeto de preservación por este Plan atendiendo en cada caso a los valores intrínsecos de cada zona del territorio.

Norma 7.1.2. Calificaciones básicas de suelo rústico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la LUIB, el presente Plan General, establece, dentro de la clase de suelo rústico, las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común. Además, conforme al artículo 26, se identifican las zonas que constituyen núcleo rural, que integra una categoría especial de suelo rústico.

Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, se habrá de respetar el régimen de usos correspondiente a cada categoría.

Norma 7.1.3. Régimen general del suelo rústico

1. La clasificación de los terrenos como suelo rústico incluido en alguna de las categorías y su adscripción a las distintas zonas define la función social de aquellos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

2. Normas concurrentes y superposición de protecciones.

   2.1. Es de aplicación al suelo rústico, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero, aguas, dominio público marítimo-terrestre y zonas de protección, etc.

   2.2. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2.3. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

3. Cualquier actividad en suelo rústico que suponga la implantación de construcciones o instalaciones precisará acompañar para su autorización el proyecto correspondiente, que incorporará, entre otros aspectos, un estudio de su integración paisajística y de las mejoras a incorporar en el medio rural.

4. Los usos en el suelo rústico se regulan en los Capítulos siguientes de este Título.

Norma 7.1.4. Parcelaciones en suelo rústico

1. Es deber de los propietarios del suelo rústico abstenerse de realizar actos de división o segregación de fincas en contra de lo establecido en la LUIB, en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación. En el suelo rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. Todos los actos de parcelación en suelo rústico están sujetos a la necesidad de previa licencia municipal y se ajustarán a las presentes normas y las que se disponen en el Plan de Ordenación Detallada.

3. En Suelo Rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que presente una de las siguientes manifestaciones:

   a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

   b) Disponer de accesos viarios comunes, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

   c) Afectar fincas con servicios comunes de abastecimiento de agua, de abastecimiento de energía eléctrica o de saneamiento.

4. En suelo rústico las segregaciones agrarias se autorizarán siempre que cumplan la normativa agraria y previo informe vinculante de la Consellería de Agricultura.

5. En la solicitud de segregación o parcelación de Suelo Rústico se hará constar la actividad relacionada con el uso para la cual se solicita la licencia y se deberá acreditar la inscripción registral de dicha vinculación. En el caso de que la segregación dé lugar a parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas a los efectos de construcción de viviendas, se requerirá la inscripción registral de la inedificabilidad de la parcela para la actividad relacionada con el uso de vivienda unifamiliar.

Norma 7.1.5. Régimen de viviendas y edificaciones existentes en suelo rústico

El Plan de Ordenación Detallada establecerá el régimen de las viviendas y edificaciones existentes en suelo rústico de conformidad con la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de Illes Balears, la regulación establecida en el artículo 129 de la LUIB y la Norma 28 y 29 del PTIM.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

CAPÍTULO II LA DEFINICION DE ACTIVIDADES Y MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Norma 7.2.1. Definición de las actividades reguladas en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico

A los efectos de su aplicación al cuadro de la Matriz de Ordenación del suelo rústico, así como a estas normas sobre régimen de uso en suelo rústico, se establecen las siguientes definiciones:

A. Protección y educación ambiental. Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a efecto: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos y torrentes, miradores y similares.

B. Actividades del sector primario. La definición de las actividades del sector primario incluidas en la Matriz de ordenación del suelo rústico es la que establece la legislación agraria de las Islas Baleares o normativa que la sustituya.

a.1. Actividad extensiva:

- La actividad agraria propia de la agricultura y la ganadería extensivas, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter estensivo.
- La obtención de productos forestales con una extracción anual de 10 m3 de leña por hectárea como máximo.
- El almacenamiento, la separación, la clasificación, el envasado, la venta directa y la degustación de la producción propia, sin transformación o con una primera transformación dentro de los elementos que integran la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes.
- El aprovechamiento y la valorización como entrada agraria para la propia explotación, en los términos de la Ley agraria, de materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas.

a.2. Actividad intensiva:

- La actividad agraria propia de la agricultura y la ganadería intensivas según criterios establecidos por el organismo correspondiente así como tambiénla piscicultura.

- La obtención de productos forestales con una extracción anual de más de 10 m3 de madera por hectárea.
- El aprovechamiento y la valorización como entrada agraria de materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas, que no sean para consumo propio, en los términos que establece la Ley agraria.

a.3. Actividad complementaria; las actividades siguientes siempre que estén vinculadas a la explotación agraria:

1º. Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria que comprende:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

1. La actividad de transformación de los productos de la explotación agraria, siempre que se realice con productos de la propia explotación o de explotaciones agrarias preferentes asociadas, en conformidad con la legislación agraria.
2. La venta directa de los productos transformados, siempre que no sean los que excluye expresamente la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarías.

2º. El resto de actividades complementarias:

1. Las actividades relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias y la elaboración de estudios e investigaciones del ámbito agrario y rural que tengan relación con la actividad que se lleva a cabo en la finca propia.
2. Las actividades agroturísticas y de agricultura de ocio, que prevéel artículo 95 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.
3. Las actividades cinegéticas y las artesanales que utilicen materiasprimas de origen agrario o forestal de la finca.
4. Las actividades ecuestres siguientes: el adiestramiento y el pupilaje de équidos; los certámenes; la creación, la utilización y la explotación de rutas y senderos para équidos; el uso de équidos en utilidades ambientales y terapéuticas, y el entrenamiento de los destinados a deportes hípicos.

C. Actividades del sector secundario

c.1. Industria de transformación agraria. Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios (que no tengan la consideración de actividad complementaria de la explotación agraria según la legislación agraria) y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente tengan que situarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan.

c.2. Industria en general. Son las actividades destinadas a la obtención o la transformación de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente tengan que situarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en este Plan.

D. Equipamientos.

d.1. Equipamientos sin construcción: Se refiere a equipamientos situados a terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas en la playa. Se incluyen las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

d.2. Resto de equipamientos: Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar a suelo rústico. Se incluyen los campings, refugios de animales domésticos y/o de compañía, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Los refugios de animales domésticos y/o de compañía en riesgo, maltrato o en situación de abandono son un equipamiento de uso admitido hasta 70 unidades, de las cualesun máximo de 20 pueden ser perros. En cualquier caso, no se considerarán refugios de animales domésticos y/o de compañía cuando los animales se destinen a actividades deportivas, lucrativas, recreativas o de ocio.

E. Infraestructuras. Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

e.1. Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, adecuación de terrenos para caminos no motorizados, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².

e.2. Vías de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

e.3. Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o soterrada junto con los soportes e instalaciones complementarias a la red.

e.4. Puertos y puertos deportivos: se incluyen las instalaciones destinadas en el atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de esparcimiento y de pesca, y sus superficies anejas.

e.5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, de tratamiento de residuos, y las energéticas que no estén incluidas en el apartado H, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualesquiera otras instalaciones de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

F. Vivienda unifamiliar aislada. Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

G. Albergues, refugios y similares. Los albergues, casas de colonias, refugios o similares que no tengan la consideración de actividad complementaria de la actividad agraria, participan de la consideración de otros equipamientos y de actividades de educación ambiental, por lo que tendrán la consideración de uso condicionado en todo tipo de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

suelo rústico. La autorización del uso condicionado no podrá comportar la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación de las existentes, ni la legalización de edificios fuera de ordenación. Todo esto sin perjuicio que el planeamiento territorial o ambiental lo declare uso admitido en lugares concretos y regule las condiciones de la edificación. Estos equipamientos tendrán que ser de titularidad pública o gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro. En el caso de las asociaciones, tendrán que contar con el reconocimiento de una administración pública con competencias en materia de infancia, juventud, servicios sociales o medio ambiente, para llevar a cabo el servicio de alojamiento y educación ambiental; dicha administración tendrá que constar y ser consultada en la tramitación de la autorización del uso condicionado, y, sin perjuicio otras competencias concurrentes, se hará responsable de regular y velar las condiciones de ejercicio.

H. Instalaciones de energía renovable. Se considerarán incluidas en este concepto a aquellas instalaciones en las que la actividad de producción de energía renovable sea el uso principal de los terrenos o, bien, sin ser el principal, no sea proporcional a las necesidades de autosuficiencia energética de la actividad principal de la parcela. No se integran en este uso la implantación de energías renovables para la autosuficiencia energética de las explotaciones agrarias.

I. Actividades extractivas. Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas en la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados a la misma zona.

Norma 7.2.2. La Matriz de Ordenación de actividades en Suelo Rústico

1. El régimen de usos para las diferentes actividades en las diferentes categorías de suelo es el que resulta de la siguiente matriz:

	SECTOR PRIMARIO				SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMENTOS		OTROS					
	Activ. extensivas	Activ. intensivas	Activ. complementarias. TIV PPEA (t)	Activ. complementarias. El resto	Industria Transf. Agraria	Industria general	Sin construcción	El resto	Activ. Extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación ambiental	Albergues, Refugio	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

7.2.2. Matriz de actividades en suelo rústico
(t) Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Categorías de suelo:

SRP. Suelo rústico protegido:

- AANP. Área natural de especial interés de alto nivel de protección
- ANEI. Área natural de especial interés
- AIN Área de interés natural por planeamiento municipal
- ARIP. Área rural de interés paisajístico
- APR. Área de prevención de riesgos
- ZIP Zona de Interés Paisajístico por planeamiento municipal
- APT. Área de protección territorial

SRC. Suelo rústico común:

- AIA. Área de interés agrario
- AT-H. Área de transición.
- SRG· Suelo rústico de régimen general

Regulación de los usos:

1: Admitido, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. 2.:
Condicionado según establece el Plan Territorial Insular y este Plan.
3*: Prohibido con las excepciones que establece el Plan General en los capítulos que regulan específicamente cada categoría de suelo y de conformidad con el régimen establecido en el PTIM.
3: Prohibido.

Observaciones:

- En las categorías en las que se admite (como condicionado) el uso de vivienda unifamiliar siempre debe estar ligado a la explotación agraria.

- Las actividades extractivas se considera un uso condicionado (2) en SR General; en las demás categorías es un uso prohibido (3), sin perjuicio de la admisibilidad de las situaciones transitorias.

- No se permite la implantación de nuevos campos de golf, no obstante, se admiten aquellos ya existentes autorizados de conformidad con su Declaración de Interés General.

2. De conformidad con la Disposición Adicional Séptima del PTIM la regulación establecida por este Plan General para las AIN y para las ZIP es de aplicación preferente por suponer un mayor grado de protección que la establecida por el PTIM (que adscribe estos ámbitos al suelo rústico común).

Igualmente, para las AANP y ANEI se aplicarán de forma prevalente el régimen de usos y actividades que dispongan los instrumentos de planificación ambiental de espacios naturales (PORN y PRUG) y su legislación sectorial específica, caso de ser más restrictiva que la establecida en la Matriz del Plan Territorial.

En el caso de terrenos pertenecientes al dominio público natural se aplicarán con preferencia el régimen de usos derivados de su legislación sectorial específica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

CAPÍTULO III. EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Norma. 7.3.1. Suelo Rústico Protegido. Definición

1. El suelo rústico protegido es el comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano y en el que, por sus valores excepcionales naturales o por su función territorial, se establece un régimen especial de protección distinto del general.

2. En todo caso se califican como suelo rústico protegido:

   a) Los terrenos incluidos en el ámbito de la LEN 1991.
   b) Los terrenos declarados espacios naturales protegidos.
   c) Los terrenos determinados por el Plan Territorial Insular.
   d) Los terrenos que determinen los planes y normas de la Consejería competente en materia de agricultura y en materia de medio ambiente y de ordenación del territorio.
   e) Los terrenos que el ayuntamiento decide proteger por sus valores ambientales como son la ribera del mar, los ecosistemas de torrentes, las masas forestales y demás elementos de interés natural o paisajístico en suelo rústico.

Norma 7.3.2. Categoría básica del suelo rústico protegido

1. En congruencia con el artículo 19 LDOT y el PTIM, el Plan General integra en la categoría básica de suelo rústico protegido las siguientes categorías:

   a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
   b) Áreas naturales de especial interés (ANEI).
   c) Áreas rurales de interés paisajístico vinculas a la LEN y el PTIM (ARIP).
   d) Áreas de prevención de riesgos de incendio, inundación, de erosión y de desprendimiento (APR).
   e) Áreas de protección territorial (APT).

   Igualmente, de conformidad con el artículo 9.2 de las DOT y el artículo 6.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, el Plan General también atribuye un régimen de suelo rústico protegido a las siguientes zonas que son necesario preservar específicamente por contar con valores naturales o paisajísticos:

   f) Áreas de interés Natural por planeamiento general (AIN).
   g) Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento general (ZIP).

Norma 7.3.3. Las Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).

1. Definición. Las Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, así como los parques, las reservas naturales y los monumentos naturales declarados en las Illes Balears, y las áreas clasificadas como zonas de exclusión en parajes naturales declarados.

2. Identificación. El presente Plan atribuye la calificación básica de suelo rústico protegido en la categoría de AANP a los terrenos incluidos en los siguientes ámbitos (subcategorías):

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2.A. Subcategorías de AANP de régimen específico vinculadas a instrumentos de planificación ambiental.

2.A.1. AANP-AC. Parque Nacional Marítimo-Terrestre del Archipiélago de Cabrera; se corresponde con los terrenos del Parque Nacional creado por la Ley 14/1991, de 29 de abril.

Se desarrolla en el Decreto de Illes Balears 58/2006, de 1 julio, por el que se aprueba el PRUG del Parque Nacional, el Decreto 47/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 del Archipiélago de Cabrera, así como la Orden AAA/1260/2014, de 9 de julio, por la que se declaran ZEPAS.

2.A.2. AANP-AV. Se corresponde al ámbito de gestión del ZEC ES5310042 Avenc d'en Corbera (AV), declarado por el Decreto 14/2015, de 27 de marzo, por el cual se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 de Cuevas.

2.A.3. AANP-PU. Corresponde al ZEC ES5310080 de Puigpunyent (PU), declarado por acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2015, que aprueba su Plan de Gestión. Además, se aplica el PORN del Paraje Natural de la Sierra de Tramontana.

2.A.4. AANP- XO. Zona de Especial Conservación Xorrigo. Se corresponde con la ZEC ES5310102 Xorrigo declarada por el Decreto 44/2019, de 24 de mayo, que además aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 de Barrancos y Montes de Mallorca.

2.A.5. AANP-PN. Se corresponde con el resto de zonas en las que se identifican hábitats y formaciones geológicas del artículo 11 de la LEN que se encuentran localizadas en la parte del ANEI 47 delimitada como Paraje Natural Serra Tramuntana, cuyo PORN y PRUG se aprueba por el Decreto 19/2007, de 16 de marzo.

2.B. Subcategoría AANP de régimen general (sin incidencia adicional de instrumentos de protección ambiental):

2.B.1. AANP-GE (AANP General). Esta categoría recoge todos los ámbitos de AANP que están fuera de espacios naturales protegidos o espacios protegidos por la red natura 2000. Se integran: los terrenos del ANEI Nº 27 Es Carnatge des Coll d'en Rabassa; el islote de Sa Galera; las zonas de encinares delimitadas en el Decreto 130/2001 localizadas el ANEI 47, fuera del Paraje Natural; las zonas de acebuchales en ANEI 46 (fuera de la ZEC Xorrigo) o en ANEI 47 (fuera del Paraje Natural); los terrenos de las cimas y peñascos más significativos del ANEI 47 (fuera del Paraje Natural); los terrenos de barrancos localizados en el ANEI 46 (fuera de la ZEC Xorrigo).

3. Régimen de usos.

3.1. Con carácter general, en las zonas AANP se deberá promover la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales. Es uso admitido la actividad agraria extensiva, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

3.2. Se podrán autorizar, con carácter condicionado, los siguientes usos siempre que no están prohibidos por el Plan Territorial y, en su caso, por los instrumentos de planificación ambiental (PORN o PRUG):

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a) Protección y educación ambiental, en las condiciones admitidas por el Plan Territorial y, en su caso, por el PORN y PRUG.

b) Actividades del sector primario: además de la actividad extensiva, se admite la intensiva agraria en los supuestos del apartado 2.b) de la Norma 16 del PTIM. Si esta actividad requiere el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento vigente en el momento de su construcción.

c) Actividades complementarias del sector primario: sólo se permitirán las actividades admitidas en esta categoría por la legislación agraria, con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Plan Territorial y, en su caso, las admitidas en el PORN y PRUG específico.

d) De las actividades del sector secundario, sólo se permitirán de manera condicionada las de la industria de transformación agraria que guarden relación con la propia explotación, cuando se ubiquen en edificio existente (que no haya sido edificado en contra del planeamiento vigente en el momento de su construcción).

e) Equipamientos sin construcción: sólo se permitirán los señalados en el PTIM y los permitidos, en su caso, por el PORN y PRUG específico del espacio natural.

f) Infraestructuras: sólo se permitirán las señaladas en el PTIM y laspermitidas, en su caso, por el PORN y PRUG específico del espacio natural.

g) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

h) Los albergues y refugios, salvo que resulten prohibidos por los planes de gestión de cada ámbito.

3.3. Uso prohibido. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. En todo caso, quedan prohibidas nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

3.3. Lo establecido en los apartados anteriores es complementario a la regulación que determina el Plan Territorial para el suelo rústico protegido de la categoría AANP.

3.4. En las Subcategorías de AANP de régimen específico vinculadas a instrumentos de planificación ambiental, resulta de preferente aplicación el régimen de usos y condiciones de edificación más limitativo que dispongan el respectivo PORN y su Plan de Gestión en cada uno de los ámbitos.

3.5. Las zonas de encinares delimitadas en el Decreto 130/2001, se ajustarán, además, a los usos y condicionantes establecidos en este Decreto.

3.6. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por la Ley 2/2013 y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General pueda afectar al DPMT, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Norma 7.3.4. Las Áreas naturales de especial interés (ANEI).

1. Definición. Se corresponde con las áreas naturales de especial interés reconocidas por la LEN que no se han adscrito a la categoría anterior (AANP). En estas áreas se deberán promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación de las ANEI.

2. Identificación. Se atribuye la categoría de suelo rústico protegido de ANEI a los siguientes ámbitos:

   2.1. ANEI localizados en Paraje Natural (ANEI-PN). Se corresponde con los terrenos incluidos en el ANEI 47 de Serra de Tramuntana integrados dentro Paraje Natural, pero que no se califican como AANP. En este ámbito resulta de aplicación la regulación establecido en el PORN y PRUG del Paraje Natural, el artículo 10 de la LEN y las normas de los apartados siguientes.

   2.2. ANEI General, localizados fuera de Paraje Natural (ANEI-GE). Son el resto de ANEI, que no se incluyen en Paraje Natural ni están calificados como AANP. Se corresponden con dos zonas:

      a) Los terrenos incluidos en el ANEI 47 que se localizan fuera de la delimitación del Paraje Natural Serra Tramontana.

         Los terrenos del SUNP-18 Génova del PGOU 1998 queda clasificados como suelo rústico protegido e incorporados al ANEI 47 –Áreas Naturales de la Serra de Tramuntana-como consecuencia de la Disposición Final segunda del Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29-12-2022) que modificó el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero (LEN) ampliando el ANEI 47.

      b) Los terrenos del ANEI 46 Barrancos de Son Gual y Xorrigo delimitado en la LEN, que no son calificados como ANNP.

         Los terrenos del SUP 87-01 Puntiró del PGOU 1998 quedan clasificado como suelo rústico protegido e incorporados al ANEI 46 – Barrancos de Son Gual y Xorrigo- como consecuencia de la Disposición Final segunda del Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 29-12-2022) que modificó el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero (LEN) ampliando el ANEI 46.

      En este ámbito resulta de aplicación la regulación del artículo 10 de la LEN y las normas de los apartados siguientes de este Plan.

3. Régimen de usos.

   3.1. Permitido. Es uso admitido la actividad agraria extensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica).

   3.2. Son condicionados, los siguientes usos siempre que no estén prohibidos por el Plan Territorial en las ANEI:

      a) Actividades del sector primario: además de la actividad extensiva, se admite la intensiva agraria que resulte compatible con los valores naturales existentes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

b) Actividades complementarias del sector primario: sólo se permitirán las actividades admitidas por el Plan Territorial con los condicionantes establecidos en el apartado b) de su Norma 16.3.b).
La actividad de industria de transformación agraria sólo se permitirá cuando guarde relación con la propia explotación y se ubique en edificio existente (que no haya sido edificado en contra del planeamiento vigente en el momento de su construcción), que podrá ser ampliado un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad-

c) Equipamientos sin construcción: sólo se permitirán con informe previo favorable de la administración competente en medio ambiente.

d) Infraestructuras: sólo se admitirán las pequeñas infraestructuras (E-1), las vías de transportes (E2) que estén reconocidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras o en el Plan General y nuevas líneas férreas del PDS de Movilidad. En el caso de apertura de nuevos caminos, sólo se autorizarán los que sean de dominio público o para labores agrícolas. También podrán autorizarse las conducciones y tendidos (E-3) que necesariamente se hayan de ubicar en estas zonas que habrán de ser soterradas y conforme con el Plan Sectorial que resulte de aplicación.
Únicamente se admitirá la implantación de infraestructuras de telecomunicación cuando sea absolutamente necesario para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación, no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura y no resulte prohibido por el Plan de Gestión de Recursos Naturales que, en su caso, resulte de aplicación-

e) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

f) El uso de protección y educación ambiental.

g) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3.3. Usos prohibidos:

a) Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

b) Las actividades extractivas, excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 y que estén autorizadas.

c) Las instalaciones de producción de energía eléctrica, excepto las renovables que sean para autoconsumo de usos autorizables.

d) Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados 3.1 y 3.2. anteriores.

4. En el ámbito del Paraje Natural Serra Tramuntana resulta de preferente aplicación el régimen de usos y condiciones de edificación más limitativo que disponga el PORN y PRUG vigente en cada momento.

En las zonas ANEI dentro de la Serra de Tramontana las actividades intensivas del sector primario no podrán implicar la instalación de invernadero. En el caso de actividades complementarias a los hoteles rurales, no se permitirán instalaciones deportivas al aire libre ni sus edificaciones complementarias.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Norma 7.3.5. Áreas de interés Natural por planeamiento general (AIN). Definición, identificación y régimen de usos.

1. Definición. Son aquellas otras áreas con valores ambientales que, aun no contando con la singularidad o relevancia de otras que han merecido una declaración específica de espacio natural, ZEC o ANEI, sin embargo, también deben ser sustraídas del desarrollo urbanístico y contar con una adecuada ordenación y protección por el planeamiento urbanístico municipal en atención a sus valores presentes. Igualmente se incluyen en esta categoría los terrenos del dominio público natural no integrados en otrascategorías. Se protegen de conformidad con la legitimación que establece el artículo 9.2 de las DOT y la disposición adicional séptima del PTIM.

2. Delimitación. Se diferencian las siguientes subcategorías:

2.1. AIN Forestal (AIN-FO). Se corresponde con los parques forestales periurbanos y otras zonas boscosas relevantes del término municipal, que pese a no ser reconocidos como AANP o ANEI, están conformados por hábitats de interés) que por su funcionalidad ecológica de conectividad se integran en la Infraestructura Verdedel Territorio, por lo que se hace necesario asegurar su integridad y conservación. Queda integrado por las siguientes calificaciones:

2.1.1. Parque Público Periurbano (AIN-FO_PP). Son zonas de interés forestal merecedoras de protección y que, además, por localización pueden cumplir funciones de esparcimiento de la población, por lo que se califican como sistemas generales de espacios libres.

2.1.2. Otras Zonas boscosas (AIN-FO_ZB). Se caracterizan por tener una cobertura forestal, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos ecológicos y contar valores paisajísticos que es necesario defender de actuaciones que pueden alterar estas características. Igualmente, se corresponden con ámbitos de pequeñas dimensiones que alojan Hábitats de Interés Comunitario (HIC) localizadas en áreas no categorizadas como AANP o ANEI y que por su singularidad deben ser objeto de especial protección.

2.2. Zonas agrarias de interés ambiental (AIN-AA): zonas agrícolas con garriga mallorquina y monte bajo en la zona nordeste del término que funcionan de conectores ambientales.

2.3. AIN Red de Torrentes (AIN-XT). Se incluyen por valores naturalísticos los terrenos que forman parte del dominio público hidráulico, los terrenos que conforman las vaguadas que forman parte del sistema hidráulico y ecológico de los torrentes y vaguadas, cuando transcurran por zonas del suelo rústico, excepto que estén adscritos a las categorías anteriores de mayor protección (ANNP o ANEI) donde la protección se superpone, sin calificarlos.

Cuando en algún tramo el dominio público hidráulico (DPH) no se encuentre oficialmente deslindado, se ha procedido a señalar su trazado probable conforme la definición que del dominio público hidráulico hace la legislación de aguas y teniendo presente los planos de caracterización hidrológica disponibles o la cartografía disponibles; no obstante, en estos tramos la delimitación del suelo rústico protegido se entenderá ajustada automáticamente tras el deslinde y definición de zona de protección del DPH que sea aprobado por la Administración competente.

2.4. AIN-Humedales (AIN-AG). En suelo rústico se protegen los siguientes humedales:

- Ses Fontanelles. Código MAMT27 del Catálogo de Zonas Húmedas protegidas

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero).

- Prat des Pil-larí. Incluido en el Catálogo de Zonas Húmedas del PHIB con el código MAZH26.

2.5. Dominio público natural de la ribera del mar (AIN-RM). Los terrenos del dominio público marítimo terrestre (DPMT) están excluidos del desarrollo urbano y deben destinarse al uso público general previsto en la legislación de costas. El DPMT en toda su extensión se califica como Sistema General de Espacios Libres del Litoral.

3. Régimen de usos.

3.1. La regulación de usos en las Áreas de Interés Natural (AIN) protegidas por planeamiento general será la determinada de acuerdo con la matriz de suelo rústico con aplicación de las especialidades que se establecen en los apartados siguientes para cada subcategoría.

3.2. En el caso de terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, portuario o marítimo terrestre se aplicarán con preferencia las normas de su legislación sectorial específica frente a las disposiciones del planeamiento, que sólo se aplican en caso de compatibilidad.

3.3. En las AIN-Forestal calificadas de Parque Público Periurbano (AIN-FO-PP) se admitirán con carácter ordinario los usos de protección y educación ambiental, así como los equipamientos sin construcción que se sitúen en edificios existentesy los trazados de caminos no motorizados que permitan la libre circulación de los usuarios.

Con carácter condicionado, se admitirán los equipamientos destinados a la investigación o divulgación medioambiental, los necesarios para dar servicios sanitarios a los usuarios, así como pequeñas infraestructuras y las conducciones y tendidos necesarios para la iluminación, la conservación y seguridad de las áreas públicas.

De manera complementaria se aplicarán las disposiciones del Título IV de estas Normas para los sistemas generales de espacios libres que sean compatibles con la protección de los valores ambientales de los parques periurbanos.

Igualmente, se elaborará un Plan Especial para la protección y ordenación detallada del Parque Bellver conforme a la previsión de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, que declara Parque Histórico y Natural al conjunto del parque y castillo de Bellver.

3.4. Los terrenos calificados de suelo rústico protegido AIN Forestal perteneciente a la subcategoría ZB (Otras Zonas Boscosas) y las Zonas agrarias de interés ambiental (AIN-AA) se ajustarán al siguiente régimen específico:

1º. Es uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica).

2º. Además, de forma condicionada se podrán permitir:

a) Actividades complementarias del sector primario: sólo se permitirán la transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria, así como las actividades relacionadas con

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

la conservación y protección del medio ambiente. No obstante, también se admitirá el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes para destinarlas a actividades agroturísticas.

b) Equipamientos sin construcción, se admiten en posición que no perjudiquen a los valores ambientales.

c) Resto de equipamientos; se admiten aquellos equipamientos que, por sus características, deben necesariamente situarse en suelo rústico.

d) Infraestructuras: sólo se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico y sean conforme con el Plan Director Sectorial de aplicación. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas en los planes sectoriales de carreteras o de movilidad y en el Plan General.

Se evitará la instalación de antenas y cables de telecomunicación, salvo que sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.

e) Excepcionalmente se admite la industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes, y que podrán ser ampliados un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

f) El uso de protección y educación ambiental

g) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3º. No obstante, cuando se constate la presencia de HIC (Hábitat de Interés Comunitario), únicamente se permitirán las acciones tendentes a la conservación, regeneración y potenciación de sus cualidades ambientales conforme a las directrices de la Consejería competente en medio ambiente.

4º. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anterioresestarán prohibidos. En todo caso, quedan prohibidas nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

5º. La actividad extractiva es un uso prohibido excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 (LEN) y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras

3.5. Red de Torrentes (AIN-XT). El dominio público hidráulico (y su zona de servidumbre de protección), con independencia de su clasificación y categorización de suelo, está sometido al régimen establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio,, así como porsu desarrollo reglamentario vigente.

En el resto de la zona de Red de Torrentes (AIN-XT) las condiciones de uso serán las siguientes:

3.5.1. Es uso admitido: la actividad agraria, los espacios libres y las infraestructuras destinadas a retener las aguas de escorrentía, infiltrar y laminar las avenidas, con soluciones naturales con piedras y terraplenados de tierra.

3.5.2. Además, de forma condicionada se podrán permitir:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

a) Equipamientos sin construcción, se admiten en posición que no perjudiquen a los valores ambientales ni supongan obstáculos para las aguas.
b) Infraestructuras: sólo se admitirán las vías de transportes que crucen puntualmente estas zonas, previstas por el Plan Territorial, el Plan General o, en su caso, en la planificación sectorial territorial.
c) Excepcionalmente se admite la industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes.
d) El uso de protección y educación ambiental

3.6. AIN-Humedales (AIN-AG).

En los humedales del Prat des Pil·larí y en el de Ses Fontanelles únicamente se podrán permitir las actuaciones previstas en el artículo 92 y concordantes del Plan Hidrológico (Real decreto 51/2019, de 8 de febrero). En el prat de Ses Fontanelles además se aplicarán las normas reguladoras del sistema de espacios libres compatibles con los valores objeto de protección. Igualmente, con el fin de proteger la especie amenazada Limonium barceloi, así como la zona húmeda incluida, se tiene que asegurar que se evitarán los cambios de las condiciones hidrogeológicas de la cuenca y se protegerá la red hídrica y los espacios fluviales.

3.7. AIN.RM. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regula según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral y modificación de aquélla, y por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Cualquier actuación que en desarrollo de las previsiones del presente Plan General pueda afectar al DPMT, deberá contar con el correspondiente título habilitante de la Administración competente en la administración y defensa de dicho dominio.

Norma 7.3.6. Áreas Rurales de interés paisajístico (ARIP).

1. Definición. Las áreas rurales de interés paisajísticos (ARIP) son aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaran como tales en la Ley 1/1991 (LEN). El presente Plan delimita como ARIP aquellas zonas así delimitadas en la Ley 1/1991 y, con mayor precisión, en el PTIM.

2. Delimitación. Este Plan General delimita dos áreas rurales de interés paisajístico establecidas por el PTIM que se identifican en los planos de ordenación del suelo rústico con la leyenda de ARIP.

3. Régimen de usos.

3.1. Son usos admitidos la actividad agraria extensiva e intensiva. Igualmente, se admite la actividad complementaria de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria.

3.2. Se podrán autorizar, con carácter condicionado, los siguientes usos y actividades:

a) Las actividades relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente.
b) Actividades complementarias del sector primario: además de las admitidas con carácter ordinario, de forma condicionada, se admitirá el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes para destinarlas a actividades agroturísticas.
c) Actividades secundarias: sólo se admiten las industrias de transformación agraria en los términos de la Norma 17, apartado c, del PTIM.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

d) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudiquen a los valores paisajísticos.

e) Resto de equipamientos: se admiten aquellos equipamientos científicos, culturales educativos, socio-asistenciales, de ocio y recreativos que, por sus características, deban necesariamente situarse en suelo rústico. Será necesario informe previo de la Administración competente en medio ambiente.

f) Infraestructuras: sólo se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico y sean conformes con el Plan Director Sectorial de aplicación. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas por el Plan Territorial, en el PDS de carreteras y movilidad y el Plan General. Igualmente se admitirán las infraestructuras de telecomunicaciones en esta categoría en el caso de que se justifique la necesidad de la implantación para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.

g) Uso de vivienda unifamiliar aislada: sólo se admite vinculado a la explotación agraria preferente y con el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Norma 20.4 del Plan Territorial.

h) El uso de protección y educación ambiental.

I) Excepcionalmente se admite la industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes, que podrán ser ampliados un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y además tendrán que ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación.

j) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3.3. Usos prohibidos.

Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos.

El uso de actividades extractivas en un uso prohibido en las ARIP, excepto que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991 y que estén autorizadas.

Norma 7.3.7. Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal (ZIP).

1. Definición. Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural, exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Con carácter general, se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio rural.

2. Delimitación. Este Plan delimita como ZIP:

2.1. Zona Rural El Molinar, (ZIP-EM) integrada en el ámbito del Parque Agrario del Pla de Sant Jordi, propuesto, así como en la Unidad Paisajística 4 del PTIM.

2.2. Zona Rural Son Puigdorfila Vell (ZIP-PV). Son terrenos con áreas boscosas que constituyen un entorno plenamente rural que mantiene hoy en día su carácter originario y los valores naturales y paisajísticos inherentes a su contexto morfológico y geográfico.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2.3. Entorno Monasterio de la Real (ZIP-EMR). Se corresponde con los terrenos del entorno del Monasterio de la Real, excepto los terrenos ya destinados a grandes dotaciones e infraestructuras públicas.

3. Régimen de usos.

3.1º. Es uso admitido la actividad agraria extensiva, la intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica) y la actividad complementaria de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria.

3.2º. En esta zona se podrán autorizar con carácter condicionado los siguientes usos y actividades:

a) Las actividades relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente.
b) También se admitirá como actividad complementaria, el acondicionamiento de edificaciones legalmente existentes, para destinarlas a actividades agroturísticas.
c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.
d) Resto de equipamientos: se admiten aquellos equipamientos científicos, culturales educativos, deportivos (excepto el campo de golf), socio-asistenciales y de ocio y recreativo que, por sus características, deben necesariamente situarse en suelo rústico.
e) Infraestructuras: se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico y sean conformes con el Plan Director Sectorial de aplicación. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas por el Plan Territorial, en el PDS de carreteras y movilidad y el Plan General. En esta categoría de suelo protegido, se evitará la instalación de antenas y cables de telecomunicación, salvo que sea absolutamente necesaria la implantación de estas infraestructuras para asegurar la prestación del servicio de interés general de telecomunicación y no existan terrenos sin protección en la zona sin cobertura.
f) La industria de transformación agraria siempre que se ubiquen en edificios existentes, que podrán ser ampliados un máximo del 20% de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y además habrán de ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación.
g) El uso de protección y educación ambiental
h) En esta zona el uso de vivienda unifamiliar aislada sólo se admitirá vinculado a la explotación agraria preferente.
i) Los alberges y refugios con declaración de utilidad pública.

3.3º. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el PDS de Canteras.

4. En los terrenos de la zona ZIP Entorno Monasterio de la Real que forman parte del Área de Intervención Paisajística AIP-I del PTIM se aplicarán con carácter preferente las disposiciones del Plan Especial (una vez entre en vigor) que debe desarrollar la Norma 39.4 del PTIM y los objetivos, principios rectores, directrices de ordenación y demás determinaciones de la ficha del PTIM para la AIP-I.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Hasta tanto, se apruebe el Plan Especial por el órgano competente se aplicarán íntegramente las disposiciones de los apartados 3.1º, 3.2º y 3.3.º; una vez aprobado se aplicarán las que resulten compatibles con las disposiciones de este Plan Especial

Norma 7.3.8. Áreas de prevención de riesgos (APR).

1. Definición. Son las áreas del suelo rústico que se identifican en los planos de ordenación que presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión o desprendimiento, independientemente de su inclusión en otras categorías del suelo rústico.

   Es una categoría que puede convivir con otra, que es la subyacente. El régimen jurídico aplicable es el resultado de la integración de las dos categorías y, en todo caso, no podrán implantarse los usos o edificaciones permitidas por las normas de la categoría subyacente si no son admitidas por el régimen específico de la subcategoría de prevención de riesgo que sea de aplicación.

   En el caso de que la categoría subyacente sea suelo rústico común, el terreno será considerado como suelo rústico protegido, por la preferencia de la atribución del área de prevención de riesgos, sin perjuicio de aplicarse el régimen resultante del párrafo anterior.

   Las áreas de prevención de riesgos que provienen de la definición y delimitación de la planificación supramunicipal, quedarán automáticamente ajustadas cuando se modifique la delimitación en la mencionada planificación, de modo que prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento sobre la delimitación que aparecen en los planos de Plan General no actualizados.

2. Las APR se dividen en las siguientes subcategorías:

   2.1. Áreas de previsión de riesgo de inundación (APR-IN). Son los terrenos con clasificación de suelo rústico que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en la avenida de periodo de retorno de 500 años (PHIB, artículo 103). En todo caso se integran en esta subcategoría, los terrenos de suelo rústico que se encuentran incluidos en las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación delimitadas por la Administración competente. En casode que para algún torrente no se haya delimitado el área con riesgo potencial significativo, se consideran zonas potencialmente inundables las llanuras geomorfológicas de inundación cuya delimitación se encuentra disponible en el visor del IDEIB.

   2.2. Áreas de prevención de riesgo de incendio forestal (APR-IF). Son los terrenos con clasificación de suelo rústico que se localicen en áreas identificadas como Zonas de Alto Riesgo (ZAR) en el IV Plan General de Defensa contra incendios de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto 22/2015, de 17 de abril.

   Se deberán cumplir las cautelas y limitaciones establecidas en el Plan General de Defensa contra incendios vigente.

   2.3. Área de prevención de riesgo de erosión (APR-ER). Son las áreas de suelo rústico señaladas en los planos de ordenación del PTIM como zona de prevención de riesgo de erosión.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

2.4. Área de prevención de riesgo de desprendimientos (APR-ES). Son las áreas de señaladas en los planos de ordenación del PTIM como zona de prevención de riesgo de desprendimiento localizadas en suelo rústico. Quedará prohibida cualquier actividad en las zonas de acantilados activos.

3. Régimen de usos.

3.1. Para la autorización de usos, obras o actividades del sector primario se atenderá a la regulación de usos del suelo subyacente, sin perjuicio de tener que disponer, en su caso, de un informe favorable o la autorización de la administración competente a efectos de prevenir el riesgo.

Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos sólo se podrán autorizar previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente. Quedan exceptuados del mencionado informe preceptivo las APR de erosión y vulnerabilidad de acuíferos.

3.2. No se admite la implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas dentro de la delimitación de las APR de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación; no obstante, podrán admitirse cuando estén vinculados a explotaciones agropecuarias y siempre que el régimen específico de la categoría subyacente así lo admita y se implante con las garantías exigidas por la legislación específica de prevención del riesgo.

3.3. Áreas de prevención de riesgo de inundación (APR-IN): en estos terrenos se deberá cumplir la regulación establecida en la Ley de Aguas, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en el artículo 9 y 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el RDPH, así como lo establecido en el artículo 105 del Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (PHIB). Igualmente, será de preferente aplicación la restricción de usos derivada del Plan de Gestión deRiesgo de Inundación (artículo 15.2 del RD 903/2010). Se aplicará en todo caso la normativa vigente que sustituya a la legislación antes citada.

3.4. Áreas de prevención de riesgo de incendio forestal (APR-IF): se deberán cumplir las cautelas y limitaciones establecidas en el Plan General de Defensa contra incendios vigente y las determinaciones del RD 893/2013, de 15 de noviembre y la ley agraria de las Islas Baleares, en sus artículos 76 y 77, o normativa que lo sustituya.

3.5. Área de previsión de riesgo de erosión (APR-ER):

a. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o bancales.
b. Los bancales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.
c. La deforestación deberá ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.
d. Deberá cumplirse las disposiciones vigentes de la Consejería de Agricultura y de la Dirección General de Biodiversidad.

3.6. Área de prevención de riesgo de desprendimientos (APR-ES): quedará prohibida cualquier actividad en las zonas de acantilados activos.

3.7. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido en APR excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el PDS de Canteras.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

3.8. En las zonas ARIP dentro de la Sierra de Tramontana las actividades intensivas no podràn implicar la instalación de invernaderos.

3.9. En el caso de la oferta turística de hoteles de 5 estrellas a ARIP en zonas de la Sierra de Tramontana, no se permiten ampliaciones de la superficie edificada existente ni las instalaciones deportivas al aire libre anexas.

4. También se identifican en los planos las Zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos. Son las áreas de suelo rústico identificadas por el PHIB en su anexo 1 de las normas, con distintos grados de vulnerabilidad de los acuíferos ante la contaminación por vertido al terreno del efluente tras la depuración de las aguas. En estas áreas se aplicarán las siguientes limitaciones::

a. El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

b. Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de substancias contaminantes.

Las áreas de vulnerabilidad por riesgos de contaminación de acuíferos no tienen la naturaleza de categoría o subcategoría de suelo rústico, siendo de aplicación a losterrenos en que se identifican estas áreas las limitaciones expresadas en las letras anteriores conjuntamente con las condiciones de usos establecidas para los terrenos en función de la categoría específica asignada por el Plan.

Norma 7.3.9. Áreas de protección territorial (APT).

1. Definición. Las APT en el marco de la ley 6/1999 tienen por objeto proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras y ejercen la función de corredor biológico integrándose en la infraestructura verde.

Es una categoría que convive con otra, que es la subyacente. El régimen jurídico aplicable es el resultado de la integración de las dos categorías y, en todo caso, no podrán implantarse los usos o edificaciones permitidas por las normas de la categoría subyacente si no son admitidas por el régimen específico de la subcategoría de protección territorial. De no especificarse en el Plano de Ordenación la categoría subyacente, se aplicará supletoriamente la correspondiente a las ARIP.

2. Delimitación. Las áreas de protección territorial son:

2.1. APT-L (Litoral). Se integra por la franja de suelo rústico 500 metros de ancho, medida desde el límite interior de la ribera del mar, salvo que pertenezca a las zonas portuarias.

2.2. APT-C (Carreteras). La franja de suelo rústico comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de veinticinco (25) metros, en carreteras de cuarto (4) o más carriles; dieciocho (18) metros, en carreteras de dos (2) carriles de la red primaria y secundaria; y de ocho (8) metros, en las redes locales o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de cruces.

3. Régimen de usos.

3.1. APT-L (Litoral). Se aplicarán las limitaciones derivadas de la Ley de Costas para las zonas de servidumbre de tránsito, de protección del dominio público marítimo-terrestre y zona de influencia del litoral.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3.2. APT-C (Carreteras). El régimen jurídico de los terrenos de ATP-C será el correspondiente a la regulación de la categoría o subcategoría subyacente con aplicación de las limitaciones derivadas de la legislación de carreteras sobre zonas de protección.

3.3. En todo caso, en terrenos con la categoría APT se encuentran prohibidos los nuevos usos secundarios (industria general e industria de transformación agraria), los equipamientos con construcción (sean públicos o privados, incluyendo servicios terciarios, de ocio y hoteleros) y la vivienda.

3.4. El uso de actividades extensivas e intensivas del sector primario se considera un uso permitido según el cuadro de usos. Igualmente se admite, de forma condicionada, el equipamiento sin edificación y el de infraestructuras.

3.5. La implantación de actividades condicionadas en APT no pueden reducir los valores naturales, las funciones de las infraestructuras, ni el potencial de corredor biológico que puede realizar el APT.

CAPÍTULO IV. CATEGORÍA BÁSICA DE SUELO RÚSTICO COMÚN

Norma 7.4.1. Suelo Rústico Común. Definición

Constituye el suelo rústico común el resto de los terrenos que pertenezcan a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se hallen incluidas en ninguna de las categorías del suelo rústico protegido.

Norma 7.4.2. Categoría básica de suelo rústico común

El Plan General en la categoría básica de suelo rústico común diferencia las siguientes categorías:

a) Áreas de interés agrario (AIA).
b) Áreas de Transición (AT).
c) Áreas de Régimen General (SRG)

Norma 7.4.3. Áreas de interés agrario (AIA). Definición, identificación y régimen de usos.

1. Definición. Las áreas de interés agrario son las de alto valor agrario reconocidas por la Administración competente en materia agraria, así como las delimitadas como tales en el PTIM.

2. Delimitación. Son las áreas delimitadas en el plano de ordenación que corresponden a zonas de regadío, áreas con explotaciones agrarias regadas con aguas depuradas, las destinadas a cultivos frutales o bien, al cultivo de forrajes, reconocidas de alto valor agrario por el PTIM. Se reconocen diferentes subzonas de AIA que se corresponden con las estructuras parcelarias que históricamente se han ido desarrollando:

2.1. AIA-I_40. Pertenecen a esta subcategoría las zonas de alto valor edafológico, mayoritariamente pertenecientes al Plan general de transformación de las superficies regables con aguas subterráneas y residuales depuradas.

2.2. AIA-I_100. Pertenecen a esta subcategoría las zonas de interés agrario de terrenos de secano.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

3. Régimen de usos.

3.1. Es uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica), las actividades complementarias del sector agrícola correspondientes a la transformación y venta de los productos de la propia explotación agraria.

3.2. Además, con carácter condicionado se podrán admitir:

a) El resto de actividades complementarias del sector agrícola, mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente de acuerdo con el artículo 93.2 de la Ley 3/2019 Agraria.

b) Actividades secundarias: sólo se admiten las industrias de transformación agrarias.

c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.

d) Resto de equipamientos: se admiten aquellos equipamientos relacionados con la investigación agraria y los educativos relacionados con la divulgación de técnicas agrarias.

e) Infraestructuras: se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en estas áreas. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas por el Plan Territorial o en la planificación sectorial territorial.

f) Se admitirá, previa declaración de utilidad pública o interés general, la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables y siempre que la superficie mayoritaria de la finca quede exenta de este tipo de instalaciones para poder ser destinada de manera efectiva al uso agrario.

g) Sólo se permite la vivienda en edificios de nueva planta cuando esté vinculada a una explotación agraria preferente. En AIA-I_40, la parcela mínima es de cuatro (4) hectáreas y en AIA-I_100, la parcela mínima es de diez (10) hectáreas

h) El uso de Alberge, refugio y similares.

i) El uso de protección y educación ambiental.

j) El uso de actividades extractivas en un uso limitado que se autorizará según el Plan Director Sectorial de Canteras.

3.3. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el Plan Director Sectorial de Canteras.

4. Tiene la consideración de suelo rústico de régimen general la zona agrícola así calificada y delimitada en el interior del ámbito del ParcBit por el Plan Especial de Desarrollo vigente del Parcbit. El régimen de usos de la zona agrícola es el establecido en el mencionado Plan Especial para esta zona.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Norma 7.4.4. Áreas de transición (AT). Definición, identificación y régimen de usos.

1. Definición. Se corresponden con las delimitadas conforme al PTIM tanto como reserva de suelo con la finalidad de que puedan ser destinadas a futuro crecimiento (no previsto en este Plan) como las destinadas a garantizar la armonización de las diferentes clases de suelo, excepto cuando este Plan ha dispuesto de una categoría de suelo rústico protegido por existencia de valores a conservar.

2. Delimitación. Son las áreas delimitadas en el plano de ordenación como suelo rústico con la denominación de AT, subcategorías AT-C y AT-H.

3. Régimen de usos.

3.1. Es uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica).

3.2. Además, se podrán autorizar con carácter condicionado los siguientes usos y actividades:

a) Las actividades complementarias del sector agrícola correspondientes a la transformación y venta de productos de la propia explotación. Y el resto de actividades complementarias, mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente de acuerdo con el artículo 93.2 de la Ley 3/2019 Agraria.

b) El uso de protección y educación ambiental.

c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.

d) Resto de equipamientos: se admiten los relacionados con los usos docentes, educativo, socio-asistencial, sanitarios, científicos, culturales o deportivos.

e) Infraestructuras: se admitirán las pequeñas infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se tengan que situar en suelo rústico. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas en los planes sectoriales de carreteras o movilidad, en el Plan Territorial y en el Plan general.

f) Se admitirá, previa declaración de utilidad pública o interés general, la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.

g) Usos de Infraestructura destinada al tratamiento y valorización de los residuos urbanos y la destinada al reciclaje y la reutilización de materiales. Se permite el almacenamiento a la parcela al aire libre de los materiales inertes con condiciones paisajísticas de protección visual.

h) Vivienda unifamiliar: sólo se podrá admitir en ámbitos delimitados en el PTIM como de armonización (AT-H) y siempre condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Norma 20.4 del PTIM y las establecidas en las normas del Plan de Ordenación Detallada.

i) Los albergues y refugios.

Las condiciones de edificación de estos usos y actividades serán fijadas por el Plan de Ordenación Detallada.

3.3. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos. El uso de actividades extractivas en un uso prohibido excepto que se trate de una actividad autorizada con anterioridad a la vigencia del Plan General y que estén autorizada o se autorice según el Plan Director Sectorial de Canteras.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Con carácter general la industria de transformación agraria se encuentra prohibida, sin perjuicio de las excepciones admitidas expresamente en área de transición por el Plan Territorial Insular. La industria general se encuentra en todo caso prohibida.

Norma 7.4.5. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

1. Definición. Se corresponden con el suelo rústico común que no está incluido en las categorías restantes y aunque no cuente con valores específicos, en cuanto suelo rural debe ser preservado de su transformación.

2. Delimitación. Son las que se señalan como tales (SRG) en los planos de ordenación.

3. Régimen de usos.

3.1. Es un uso admitido la actividad agraria extensiva e intensiva (sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica) y las actividades complementarias del sector agrícola correspondientes a la transformación y venta de los productos de la propia explotación agraria.

3.2. Además, con carácter condicionado se podrán admitir:

a) El resto de actividades complementarias del sector agrícola, mientras se mantenga el carácter de explotación agraria preferente de acuerdo con el artículo 93.2 de la Ley 3/2019 Agraria.
b) Actividades secundarias: se admiten las industrias de transformación agraria. No obstante, el uso de industria en general es un uso prohibido, según DOT y PTIM.
c) Equipamientos sin construcción: se admiten en posición que no perjudique los valores paisajísticos.
d) Resto de equipamientos: se admiten todos aquellos equipamientos que deban necesariamente implantarse en el medio rural.
e) Infraestructuras: se admitirán las infraestructuras, así como las conducciones y tendidos que necesariamente se hayan de ubicar en suelo rústico. Igualmente se admitirán las vías de transportes previstas en la planificación territorial, urbanística o la sectorial.
f) Se posibilitará la implantación de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables.
g) Vivienda unifamiliar: vinculada a la explotación agraria y condicionada al cumplimiento de lascondiciones establecidas en la Norma 20.4 del PTIM y las establecidas en lasnormas del Plan de Ordenación Detallada.
h) Refugios, alberges y refugios.
i) El uso de protección y educación ambiental.
j) El uso de actividades extractivas en un uso limitado que se autorizarásegún el Plan Director Sectorial de Canteras

El uso de actividades extractivas en un uso limitado que se autorizará según el Plan Director Sectorial de Canteras.

3.3. Los restantes usos y actividades no previstos en los apartados anteriores estarán prohibidos.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

4. Tiene la consideración de suelo rústico de régimen general la zona agrícola así calificada y delimitada en el interior del ámbito del ParcBit por el Plan Especial de Desarrollo vigente del Parcbit. El régimen de usos de la zona agrícola es el establecido en el mencionado Plan Especial para esta zona.

Norma 7.4.6. Zonas de Regulación Especial de Equipamientos privados existentes en suelo rústico común (SRC).

1. El POD identificará como "Zona de Regulación Especial de Equipamiento Privado existente en suelo rústico" a los terrenos e instalaciones que en el PGOU de 1998 tenían la calificación de Sistema General de Equipamientos Privados y que ahora quedan en la categoría de suelo rústico común. El POD establecerá en estos casos una normativa específica en la Ficha de cada ámbito que respete el régimen de usos y condiciones particulares de edificación a las que ya establecía la ficha específica en el PGOU 1998 o, en su caso, las derivadas de Plan Especial específico aprobado mientras se mantenga la actividad autorizada. Además -para evitar su transformación- no se admitirán nuevas segregaciones en estos terrenos.
2. En lo no previsto en la ficha respectiva, o bien cuando finalice la actividad de equipamiento privado autorizada, se aplicarán las disposiciones de este Plan General y del POD que regulan específicamente la categoría de suelo rústico común a la que se adscriban (general, de transición o AIA).

Norma 7.4.7. Sistemas Generales en suelo rústico.

1. Los sistemas generales de equipamientos en suelo rústico se adscriben por regla general a la categoría de régimen general, salvo que en el plano de ordenación estructural se haya establecido otra específica. No obstante, su clasificación, el uso admitido es el uso específico de equipamiento identificado en el plano de ordenación y conforme a la regulación que se hace en el Título IV de las normas de este Plan General y, en su desarrollo, el POD para los sistemas generales de equipamiento. Las condiciones de edificación son las específicas que se indican para cada sistema general en las Fichas de Sistemas que se incorporan como Anexo.
2. En el ámbito del Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario las disposiciones normativas que se aplican son de forma exclusiva las recogidas en los artículos 2.1.6, 4.3.7. y 4.3.8. del Plan General. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Palma, en los planos de ordenación de dicho Plan General, o entre la normativa urbanística y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por los mencionados artículos en relación son el Sistema General de Comunicaciones Aeroportuario.

CAPÍTULO V. LA CATEGORÍA ESPECIAL DE NÚCLEO RURAL.

Norma 7.5.1. Suelo Rústico categoría de Núcleo Rural (NR). Definición

1. En el Plano de Ordenación se delimitan como categoría especial del suelo rústico, denominada núcleo rural, aquellos asentamientos de edificaciones agrupadas de carácter predominantemente residencial ya reconocidos por el planeamiento que cuentan con tamaño e intensidad suficiente para ello.
2. La ordenación que establece este Plan del núcleo rural asegura su mantenimiento sin permitir su extensión e incorpora medidas para reducir impactos en el medio rural.

Norma 7.5.2. Los núcleos rurales ordinarios

El presente Plan General reconoce como núcleo rural los siguientes asentamientos existentes:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

Código	Denominación NR
NR/43--01	Son Espanyol-Can Moreno
NR/44-01	Es Secar de Son Sardina
NR/44-02	Cas Patro
NR/44-03	Cas Castellà
NR/44-04	Sa Torre
NR/53-01	Can Enric
NR/53-03	Can Borràs
NR/53-05	So na Pau
NR/53-07	Camí de Santiago
NR/53-09	S'Olivaret
NR/83-03	Es Prat
NR/84-10	So na Mora
NR/84-11	Can Galenia
NR/84-14	Ses Palmeres
NR/84-15	Can Guidet
NR-84-17	Son Llinàs
NR/85-02	Son Oliver
NR/85-04	S'Aranjassa
NR/86-01	Son Gual
NR/86-02	Son Gual I
NR/87-01	Puntiró
NR/87-02	Sa Tanca
NR/87-05	Can Valent
NR/87-07	Camí 142 - Son Aixello
NR/87-10	Es Pinaret-Es Putxet

Cuadro 7.5.2. Núcleos Rurales

Los núcleos rurales de Son Oliver (NR/85-02), S'Aranjassa (NR/85-04) y Son Gual (NR/86-01) tienen, a losefectos de aplicación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, la consideración de Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), todo ello conforme a su Disposición Adicional Segunda.

Norma 7.5.3. Condiciones generales de ordenación de los núcleos rurales ordinarios

1. Los Núcleos Ordinarios con carácter general estarán sujetos a las condiciones de edificación:
   a) Edificabilidad: no puede superar la edificabilidad media neta de las edificaciones existentes.
   b) Altura: dos plantas máximo.

2. Las parcelas existentes no edificadas podrán ser edificadas siempre que tengan una superficie de al menos siete mil metros cuadrados (7.000 m2) y se localicen en zonas aptas para la edificación. A tal fin, se tendrá presente las limitaciones derivadas del artículo 4 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo (de medidas urgentes de protección del territorio de Illes Balears en áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de erosión, deslizamiento, de incendio y de inundación.

   Serán inedificables las parcelas segregadas a partir del día 13 de octubre de 1999, fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Islas Baleares.

3. No obstante, en el NR/86-02 Son Gual I, en atención a que contó con Plan Parcial aprobado definitivamente, ahora ya derogado, se faculta para que el Plan de Ordenación Detallada

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

puede establecer un régimen transitorio durante cuatro años; transcurrido el mismo se adoptará el régimen general de núcleo rural, sin que las edificaciones construidas conforme a las disposiciones transitorias se consideren en situación inadecuadas.

La delimitación del núcleo rural es la resultante de la aprobación definitiva de la Modificación PGOU 1998 (expediente PA 2019-0004, con aprobación definitiva por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma de fecha 24/11/2022 y BOIB núm. 6, de 14/01/2023.

Igualmente, en los núcleos rurales NR/43-01 Son Espanyol-Can Moreno y NR/87-10 Es Pinaret-Es Putxet NR/87-10, teniendo presente que el anterior planeamiento general (PGOU 1998) le atribuyó la clasificación de suelo urbano, se posibilita un régimen transitorio por plazo de cuatro años (desde la entrada en vigor del POD) en el que se permitirá que puedan edificarse las parcelas que tengan una superficie menor a 7.000 m2 siempre que ya estuvieran constituidas con anterioridad al 27-10-2021 y dispongan de una superficie mayor que la media de las parcelas del núcleo rural: de 1.250 m2 en NR/43-01 y 800 m2 en NR/87-10.

4. Cualquier reforma o ampliación de las edificaciones existentes, cuando pueda ser admisible según el POD, estará condicionada a la adopción de medidas para mejorar la sostenibilidad, aprovechamiento de agua de lluvia, certificado de fosa séptica homologada (según normativa de PHIB), reducir la afección por los riesgos que afecten la edificación, especialmente, de inundación y las medidas para prevención en las zonas de APR de riesgo de incendio.

5. Régimen de usos.

5.1. Los usos admitidos, además de los propios del suelo rústico (excepto el extractivo y losganaderos intensivos) son:

a. Residencial unifamiliar en edificación aislada. Sólo se admitirá una vivienda por parcela. La implantación de nueva vivienda en parcela sin edificar se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 2 o, en su caso, 3 anteriores.
b. Equipamientos y guardia y refugio de animales domésticos.
c. Terciario, pequeño comercial local de menos de 100 m2 y otros habilitados por el Plan Especial del Parque Agrícola.
d. Infraestructuras al servicio del núcleo: conforme a la regulación del apartado 5.3 siguiente.

5.2. Usos prohibidos: el resto.

5.3. Las condiciones de infraestructuras de los núcleos rurales serán las siguientes:

a. Abastecimiento de agua potable de las parcelas: en núcleos rurales que no disponen de red, se suministrará con camiones de abastecimiento y almacenamiento en aljibes privados con capacidad de 20 m3/vivienda, distanciados 5 metros de parcelas vecinas y 10 metros de pozo estanco de aguas residuales.

Se dispondrá en la parcela de un pozo de aguas grises con capacidad de 0,50 m^3 que recoja las aguas procedentes de lavadoras, bañeras y duchas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

En núcleos rurales que dispongan de redes de abastecimiento en funcionamiento se admitirá la conexión individualizada de las parcelas a ellas, condicionada a la construcción de aljibe en interior de parcela. La red existente podrá ser mejora o sustituida para asegurar su eficiencia.

En todo caso, se exigirá la disposición de aljibe en todas las nuevas edificaciones e, incluso, en las existentes que se pretendan ampliar o cambiar su uso (en coherencia con la regulación del artículo 60 PHIB 2019 o el que lo substituya)

b. Evacuación de aguas residuales: en los núcleos que no cuentan con red de alcantarillado, quedan sujetos al régimen dispuesto en el art. 80 PHIB 2019 (o normativa que lo sustituya), debiendo disponer de sistema autónomos de tratamiento de aguas residuales que producen; se ejecutarán de acuerdo con los sistemas (naturales) autónomos de depuración descritos en el Anexo 3 de las Normas del Plan Hidrológico 2019 (o normativa que lo sustituya).

c. Red de energía eléctrica: en los núcleos que exista red, se admitirá la conexión a la existente, sin posibilidad de ampliar la misma. En caso de sustitución deberá procederse al soterramiento de las sustituidas.

En los demás casos (cuando no exista red) las edificaciones han de cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante sistemas de generación renovable de autoconsumo, sin perjuicio de que se puedan instalar sistemas de soportes o de emergencia que usen combustibles fósiles (de conformidad con el artículo 51 de la Ley de cambio climático y transición energética y el Documento esclarecedor de este precepto emitido el 10 de julio de 2019 por el Director General de Energía y Cambio Climático).

d. Red viaria: se mantendrán las anchuras ejecutadas, con reserva de espacio para el tránsito peatonal. Se adoptarán soluciones de firmes que aseguren la funcionalidad para el tránsito de vehículos y que, al tiempo, sean sostenibles.

Por la evacuación de aguas pluviales o escorrentía de la red viaria se dispondrá de un tratamiento superficial de tipo poroso que permita la filtración de las aguas pluviales cabe el terreno.

Queda prohibida la creación de nuevos caminos o accesos a parcelas; no obstante, se admitirán aquellos exigidos para la mejora de las medidas de protección civil.

e) Alumbrado Público: se procederá a la colación de iluminarias de bajo impacto paisajístico (Norma 44 PTIM y Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares – o normativa que la sustituya-). Para la prevención de la contaminación lumínica, se establece un límite del flujo hemisférico superior instalado FHS inst% de < 5% en las luminarias que se tienen que implantar.

Norma 7.5.4. Establecimiento de la ordenación detallada de los núcleos rurales

1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de los núcleos rurales se realizará directamente por el Plan de Ordenación Detallada. No obstante, este podrá asumir para el NR 44/01, el Plan Especial de la ZRE44/01 Es Secar de Son Sardina aprobado definitivamente en fecha 27/07/2017.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2. La ordenación del POD será completada y desarrollada por el Plan Especial de Ordenación del Parque Agrario para los núcleos rurales que se localizan en su interior, tanto para establecer el régimen de usos compatibles terciarios y de equipamientos vinculados a los objetivos propios del parque agrícola, como al tratamiento específico de medidas de reducción de riesgos de inundabilidad en los núcleos que cuentan con estas incidencias.

3. En los ámbitos de los núcleos rurales localizados en AIP III se exigirán las determinaciones de integración paisajísticas para las edificaciones establecidas en el PTIM en el que caso de que resulten más restrictivas que las que disponga el Plan de Ordenación Detallada.

CAPÍTULO VI. EL PARQUE AGRARIO

Norma 7.6.1. La ordenación del Parque Agrario

1. El presente Plan General prevé el desarrollo del Parque Agrario que posibilita el artículo 123 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.

2. El Parque Agrario se configura como instrumento de protección, de ordenación, de desarrollo y de gestión de determinados espacios de interés agrario, situados dentro de una zona periurbana.

3. El presente Plan General delimita el parque agrario, configurado por dos ámbitos; el ámbito del Pla de Sant Jordi y el ámbito de Horta Dalt. La delimitación podrá ser ajustada por el Plan de Ordenación Detallada.

4. En coordinación con el plan de gestión y desarrollo previsto en la legislación agraria, se formulará el Plan Especial de Ordenación del parque agrario integrando los dos ámbitos. No obstante, el órgano de gestión del Parque Agrario podrá formular para cada ámbito un Plan Especial específico, siempre que ambos respondan a un documento de Avance que asegure su debida coordinación.

5. La delimitación de terrenos que integran los ámbitos de Parque Agrario no implica la atribución de una categoría o subcategoría específica, estando adscritos a la establecida por este Plan en cada caso.

6. El Plan Especial de ordenación del Parque Agrario tendrá capacidad para alterar las determinaciones que establezca el Plan de Ordenación Detallada para cada una de las subcategorías que se integran en su ámbito, siempre que se justifique que la propuesta es congruente con los objetivos establecidos en este Plan General para el Plan Especial en la norma siguiente.

7. Hasta tanto no se produzca la aprobación del Plan Especial del parque agrario, el Plan de Ordenación Detallada determinará disposiciones de carácter transitorio.

Norma 7.6.2. Objeto y finalidades del Plan Especial del Parque Agrario.

1. Las finalidades del Plan Especial son:

   1.1 Reafirmar la función de este espacio como espacio productivo agrario:

      1.1.1. Garantizarlas condiciones necesarias para una producción agraria competitiva y de calidad.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

1.1.2. Promover la implantación de aquellos elementos e infraestructuras esenciales para el desarrollo y el mejoramiento tecnológico de las explotaciones agrícolas, ganaderas.

1.1.3. Evitar el abandono de las tierras agrarias del Pla de Sant Jordi y de Huerta Alta.

1.2. Preservar la función ambiental del Pla de Sant Jordi y de Horta de Dalt, con garantía de los sistemas ambientales que se integran, su conectividad y contribución a la mejora de la biodiversidad.

1.3. Garantizar la función social y cultural: preservar el patrimonio construido y el paisaje.

1.4 Preservar y/o reorientar el uso de los recursos productivos locales como parte de las redes de infraestructura azul y verde hacia el abastecimiento prioritario de la demanda de alimentos de calidad.

2. Para la consecución de estas finalidades, el Plan Especial del Parque Agrario dará respuesta a los siguientes objetivos:

a) Estructurar y ordenar en detalle el suelo productivo del espacio agrario de manera racional, asegurando la preservación del mismo y promoviendo unas prácticas de agricultura sostenible con especial atención a los sistemas de agricultura ecológica allá donde sea viable
b) Preservar los terrenos agrarios del Pla Sant Jordi y de Horta de Dalt y recuperar sus espacios degradados.
c) Fomentar la conectividad entre los hábitats naturales.
d) Definición de las mejoras en las infraestructuras viarias (caminos) e hidráulicas, así como infraestructuras de uso comunitario y tratamiento de biorresiduos, para favorecer la explotación agraria.
e) Disponer la localización de equipamientos complementarios con la finalidad de desarrollar el potencial económico, ambiental, sociocultural y el aprendizaje de las labores del sector primario. Igualmente, disponer la localización de las instalaciones del servicio a las personas.
f) Establecer un régimen de usos y actividades que permita compatibilizar la actividad productiva con la conservación activa de sus valores.
g) Establecer los criterios sobre los suelos que se consideren más adecuados para el uso de la población e identificar aquellos que habrá que preservar del acceso público por su especial condición ecológica o paisajística. Delimitar y ordenar las áreas destinadas a huerta recreativa.
h) Establecimiento de medidas de mejora del espacio rural y periurbano: definir las áreas de interés paisajístico, recuperación de hábitats degradados y eliminación de usos no deseados.
i) Ordenar la red viaria, estableciendo la jerarquía, anchuras, trazado, tratamiento, carácter y uso que corresponda. Se han de detallar los ejes básicos de movilidad y conectividad con la categorización de caminos, de forma que se garantice la conectividad ganadera y agrícola motorizada con tractores, segadoras y otra maquinaria de grandes dimensiones
j) Completar la ordenación y regulación de usos de los núcleos rurales.
k) Protección de las singularidades de la estructura territorial agraria así como la catalogación detallada de todos los elementos agrarios existentes en el territorio y que no exceden la catalogación del POD.
l) Establecimiento de un plan de etapas y de indicadores de sostenibilidad para el seguimiento de la gestión del Parque Agrario.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

m) Definir accesos, puertas e itinerarios para promover el goce público del paisaje del Pla de San Jordi y de Horta de Dalt de manera respetuosa con la actividad agraria.

n) Diseñar y planificar de forma integral el Parque Agrario en relación con el sistema urbano de influencia ante el reto de la autonomía alimentaria, dotándolo de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios para desarrollar un sistema agroalimentario resiliente.

3. La ordenación del Plan Especial garantizará la condición mayoritaria de espacio no transformado de los dos ámbitos delimitados, de tal manera que la artificialización del terreno se restringirá a las edificaciones y equipamientos actuales, así como los que de forma justificada (en cumplimiento de los objetivos perseguidos) se prevea por el Plan Especial.

4. En el desarrollo de la definición y complemento de la Infraestructura Verde en el interior del Plan Especial, se incorporarán, además de los identificados en el Plan General, aquellos elementos más valorados por la ciudadanía en los procesos de participación del Plan Especial. Igualmente, el Plan Especial deberá establecer medidas concretas para mejorar la biodiversidad.

5. En el desarrollo de la ordenación detallada de los núcleos rurales existentes en el interior del ámbito, el Plan Especial determinará aquellos equipamientos y usos terciarios vinculados a los fines del Parque Agrario que puedan autorizarse de manera condicionada en el núcleo.

6. De igual forma, el Plan Especial podrá incorporar aquellas otras acciones y medidas posibilitadas por la legislación agraria para los parques agrarios, de conformidad con el Plan de Gestión y Desarrollo. Entre otras:

a) Asegurar la coordinación y complementariedad con el sistema general de la Universidad Illes Balears, con la zona agrícola del Parc-Bit y el área libre del sistema general sanitario de Son Espases.

b) Contemplar actuaciones que permitan gestionar el agua del Plan de Sant Jordi y Huerta de Dalt de manera más eficiente, garantizar la disponibilidad del recurso y mejorar la calidad de las aguas de riego.

c) Fomentar medidas para la recuperación de la vegetación existente en los cursos de agua.

d) Contribuir a visualizar la producción agraria del Pla Sant Jordi y Horta de Dalt como marca de calidad.

7. El desarrollo de las actividades en el Parque Agrario tendrá que cumplir las directrices sectoriales de la consejería competente en materia de agricultura (relativos a la protección del medio natural, buenas condiciones agrarias y medioambientales, gestión de deyecciones ganaderas y de fertilización nitrogenada en zonas vulnerables, utilización de productos fitosanitarios, etc.), y no admitirá aquellos tipos de cultivos o prácticas agrícolas que pongan en peligro la calidad productiva y ambiental del Parque Agrario.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

DISPOSICIONES FINALES/

Disposición Adicional Primera

1. Los Programas de Actuación Urbanística, los Planes Parciales y los Planes Especiales aprobados definitivamente, de desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en sesión de 23 de diciembre de 1998 (o sus modificaciones), que se reconozcan expresamente por este nuevo Plan General o por el Plan de Ordenación Detallada como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 2.1.5.

2. De conformidad con la regulación de la Norma 2.1.8, el presente Plan General asume la función de ordenación integral de todo el ámbito territorial perteneciente al término municipal de Palma que quedó integrado en el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24-04-2015.

3. En consecuencia, con la aprobación de este Plan se produce la derogación de las determinaciones que para el suelo urbanizable estableció el Plan de Reconversión Integral (PRI) de Platja de Palma y todas aquellas otras que contradigan a este Plan General. Igualmente, con la aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan de Ordenación Detallada de Palma quedarán desplazadas las determinaciones que para el suelo urbano y rústico estableció el mencionado Plan de Reconversión Integral.

4. En suelo urbanizable, el Plan General asume, por vinculación de la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, la ordenación detallada establecida para el SUNP 76-01, Son Bordoy (expediente RES 6/2008), por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB número 77, de fecha 30 de mayo de 2012). No obstante, este Plan recomienda que el Consell proceda a la alteración de la ordenación detallada en los términos de la Norma 2.1.7.

Disposición Adicional Segunda

Las referencias expresas que se contienen en estas Normas Urbanísticas a la legislación o planificación estatal, autonómica o insular se entienden hechas a las disposiciones vigentes en el momento de la entrada en vigor del mismo o, en su caso, a aquéllas posteriores que las modifiquen o sustituyan.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

Disposición Adicional Tercera.

1. El Ayuntamiento de Palma en desarrollo de este Plan General y del Plan de Ordenación Detallada que se formula de manera simultánea, de conformidad con la regulación del artículo 49 de la LUIB elaborará las Ordenanzas Municipales previstas en su normativa sin que en ningún caso puedan regular aspectos materiales que la legislación urbanística reserve a los instrumentos propios de planeamiento urbanístico.

2. Las ordenanzas a elaborar en el plazo máximo de dos años son:

   a) Ordenanza sobre las licencias urbanísticas y actos sujetos a comunicación previa.
   b) Ordenanza sobre tramitación de instrumentos de planeamiento de desarrollo y degestión.
   c) Ordenanza sobre condiciones de energía y agua de las edificaciones y actividades.
   d) Ordenanza de condiciones de Urbanización, incluyendo los sistemas de drenajesostenibles.
   e) Ordenanzas sobre el arbolado y condiciones de los espacios libres

3. Además, se procederá a la adaptación de las siguientes Ordenanzas, en aquellos aspectos relacionados con materias del nuevo planeamiento general:
   a) Ordenanza municipal de Ruido para su mejora y actualización y formulación de un nuevo Plan de Acción contra el Ruido.
   b) Ordenanza municipal de protección contra incendios.

Disposición Adicional Cuarta

El Ayuntamiento constituirá un registro de plazas de alojamientos en establecimientos turísticos a los efectos del control y seguimiento de la contabilización de plazas derivadas de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento urbanístico municipal conforme al PIAT. Una vez que se haya alcanzado la densidad turística máxima establecida para cada zona o, en su caso, el índice específico de cada subzona, quedarán suspendidas las solicitudes de implantación de establecimientos turísticos o de ampliación de plazas en establecimientos existentes en el ámbito territorial en que se constate esta circunstancia, hasta tanto se liberen plazas por cierre de otros autorizados. De igual forma se procederá para el seguimiento y control de las densidades establecidas para las estancias turísticas en viviendas (ETV).

Disposición Derogatoria Única

1. La aprobación del presente Plan deroga todas aquellas disposiciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca en sesión de 23 de diciembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999 y con texto refundido aprobado el 4 de septiembre de 2006, BOIB nº177 de 12/12/2006), así como sus modificaciones posteriores aprobadas, que tengan igual objeto que el regulado por las determinaciones estructurales establecidas en las presentes Normas (y Anexos), en sus Planos de Ordenación o en el resto de documentos de naturaleza normativa; igualmente quedan derogadas las disposiciones del planeamiento general anterior que tengan naturaleza de determinaciones detalladas cuando su contenido resulte incompatible con las decisiones estructurales de este Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

En todo caso, quedan derogados los artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU de 1998 siguientes:

a) Del Título Preliminar: se procede a la derogación de todos los artículos que integran este Título.
b) Del Título I (Desarrollo, Gestión y Ejecución del Plan General): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título I.
c) Del Título II (División urbanística del territorio y régimen general del suelo): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título II.
d) Del Título III (Intervención municipal en la edificación y uso del suelo): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título III.
e) Del Título IV (Régimen de los edificios existentes): se deroga el artículo 47. Los artículos 46 y 48 del Título IV se mantienen (hasta la entrada en vigor del POD) en todo aquello que no se oponga al contenido de la Norma 3.1.3 de esta nuevo Plan General.
f) Del Título V (Normas reguladoras de los usos): se derogan las disposiciones de la Sección Segunda (usos en suelo urbanizable programado) y Sección Tercera (usos en suelo urbanizable no programado y rústico) del Capítulo II. Se mantienen (con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor del POD) las disposiciones del Capítulo I y la Sección Primera del Capítulo II. No obstante, los artículos 52 a 60 de la Sección Tercera del Capítulo I deben ser aplicados en aquello que no se oponga a la Norma 4.1.3 de estas Normas de este nuevo Plan.
g) Del Título VI (Normas técnicas de planeamiento y ejecución de planes): se procede a la derogación de todos los artículos de este Título VI.
h) Del Título VII (Normas de edificación en suelo urbano): únicamente quedan derogados los artículos de la Sección Décima (Regulación de las Áreas de Régimen Especial) del Capítulo II; los Planes Especiales deben formularse y redactarse conforme a la regulación de las presentes Normas y Fichas de los ámbitos de ordenación y gestión.
i) Del Título VIII (Normas de edificación en suelo rústico): quedan derogados los artículos de la Sección Primera del Capítulo I y todos los artículos de los Capítulos II, III, IV y V. Se mantiene (de forma transitoria hasta la entrada en vigor del POD) la Sección Segunda (Condiciones de Edificación) del Capítulo I de este Título VIII.
j) Igualmente quedan derogadas la Disposición Adicional única y las disposiciones transitorias de las normas del PGOU 1998.

La regulación del Título IX de las normas del PGOU 1998 mantiene su vigencia (hasta la entrada en vigor del POD), sin perjuicio de la aplicación prevalente, en caso de contradicción, de las disposiciones del Título V de este nuevo Plan General.

Igualmente, la regulación del Título X (Condiciones de higiene, composición interior y estética en la edificación) del PGOU 1998 mantiene su vigencia hasta la entrada en vigor del POD.

2. La derogación íntegra del resto de disposiciones de carácter detallado incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Palma aprobado definitivamente por acuerdo del Consell Insular de Mallorca el 23 de diciembre de 1998 (así como sus modificaciones posteriores), se realizará en el mismo momento en que acontezca la entrada en vigor del Plan de Ordenación Detallada de Palma.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3. Finalmente, queda derogada cualquier disposición establecida por instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del Plan General anterior que entren en contradicción con lo dispuesto en las presentes normas estructurales o en sus planos de ordenación estructural, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de las salvedades establecidas en el régimen adicional y en los artículos 2.1.5 de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

Disposición transitoria Primera

1. El presente Plan General, en la Norma 2.1.11 identifica los ámbitos de actuaciones de transformación en suelo urbano que deben ser objeto de formulación de Plan Especial para establecer su ordenación detallada. En estos ámbitos hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el siguiente régimen transitorio:

   a) Con carácter general se admitirán en las edificaciones existentes las obras de conservación y mantenimiento

   b) Se permitirán las obras de consolidación, reestructuración y reforma interior (con carácter de rehabilitación ordinaria) en aquellas edificaciones existentes en las quepueda deducirse de manera manifiesta de las determinaciones del Plan que es compatible su mantenimiento con la ordenación propuesta.

   c) En los edificios catalogados se permitirán todas las intervenciones admitidas conforme a su régimen específico de protección.

   d) En otros casos no previstos en apartados anteriores, también podrán admitirse lasobras de reforma interior (rehabilitación ordinaria) y reestructuración de forma condicionada a que la persona titular de la edificación renuncie al mayor valor quese pueda generar en el inmueble por las obras para el caso de que cuando se desarrolle la actuación la edificación deba demolerse.

   e) Las obras de nueva edificación o ampliación de las existentes quedan prohibidas; igualmente el resto de obras no previstas en las letras anteriores quedan prohibidas excepto en el caso regulado en el párrafo final de este apartado 1.

   f) No se admite la segregación o agrupación de parcelas salvo aquellas que vayan dirigidas expresamente a facilitar la formulación del proyecto de reparcelación delámbito de la actuación de transformación.

   g) Los terrenos no edificados podrán destinarse a huertos urbanos (norma 6.4.1), instalaciones deportivas sin edificación, así como otros usos provisionales que admita el POD.

   Además, en las áreas del suelo urbano sometidas a actuaciones de reforma interior una vez transcurrido el plazo previsto en el Plan General sin la aprobación del Plan Especial, se admitirán las obras de consolidación y las de rehabilitación integral de forma condicionada a que la persona titular de la edificación renuncie al mayor valor que se pueda generar en el inmueble por las mismas para el caso de que, cuando se desarrollela actuación, la edificación deba demolerse.

2. Igual régimen que el establecido en el apartado 1 anterior se aplicará en los sectores de suelo urbanizable que precisan Plan Parcial para establecer su ordenación detallada y quese expresan en la Norma 2.1.12.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

3. Hasta tanto se inicie la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior de Carrer Aragó y durante el plazo de los dos años siguientes a la entrada en vigor de este Plan General podrán solicitarse licencias de obra nueva en el ámbito del ARI/69-04 ajustadas a las condiciones particulares de edificación establecidas en el PGOU de 1998 siempre que la persona titular de la parcela ceda gratuitamente al Ayuntamiento la parte de terrenos de la misma calificada como espacio público conforme a la alineación de Carrer de Aragó(que se hace en la Ficha de Ordenación y Gestión de esta área y en el plano de ordenación de este Plan General) y se asuma el compromiso de cumplimentar el deber de compleción de la urbanización del espacio público, conforme a las previsiones del artículo 29.2 de la LUIB. Las parcelas que cumplan los requisitos indicados serán excluidas del ámbito del Plan Especial conforme a las previsiones de la del párrafo final del apartado 3 de la Norma 3.2.6 y, en este caso, las determinaciones estructurales establecidas en la ficha de ordenación y gestión del área se aplicarán de forma proporcional a la superficie resultante de la delimitación final del ámbito que resulte ajustada por el Plan Especial.

Disposición transitoria Segunda

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Municipales previstas en estas Normas, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del presente Plan General y, en particular, a las presentes Normas.

Disposición transitoria Tercera

1. Se admitirá la continuidad de la tramitación de expedientes ya incoados (al momento de entrada en vigor de este nuevo Plan General) de Modificación del planeamiento general anterior que tengan por objeto alteración de determinaciones de ordenación detallada, hasta culminar con la aprobación definitiva antes de la entrada envigor del POD.

2. Igualmente, se admitirá la continuidad de la tramitación de aquellos expedientes de Modificación del planeamiento general anterior que, al momento de entrada en vigor de este nuevo Plan General, haya recaído el acuerdo de aprobación inicial o que tenga iniciado el trámite de evaluación ambiental estratégica siempre que la alteración de determinaciones del planeamiento general anterior sea congruente con los objetivos expresados por este nuevo Plan General para el área de actuación y la resolución de aprobación definitiva del expediente de Modificación se produzca antes de la entrada en vigor del POD o, si es el caso, del concreto plazo señalado para ello en Norma específica de este Plan General.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905

2023

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/71/1137905