



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE PALMA

5583

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

Exp.: PA 2010/12 Publicación Fichas normativas y Extracto (art. 26 L 21/2013)

En fecha 30 de mayo de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de las Islas Baleares el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palma, en sesión extraordinaria de 28 de abril de 2023, mediante el cual se aprobó el documento diferenciado del Plan general.

Advertida la omisión al Edicto de los documentos de las Fichas normativas y del Extracto (art. 26 L de la Ley 21/2013), se publican, con el tenor literal de lo aprobado en el Pleno.

Palma, 5 de junio de 2023

La cap de servei, coordinadora de l'Oficina del Pla General i Model de Ciutat

María del Pilar Simón Aznar





Palma

Plan General

PG



ANEXO

**EXTRACTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (ART. 26 L 21/2013)**

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



La incorporación de los aspectos ambientales en el nuevo Plan General se ha llevado a cabo desde el inicio de la redacción de la revisión del planeamiento dando cumplimiento a los considerandos de la Directiva sobre Planes y Programas y a la legislación básica estatal de evaluación ambiental.

La Sesión Plenaria de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, el 23 de marzo de 2023, en el punto 6 del orden del día, adoptó el acuerdo sobre la revisión del Plan General de Palma, que formula la Declaración Ambiental Estratégica **favorable** respecto del Plan General de Palma, siempre y cuando se cumplan las medidas correctoras propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico y sus anexos, con una serie de condicionantes.

El artículo 26 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental determina las características de la publicidad par la adopción o aprobación del Plan.

Artículo 26. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.

1. *El promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa y, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, lo someterá a la adopción o aprobación del órgano sustantivo.*
2. *En el plazo de diez días hábiles desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:*
 - a) *La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.*
 - b) **Un extracto que incluya los siguientes aspectos:**
 - 1.º *De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.*
 - 2.º *Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.*
 - 3.º *Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.*
 - c) *Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.*

Conforme a las indicaciones del art. 26, los documentos presentados en la aprobación final del Plan General incorporan la integración de los aspectos ambientales ha sido sustantivada con la asunción de la Declaración Ambiental Estratégica en la propuesta final del Plan General. Previamente, también se han tomado en consideración la inclusión de las determinaciones del Documento de Alcance, emitido por la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, el 29 de septiembre de 2020, junto con los informes recibidos en la fase de consulta interna y aportaciones de la participación pública.

De este modo se da respuesta a los aspectos indicados en las secciones 2.b) y c) del artículo 26, y se estructuran en las siguientes secciones:





- 1. LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN.**
 - 1.1 En relación a los Objetivos y la Alternativa seleccionada
 - 1.2 Los espacios relevantes y protegidos
 - 1.3 Sobre la creación y fundamentación de una infraestructura verde
 - 1.4 Las exigencias climáticas y eficiencia energética
 - 1.5 La incorporación de los activos ambientales presentes en los nuevos sectores

- 2. INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN**
 - 2.1. Sobre el procedimiento de toma de decisiones
 - 2.2. Sobre la consideración de los activos ambientales del diagnóstico ambiental
 - 2.3. Sobre los riesgos naturales y antrópicos detectados.
 - 2.4. Sobre la capacidad de acogida de los suelos y calidad ambiental
 - 2.5. Sobre las deficiencias ambientales del territorio heredado
 - 2.6. Las medidas orientativas a la ordenación de los suelos urbanizables
 - 2.7. Sobre las medidas preventivas y correctoras y su traslado a la normativa

- 3. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO AL DOCUMENTO DE ALCANCE**

- 4. RESUMEN DEL PROCESO DE CONSULTAS REALIZADAS**
 - 4.1. Análisis sintético y consideraciones de los informes emitidos por órganos del Consell Insular
 - 4.2. Análisis sintético y consideraciones de los informes emitidos por órganos del gobierno balear
 - 4.3. Análisis sintético y consideraciones de los informes emitidos por órganos de la administración general del estado
 - 4.4. Dirección General de Aviación Civil Informe al PG
 - 4.5. Resultado de la consulta a personas interesadas

- 5. CONSIDERACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA**

- 6. LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA VS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS**

- 7. LAS DISCREPANCIAS EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

- 8. LA INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL PLAN**

- 9. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL**



1. LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA PROPUESTA FINAL DEL PLAN

La dimensión tan amplia de los aspectos ambientales en la planificación urbanística implica tomar en consideración dos realidades conocidas, el suelo urbano de la ciudad consolidada y el suelo rural destinado a actividades que le son propias a los recursos naturales que albergan. Más allá de esta estructura urbanística, también se lleva a cabo una revisión transversal con los objetivos y programas que implican en la planificación urbanística su toma en consideración y en definitiva una respuesta concreta para alcanzar tales expectativas ambientales.

1.1. EN RELACIÓN A LOS OBJETIVOS Y LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Los objetivos urbanísticos y ambientales a los que aspira el modelo urbano-territorial vienen a cumplir con la relación de planes y programas más actualizados que abogan por la ponderación de la perspectiva ambiental en la planificación urbanística, incluida las medidas necesarias frente a las severidades climáticas. La integración por tanto, se ha producido desde el seno de las primeras decisiones quedando reflejada en las siguientes pretensiones:

- 1º. Conseguir una ordenación racional y eficiente del territorio fomentando una ciudad compacta y de proximidad con el objetivo de reducir la huella ocupada por la urbanización y minimizar los desplazamientos motorizados.
- 2º. Se prioriza en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana frente a la opción de nuevas transformaciones, evitando transformar espacios vírgenes.
- 3º. Se plantea un cuadro de movilidad eficiente y sostenible y los hábitos saludables mediante la potenciación del transporte colectivo y los desplazamientos no motorizado y favorecer los desplazamientos peatonales y ponderando los ejes cívicos.
- 4º. Se establece una infraestructura verde del territorio como elemento determinante de la estructura de la ciudad y del territorio.
- 5º. La conservación de los ecosistemas y del medio rural se integra en la estructura anterior, dotándola de sentido para ciudad y el medio rural. Los valores ecológicos más relevantes también se han considerado parte inexcusable para el fomento de la biodiversidad y mejora de los hábitats.
- 6º. La eficiencia energética e infraestructural de acuerdo con la capacidad de carga del territorio, cerrando el ciclo del agua y eliminando los vertidos en el mar.
- 7º. Frente a las severidades climáticas se establecen medidas efectivas para la adaptación y mitigación del cambio climático.
- 8º. Los activos ambientales también están presentes en la ordenación en la que se ha favorecido el funcionamiento natural de los cauces naturales y en consecuencia evitando riesgos de inundación.
- 9º. El suelo rural ha sido tratado como ámbito en simbiosis con la ciudad tanto en la versión ecosistémica como para la economía circular eficiente. A la luz de esta decisión se consolida



los usos ordinarios del suelo natural a favor de las funciones agrarias, ganaderas y forestales y fomento de la soberanía alimentaria.

10º. Se asegura el derecho en la ciudad de la ciudadanía mediante el acceso a una vivienda digna y accesible a los servicios y equipamientos de la ciudad. La propuesta fomenta un urbanismo con perspectiva de género e infantil.

11º. Se favorece la diversificación económica de la ciudad mediante el fomento de aquellas actividades económicas que menor consumo de recursos precisan: Descarbonizar la economía y fomento de una economía inclusiva (generando espacios que incentiven la creatividad y el intercambio).

En base a lo anterior, la alternativa seleccionada integra la totalidad de los aspectos ambientales a los que el Plan tiene capacidad de aspirar, sabiendo que las opciones planteadas ofrecen un su conjunto una apuesta por la sostenibilidad en el que el peso de lo ambiental se pondera fundamentalmente por la incorporación de los criterios sobre el fomento de la biodiversidad y el paisaje natural y cultural.

En el análisis individualizado de cada una de las alternativas que se hace en el epígrafe anterior se realizan también contraste de cada una con el resto.

Por los datos y consideraciones expuestas, la ALTERNATIVA II es la mejor opción desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, eficiencia territorial, la movilidad sostenible y mejora de la calidad urbana y de los habitantes en el proceso de revisión del planeamiento general de Palma

A destacar el aumento de 4 puntos en la ratio de m² espacio libre/habitante de los Sistemas Generales de Espacios Libres alcanzando los 9,3 m²/habitante en la propuesta de la Alternativa II; igualmente es la propuesta que menor suelo urbanizable hace (280,54 hectáreas), con una propuesta importante de reducción del suelo urbanizable actualmente clasificado como tal y que permite obtener mayores reservas de vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Además, es la Alternativa que presenta mejor valor de sostenibilidad en el índice de expansividad urbana.

CUADRO RESUMEN CON LOS PRINCIPALES DATOS DE LAS CUATRO ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA I		ALTERNATIVA II		ALTERNATIVA III	
	Sup. (Ha)	%	Sup. (Ha)	%	Sup. (Ha)	%	Sup. (Ha)	%
Suelo Urbano	5.164,40	24,75	5.164,40	24,75	5.150,6	24,68	5.164,40	24,75
Suelo Urbanizable (Sectores +Ssgg Adscritos)	375,34	1,79	496,85	2,38	280,54	1,3	494,02	2,36
Sectores Uso Residencial-Turístico + Ssgg Adscritos	184,63		322,69		175,02		284,63	
Sectores Uso Industrial/Servicios +Ssgg Adscritos	190,71		169,57		105,52		209,39	
Suelo Rústico	15.328,26	73,45	15.207,03	72,87	15.437,14	73,97	15.209,86	72,88
TOTAL	20.868,28		20.868,28		20.868,28		20.868,28	
Sistemas Generales Espacios Libres	309,58		247,86		527,93			
Ratio M2 Espacio Libre/Habitante			322,21					
	6,06		4,85		9,3		6,31	



La Alternativa 0 mantiene un grado de sostenibilidad global media inducido principalmente por la incapacidad del propio Plan a adaptarse a las nuevas determinaciones territoriales y sectoriales desde su aprobación definitiva hasta hoy. Frente a la propuesta pasiva, la Alternativa I ofrece un el grado de sostenibilidad por encima del 50% (grado de sostenibilidad media), a pesar de ser una propuesta actualizada respecto a la opción vigente, por el contrario, las infraestructuras territoriales planteadas, el plan de usos del puerto y su carente capacidad para asumir nuevos retos ambientales fundamenta una opción más viables que la Alternativa precedente.

La Alternativa II por su parte ofrece un grado de convergencia notable con una valoración alta al asumir en su propia ordenación y regulación, los objetivos sustantivos que abogan por la integración de los anexos ambientales a favor de: la coordinación interadministrativa, la biodiversidad y la sostenibilidad de los recursos, la asunción de los patrones físicos territoriales y los factores de mitigación/adaptación frente al cambio climático.

En relación al objetivo de eficiencia y racionalidad de la propuesta a favor de una propuesta de ciudad compacta y de proximidad, está claro que las opciones pasivas 0 y III no cumplen todas las determinaciones de este objetivo al considerarse un modelo agotado y expansivo abusando de las modificaciones del Plan vigente para intentar adaptarse a las necesidades. Su valoración media, también de la Alternativa I está en relación a la filosofía de ocupación del territorio por encima de otras consideraciones ambientales, este hecho se refleja en varios aspectos, entre ellos el porcentaje de suelo rústico, siendo la Alternativa II la que aporta mayor índice en esta clase de suelo.

Se debe señalar por su valoración máxima el objetivo sobre la infraestructura verde, tan solo la alternativa seleccionada II cumple con estas planteamientos quedando el resto en valoraciones medias al plantear protecciones ordinarias sin valorar e incorporar los principios ecosistémicos de un urbanismo ecológico.

Frente a las condiciones extremas climáticas y relacionadas también a la emisión de gases de efecto invernadero y el incremento de huella de carbono, provocada principalmente por el tráfico motorizado, todas las alternativas planteadas abogan por minimizar los efectos y el incremento de la huella, sabiendo que tan solo la opción II plantea un modelo global y relacional. Este modelo pretende minimizar el uso del transporte motorizado, especialmente de uso privado, plantea un sistema de movilidad más eficiente y aspira a minorar el consumo de energía revertiendo a el uso de energías renovables.

Apoyando la elección de la alternativa II en relación a la asunción de los efectos del cambio climático, se plantea la salvaguarda de los cauces y sus llanuras de inundación, se incrementa la forestación de la ciudad con el objeto de fijar carbono y minimizar la isla de calor. La valoración por tanto del resto de alternativas, debe considerarse media o baja por la ausencia de este tipo de consideraciones ambientales en sus planteamientos.

También, para la opción seleccionada se ha valorado la capacidad de la infraestructura hidráulica y disponibilidad de agua potable para la población prevista resultando, una programación armonizada con el desarrollo del Plan, en la que se mejoran las condiciones actuales y se alcanzan las necesidades futuras. Hay que señalar entre los factores clave de esta alternativa, es la recuperación de los acuífero en la calidad de las aguas y la cantidad almacenada, asumiendo los escenarios climáticos.



1.2. LOS ESPACIOS RELEVANTES Y PROTEGIDOS

El Plan ha asumido las directrices de la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas (octubre 2020) y de la Agenda Urbana Española, ello ha permitido integrar en la ordenación:

- 1.- La preservación de aquellos terrenos que mantienen los servicios ecosistémicos del término, entre ellos:
 - Los pertenecientes a la Red Natura 2000.
 - La cuenca de drenaje de los torrentes, reduciendo los riesgos que se presentan.
 - Las zonas húmedas (naturales y artificiales) y las zonas de vulnerabilidad de acuíferos.
 - Los terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre.
 - Los terrenos con valores forestales (encinares, sabinars, acebuchales).
- 2.- Se ha reconocido los elementos básicos de la infraestructura verde de Palma como determinante de la estructura general y orgánica del territorio, establecer las medidas de protección de esos elementos y reforzar la red y la generación de corredores ecológicos entre ellos.

La materialización de este principio, ha requerido asegurar la continuidad de los elementos ambientales que se localizan en otras clasificaciones de suelo. La creación de conectores territoriales y conectores locales con la función de corredor verde va a suponer un beneficio para las especies protegidas, al disminuir los problemas de fragmentación de hábitat que actualmente supone la huella urbanizada.
- 3.- Se asume la protección ambiental de los terrenos del término con valores ambientales relevantes, aunque no hayan sido reconocidos como integrantes de la Red Natura 2000 o son específicamente protegidos por el PTIM.
- 4.- Se integra los terrenos de mayor valor agrícola del término para su preservación y proteger los paisajes rurales de interés, de conformidad con el objetivo de la LUIB (art.3.2.o) de valorar las funciones agrarias, ganaderas, territoriales, ecológicas u paisajísticas de las áreas rurales.
- 5.- También se ha integrado para su preservación del proceso urbanizador, los terrenos con riesgos naturales, así como las infraestructuras públicas y orientar los futuros desarrollos en zonas no inundables (artículo 11.2 del RGLOUSIM).
- 6.- Se preserva el suelo rústico del desarrollo urbanístico que sea innecesario, por considerar que todos los bienes naturales (incluido el suelo) tienen un valor en sí mismo.
- 7.- Se incorpora una adecuada ordenación de los núcleos rurales para evitar su transformación urbana y reducir los impactos en el medio rural.

La superficie total del suelo rústico clasificado por el nuevo Plan General es de 15.437,14 hectáreas. Las claves de integración de los espacios relevantes y protegidos en el Plan quedan ordenados con las siguientes calificaciones básicas, categorías y subcategoría del suelo rústico:



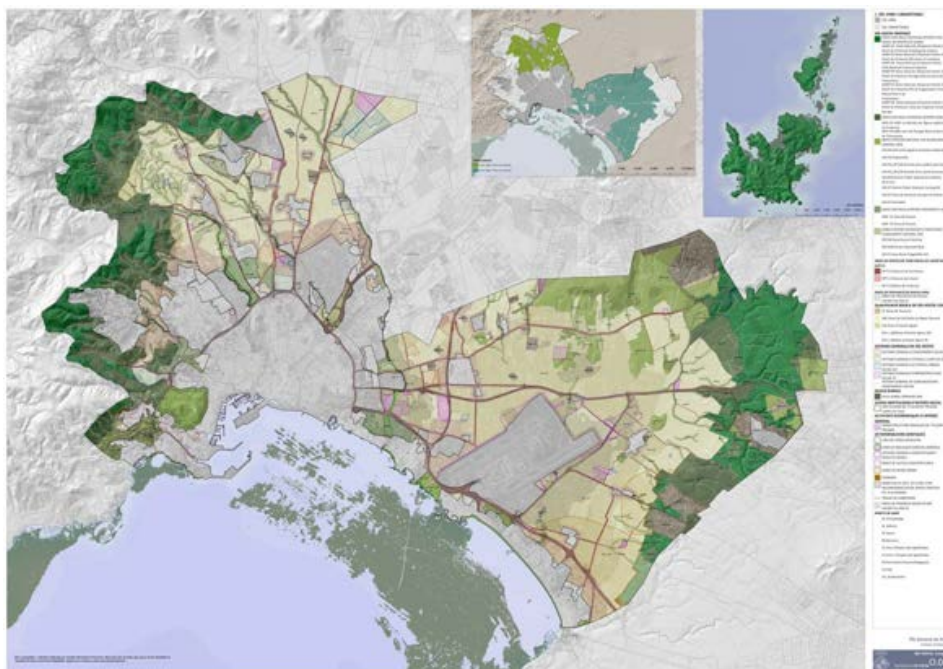
A. El suelo Rústico Protegido.

ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS CON ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP)	AANP DE RÉGIMEN ESPECÍFICO	AANP-Ac Parque Nacional Marítimo del Arqchipiélago de Cabrera
		AANP-Av Avenc D'En Corbera
		AANP-Pu Puigpunyent
		AANP-Xo Xorrigo
		AANP-Pn Sierra Tramuntana
	AANP DE RÉGIMEN GENERAL (AANP-GE)	AANP-Ge Es Carnatge
		AANP-Ge Islote de Sa Galera
		AANP-Ge Encinares (Decreto 130/2001)
		AANP-Ge Acebuchales en ANEI 46 o ANEI 47
		AANP-Ge Cimas y Peñascos ANEI 47
AANP-Ge Barrancos en ANEI 46.		
ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)	ANEI LOCALIZADOS EN PARAJE NATURAL (ANEI-PN)	
	ANEI LOCALIZADOS FUERA DEL PARAJE NATURAL (ANEI-GE)	Incluidos en ANEI 47 ANEI 46 Barrancs de Son Gual I Xorrigo No IncluidosEn AANP
AR ÁREAS EAS DE INTERÉS NATURAL POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL (AIN)	AIN FORESTAL (AIN-FO)	Parque Público Periurbano (AIB-Fo_pp) Otras Zonas Boscosas (AIN-Fo_zb)
	ZONAS AGRARIAS DE INTERÉS AMBIENTAL POR FUNCIONES DE CONECTORES AMBIENTALES Y MANTENIMIENTO DEL PAISAJE RURAL (AIN-AA)	
	AIN RED FLUVIAL-TORRENTES (AIN-XT)	
	AIN HUMEDALES (AIN-ZH)	Humedal de Ses Fontanelles Humedal de Prat des Pil-Larí
	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO NATURAL DE LA RIBERA DEL MAR (AIN-RM)	
ÁREAS RURALES DE INTERÉS PASAJÍSTICO (ARIP)		
ZONAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO POR PLANEAMIENTO MUNICIPAL (ZIP)	Zona Rural de Interés Paisajístico El Molinar (Zip-Em)	
	Zona de Interés Paisajístico Son Puigdorfila Vell (Zip-Pv)	
	Zona de Interés Paisajístico Entorno Menestir de la Real (Zip-Emr)	
ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS(APR)	APR Riesgo de Inundación (Apr-In)	
	APR Riesgo de Incendio Forestal (Apr-If)	
	APR Riesgo de Erosión (Apr-Er)	
	APR Riesgo de Desprendimientos (Apr-Es)	
	APR Riesgo de Contaminación de Acuíferos (Apr-Ca)	
ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL(APT)	APT-L Litoral	
	Apt-C Carreteras.	



B. El Suelo Rústico Común

ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO (AIA)	AIA-I_40. ZONAS DE ALTO VALOR EDAFOLÓGICO AIS-I_100
ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)	
ÁREAS DE SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)	



1.3.SOBRE LA CREACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE UNA INFRAESTRUCTURA VERDE

Se ha procedido a consolidar una verdadera urdimbre entre los diferentes ambientes de Palma bajo una estructura real de dimensión ambiental denominada infraestructura verde, no solo en contrapeso a la infraestructura gris, sino para la democratización del medio rural mediante la catalización de sus virtudes naturales y el fomento de la convivencia pacífica con el resto de activos con incidencia en el territorio. En suma, se integra la matriz ambiental-ecológica de carácter rural-urbana con el objeto de vertebrar el término municipal y su contexto geográfico, desde las Sierras de Tramuntana y Barrancos de Son Gual y Xorrigo hasta el litoral, sumando a esta ecuación los vectores proactivos existentes de la huella urbanizada.

En la lectura cruzada del territorio, el hecho urbano y las dinámicas entre ambos ambientes, se ha incorporado como elemento conector básico, la trama azul, definida por las aguas naturales continentales, sus riberas y zonas húmedas:



- (a) 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 (PTIM, 2004) entendiese imprescindible el desarrollo de acciones que garantizaran su integración paisajística y mitigasen los riesgos de avenidas;
- (b) las zonas húmedas,
- (c) el frente litoral y el ecosistema marino de la bahía, y
- (d) el sistema conformado por los barrancos de Son Gual y Xorrigo y la cuenca del Pla de Sant Jordi.

En conclusión, se ha integrado en el nuevo Plan los valores endógenos de los elementos ambientales para conformar un verdadero sistema funcional tanto para la conservación del medio rural como para la mejora de la habitabilidad en los suelos urbano al incluir los espacios libres y zonas verdes públicas más relevantes.

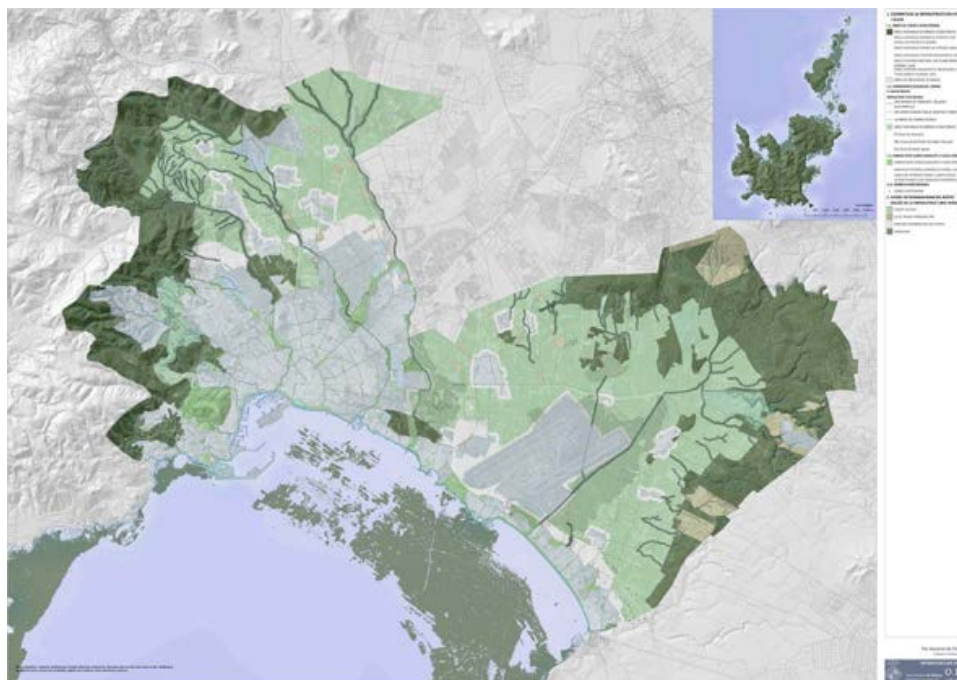


Figura 1.- Infraestructura verde



Forman parte de la infraestructura verde del Plan General de Palma los siguientes sistemas y elementos:

- a) Como -áreas de servicios ecosistémicos, se integran los siguientes sistemas adscritos al suelo rústico protegido por el nuevo 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) y Lugares 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.
- 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 humedales) con independencia de la clase de suelo a la que pertenezcan.
 - La red de caminos rurales.
 - Áreas de protección territorial.



Figura 2.- Corredores Ecológicos de la Infraestructura Verde del municipio de Palma.



c) Como elementos que cumplen la función de zonas de amortiguamiento, las áreas de suelo rústico común de las siguientes subcategorías:

- Áreas de interés agrario (SRC-AIA).
- Áreas de Transición, de armonización (SRC-AT-H).
- Suelo Rústico general.

d) Conectores Verdes asociados a 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 estructurantes.
- 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. Participan de los conectores verdes urbanos los equipamientos públicos que den continuidad a la infraestructura verde.
- Las parcelas 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. Entre ellas destacan los equipamientos privados de Can Tàpara o la Porciúncula.

Las citadas áreas y elementos, en cuanto integrantes de la Infraestructura Verde, pertenecen a la ordenación estructural. 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.

Al tiempo, el Plan asume en este mismo sistema verde las Zonas a Restaurar, aquellas áreas degradadas que deben ser recuperadas evitando la posibilidad de que puedan actuar de soporte a actuaciones de transformación urbanística. 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.

1.4. LAS EXIGENCIAS CLIMÁTICAS Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

La integración de la perspectiva climática en la planificación y políticas sectoriales, como aguas costeras-continuales, la ordenación territorial y urbanística, el desarrollo urbano, la edificación e infraestructuras del transporte, la seguridad y dieta alimentarias, así como la salud pública, es un reto ineludible a tenor de los últimos informes del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático.



Se ha podido comprobar, que las actividades humanas son ya las responsables de un aumento de las temperaturas globales de aproximadamente 1 °C sobre el nivel preindustrial lo que indica que, al ritmo actual, el aumento de 1,5 °C se alcanzará entre 2030 y 2052. En el caso de España, este aumento de la temperatura es superior a la media en casi 0,5 °C.

Ante este escenario, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, entiende necesario integrar en la planificación urbanística y territorial la variable cambio climático y energía, desde la ordenación de la ciudad, hasta en la edificación e infraestructuras del transporte.

Si se cita el art. 21.1 de la Ley indicada, supone la consecución de los siguientes objetivos en el marco de la planificación urbanística:

- a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

Previamente a la Ley básica estatal, la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética balear ya establecía, y establece, la necesidad de incorporar la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. Conforme al art. 20. se arguye a los siguientes aspectos para incorporar la perspectiva climática en el Plan:

- a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.
- b) Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.
- c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

El Estudio Ambiental Estratégico ha integrado la perspectiva climática en varios niveles del Plan General, desde la ordenación hasta la gestión, resultando un modelo engranado de respuesta frente a la vulnerabilidad, medidas para la mitigación y un principio de diagnóstico sobre las emisiones de gases de efecto invernadero.

Los efectos extremos climáticos y la eficiencia energética para la reducción de la dependencia de recursos no renovables se han integrado en síntesis, mediante los siguientes aspectos:



- a) propuesta de una movilidad sostenible reduciendo el uso privado de vehículos en desplazamientos privados.
- b) promoción de la movilidad peatonal mediante la correcta ordenación de los sectores y disposición de usos y dotaciones de proximidad.
- c) reducción del consumo de energía mediante la posibilidad de implantar en sectores o edificios de energías limpias.
- d) medidas frente a la vulnerabilidad de los sectores de actividad, la población y los bienes integrando cualquier evento extremo de inundación, incendio o tecnológico como parte del esqueleto del Plan. Se aprovecha a su vez su incorporación a la Infraestructura Verde establecida.
- c) medidas de mitigación mediante la reconversión progresiva del uso de la energía de origen fósil, reducción o eficiencia en el consumo del agua y reincorporación de residuos a los ciclos de nueva vida.

La respuesta de Plan General a las severidades climáticas se encuentra ampliamente desarrolladas en el Anexo 3 de Perspectiva Climática y transición energética. A partir de la herramienta proporcionada por el propio Govern, se deduce que el nuevo Plan reduce las emisiones de CO₂ en un 65% por aplicación de medidas de compensación, en cambio la alternativa actual del planeamiento llegan al 1,36% de la reducción de la huella de carbono, en la situación actual prácticamente no se reduciría.

En suma, la diferencia entre la opción actual y la propuesta del plan en términos de consumos energéticos/emisiones de CO₂ es sustancial resultando una mejora del 34,5% en el marco temporal de desarrollo del nuevo Plan.

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. La generación de energía renovable tiene un menor efecto.

Como conclusión, podría indicarse que la revisión del PG sería adecuada y mejoraría la situación actual y futura.

1.5.LA INCORPORACIÓN DE LOS ACTIVOS AMBIENTALES PRESENTES EN LOS NUEVOS SECTORES

Los referentes del modelo urbano-territorial del nuevo Plan General de Palma se basan en los usos del suelo y su disposición en el territorio, en la adaptación del Plan a los planes sectoriales de actividad comercial y turística, se basa en el régimen de sistemas generales junto con otros con incidencia territorial, la infraestructura verde y finalmente, en las medidas para asegurar el derecho a una vivienda digna.

En los términos de evaluación ambiental estratégica, se han señalado cada uno de estos pilares constituyentes del modelo resultando un impacto inicialmente negativo de magnitud moderada



sin la aplicación de las medidas correctoras generales y específicas. Cualquier incidencia en el territorio, si no viene a corregir impactos exclusivamente ya presentes, supone siempre efectos sobre las características, valores y funcionamiento de los factores ambientales.

Los principales efectos de la herencia recibida por la revisión del Plan de 1998 ha sido el abusivo proceso de artificialización territorial incitado por la última burbuja inmobiliaria desarrollada en Palma y en el resto del país, ha sido la configuración de un modelo urbano caracterizado por ciertos patrones recurrentes e iterativos: bajas densidades residenciales, una centralidad urbana ausente en los nuevos tejidos periféricos y una preocupante dilución territorial.

Dejando atrás los errores ambientales cometidos, en el nuevo Plan destacan la integración de los elementos que con mayor representatividad superficial afectan al medio físico y natural de Palma, entre ellos se encuentran la infraestructura verde con un impacto claramente positivo y la compatibilidad de la mayoría de las actuaciones de transformación del suelo en situación rural para su incorporación a la huella urbanizada. La distribución de estas últimas piezas han mantenido una lógica en continuidad con el borde del suelo urbano y en otras ocasiones, su emplazamiento viene a revertir los graves errores cometido por el Plan de 1998. En este sentido, los caso de Son Toells o Puigdorfila pueden constituir los sectores que inciden con efectos negativos graves, además de aquellos sectores que sellarán los suelos del parque agrario de alta calidad agrológica y dificultando la conectividad en el medio rural.

Los nuevos sectores urbanizables suponen un impacto negativo variable entre moderados y compatibles, en función de los ámbitos y superficies ocupadas. Es cierto que mucho de ellos son vestigios del Plan de 1998 y que se han tenido que incorporar a favor de la gobernanza municipal.

Se deben destacar por sus efectos negativos moderados y severos los sectores de Son Toells, Son Puigdorfila emplazados en ámbitos con un contenido ambiental sustantivo en contacto con masas forestales, topografías movidas y próximos a cursos de aguas.

Por su parte, en el parque agrario también se producen importantes alteraciones de los valores agropecuarios afectando a la propia actividad, el paisaje y lo más importante, a suelos de calidad que no volverán a su vocación agrícola. Un ejemplo de estos sectores con impactos globales moderados son Can Fontet o Son Ximelis, aunque también se debe incluir Parc Bit II sabiendo que no corresponde al Plan la decisión de su clasificación y ordenación.

En todos los sectores el ruido constituye un efecto negativo relevante, bien por ser un impacto actual o bien por la previsión de tráfico que aumentará los impactos sobre la atmósfera y la población.

Las actuaciones en suelo urbano se valoran generalmente positivas, una vez aplicadas las medidas correctoras, aunque por su incidencia ambiental hay que hacer mención a Ses Fontanelles y la propuesta de reconversión de CLH.

Se ha venido manteniendo las incomprensibles decisiones urbanísticas y ambientales en el caso del sector Ses Fontanelles que ha sido asumida por ambas administraciones. Los impactos actuales generales son netamente críticos sin capacidad de revertir la situación, por lo que el nuevo plan reconduce la actuación para mitigar los efectos negativos provocados hasta ahora. Por otra parte el sector de CLH se emplaza en un ámbito singular de la costa, sobre una formación geológica única en el frente costero del municipio, por ello se valora negativamente si bien son necesarias medidas correctoras que eviten la afección al paisaje y a las formaciones hidrogeológicas.





La clasificación del suelo rústico y sus categorías son valorado muy positivamente al fomentar el desarrollo natural de los valores ambientales, ponderar las figuras de protección y fortalecer la función del parque agrario. Por el contrario, los núcleos rurales aportan efectos negativos o muy negativos en los emplazamientos forestales como Xorrigo, Son Gual, S'Aranssaja o Puntiró y negativos en general por la potencial contaminación al suelo y las aguas naturales al no disponer de sistemas de abastecimiento y saneamiento regulado. En el caso del suelo rural, constituyen efectos negativos graves o severos, los núcleos rurales emplazados en ámbitos forestales y moderados aquellos que ocupan los suelos del parque agrario.

Los sistemas generales de equipamientos urbanos, de infraestructuras técnicas y sistema general de espacios libre operan con efectos positivos o muy positivos en función de su emplazamiento y cobertura dada a la población más cercana.

La normativa ambiental se valora positivamente con carácter genérico, al enfocarse sobre aspectos concretos sin tener una visión del modelo. No obstante, aporta una detallada regulación para la implantación de usos en el parque agrario y pretende evitar otros impactos existentes. En este sentido, se establece un plan de restauración de áreas devaluadas por el uso extractivo, depósitos de escombros y basuras.

Otros de los efectos positivos o compatibles son provocados por el modelo urbano territorial y sus elementos constitutivos: ordenación del parque agrario, la formalización de la infraestructura verde y la mitigación de los efectos del actual modelo de movilidad sobre el que se propone una reconversión de los modos de desplazamiento. Esta última clave se basa en diversificar los usos en cada uno de los sectores, generar policentrismos de servicios urbanos de primera necesidad y una ordenación bajo la filosofía de "supermanzana".

El resultado de esta evaluación ha sido minimizada mediante la integración efectiva de los valores ambientales en la ordenación dándole sentido a la estructura general orgánica que dibuja la Infraestructura Verde. En esta decisión, se ha respetado la zonas más vulnerables o que albergan algún tipo de riqueza ambiental. Se ha trabajado en este aspectos el concepto de bosque isla dentro de los sectores, generando pequeñas piezas naturales para el fomento de la biodiversidad, principalmente a favor de la avifauna y el paisaje de Palma

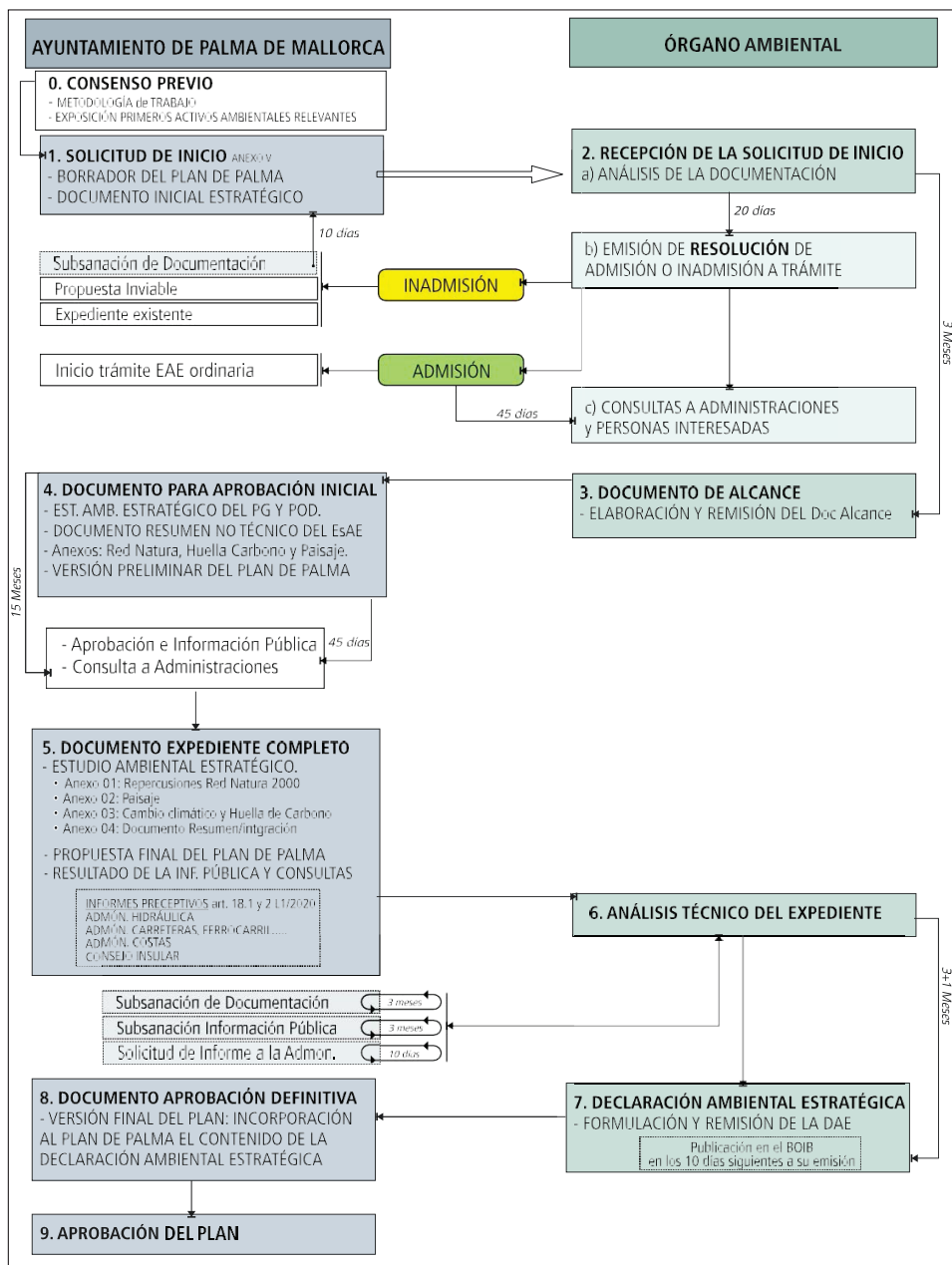
2. INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN EL PLAN

2.1. SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE TOMA DE DECISIONES

Desde los inicios de los trabajos previos para la redacción del nuevo modelo urbano-territorial DE Palma, se ha entendido como cuerpo inseparable, la dimensión ambiental y en concreto, la Evaluación Ambiental Estratégica, de la redacción del Plan de Ordenación Municipal. Esta integración se puede ver reflejada en la resultante procedimental explicitada en el propio Plan, concretamente, en la casación del procedimiento administrativo urbanístico y el ambiental tanto a nivel metodológico como, además, de entender el marco operativo de aprobaciones y consultas públicas un único acto para ambos documentos.

Si hacemos un esfuerzo por señalar el reflejo de la toma de decisiones del Estudio Ambiental Estratégico en el Plan, se puede comprobar la convivencia inseparable en el siguiente esquemaseguido para el desarrollo, participación y en su caso, aprobación del Estudio Ambiental Estratégico y el Plan. Se debe abundar, al margen de la estructura ordinaria, sobre los trabajos de consenso previo antes de cualquier toma de decisiones.





Fuente: Elaboración propia a partir de la Ley Básica Estatal y 1/2020 de la CAIB.



2.2. SOBRE LA CONSIDERACIÓN DE LOS ACTIVOS AMBIENTALES DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Desde el Estudio Ambiental Estratégico se ha puesto de manifiesto la relación de activos ambientales a considerar como elementos ineludibles en la ordenación municipal de Palma. El primer nivel jerárquico se ha basado en los espacios naturales protegidos que tienen alguna figura de protección regulada por normativa en cualquiera de las administraciones regional, nacional, europea o internacional. A partir de esta base se han ido indicando los espacios y procesos relevantes en la escala municipal, que sin estar amparadas bajo figuras normativas, son de vital importancia para la biodiversidad. En este sentido, se debe señalar:

- 1.- **El suelo de alta calidad agrológica de la huerta.** Los suelos han sido integrados en el Plan como activos de vital importancia para la ordenación del suelo rural, poner en valor el paisaje de huerta, fomentar la economía de proximidad y la propia organización social. En estas claves, se ha obtenido mediante regulación en normativa, asegurar el destino de los usos vocacionales, fomentar la actividad hortícola y evitar la ocupación con usos tensionadores de este espacio.
- 2.- **Los espacios forestales tanto en la sierra como en las zonas cuaternarias.** El valor de lo forestal o de las áreas que presenta un grado mayor de naturalización han sido reveladas por el Plan integrándolos como elementos estructurales del suelo rural para el correcto funcionamiento ecológico del resto de piezas naturales (reguladas por normativa) del territorio palmesano. La apuesta por la articulación natural y su regulación normativa han sido los aspectos sustanciales que el Plan ha asumido del Estudio Ambiental Estratégico en este aspecto, resultando unos espacios complementarios pero muy necesarios, para entender la estrategia sobre conectividad, preservación de hábitats y evitar cualquier incentivo a su artificialización.
- 3.- **La red de corredores fluviales y matriz de usos.** Desde el Estudio Ambiental Estratégico, en su parte de diagnóstico e información, se ha puesto de manifiesto la necesidad de respetar los cursos fluviales y sus riberas en sus funciones de corredores y equilibrios del sistema natural. El diagnóstico alude a la pérdida en un gran porcentaje sus condiciones naturales en el contacto con la ciudad, y encontrándose muy transformada por la antropización y las actuaciones urbanísticas, especialmente en las cuencas inferiores de contacto con las desembocaduras en la Bahía de Palma.

Junto a estos vectores se indica el valor de los usos hortícolas dentro de la conectividad y mantenimiento de ciertos hábitats.

Frente a estas determinaciones, el Plan ha integrado la trama azul y su huella inundable en la que se encuentran las riberas naturales observando en la ordenación la funcionalidad ecosistémica indicada por el EsAE, además se ha recogido en normativa el reflejo de la regulación sobre aguas superficiales del PHIB vigente.
- 4.- **El paisaje rural y urbano.** La transformación del núcleo urbano de Palma y el espacio rural ha sido en los últimos treinta años muy profunda. Se ha configurado un escenario tendente a la banalización de ambos ambientes, según se indica en el Estudio Ambiental Estratégico en su parte de información, diagnóstico y descripción de impactos actuales. Frente a esta situación se ha apostado por el control de la huella urbanizada y de las infraestructuras más impactantes, la compatibilidad de usos y la asunción de las API del PTIM para su correcta resolución.





El Plan, en línea con la estrategia ambiental del Estudio Ambiental Estratégico ha asumido las determinaciones mediante una adecuada distribución de usos en ambas clases de suelo, disponer normativa a favor de los valores paisajísticos actuales e integrar como elementos del paisaje aquellos elementos patrimoniales de interés como reconocimiento del sentido de pertenencia de la sociedad palmesana.

2.3.SOBRE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS DETECTADOS.

La intensa ocupación humana de los áreas litorales, la explotación agraria de las llanuras y el crecimiento urbano no controlado han contribuido a incrementar el riesgo de destrucciones por tormentadas. Así se ha expresado en la cartografía disponible en el Estudio Ambiental Estratégico y en la diagnosis municipal del territorio.

La integración de estos riesgos de inundación en el documento del Plan han sido casi automáticos, evidenciando el respeto de las llanuras inundables en los suelos que se ocupan por nuevas actuaciones e integrando los torrentes y sus llanuras en la Infraestructura verde y en ambos casos, dotándolo de normativa precisa, mucha de ella resultante del PHIB.

2.4.SOBRE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LOS SUELOS Y CALIDAD AMBIENTAL

El Estudio Ambiental Estratégico, ha resuelto mediante metodología contrastada, el cálculo de la capacidad de acogida de un determinado espacio en el territorio de Palma frente a los usos previstos. Es evidente que el cálculo de la capacidad de acogida está en relación directa con la calidad ambiental de cada parte del territorio. En particular, se ha precisado la capacidad de acogida para las áreas en las que se proponen actuaciones de urbanización.

El trabajo de fondo anterior, ha permitido establecer la vocación de los suelos o el desarrollo natural en función de sus valores ponderados. En suma, se ha trasladado al Plan una cualificación ambiental, económica y ambiental de los suelos con el amplio objeto siguiente:

- a) Si la propuesta del Plan no es acorde con la capacidad de acogida, esta actuación se ha prescindido de ella.
- b) si la propuesta del Plan es compatible con la capacidad de acogida, esta actuación se ha mantenido con medidas preventivas y correctoras para salvaguardar cualquier valor ambiental.
- c) si la propuesta del Plan es beneficiosa para la vocación y la capacidad de acogida de una determinada actuación, esta propuesta se ha mantenido con o sin medidas para un mejor desarrollo.

En consecuencia, la integración directa del proceso de evaluación en el Plan, no solo tiene su reflejo en la normativa, sino en las decisiones de orden estructural en la conformación del modelo y la ordenación de las actuaciones compatibles con la capacidad de acogida. Como es obvio, no se puede indicar en qué párrafo se halla esta mimetización de ambos documentos (EsAE&Plan) sino que es el resultado de la compatibilidad ambiental de la propuesta resultante del Plan



2.5.SOBRE LAS DEFICIENCIAS AMBIENTALES DEL TERRITORIO HEREDADO

Las propuestas del Plan están orientadas, entre otros, por los objetivos de la Agenda 2030 fundamentalmente. Si bien son hitos a los que se aspira llegar a lo largo del desarrollo del Plan, el Estudio Ambiental Estratégico ha puesto de manifiesto la necesidad de mirar a las aspiraciones marcadas por los objetivos indicados, sino también, subrayar las deficiencias ambientales actuales identificadas en un territorio heredado y es el palimpsesto del que se parte para su mejor desarrollo ambiental.

El diagnóstico de la situación de partida ha traído a la luz la responsabilidad de solucionar, en la medida del alcance urbanístico del Plan, las siguientes deficiencias que se resumen:

- Ocupación de espacios de alto valor ecológico como Ses Fontanelles o Son Gual.
- El ruido provocado por el transporte viario sobre las estancias habitacionales.
- Implantación de usos incongruentes con el desarrollo de la actividad agrícola.
- Deterioro del paisaje urbano y rural por la ordenación localista de las actuaciones.
- Generación de suelos degradado por actividades abandonas.
- Dispersión de la huella urbanizada con actuaciones alóctonas como Parque Bit.

El proceso de integración de estas deficiencias en el Plan, se han resuelto en función del caso, con la generación de base económica para restaurar determinadas zonas, invertir el sentido negativo de la herencia por una ordenación compatible y respetuosa con lo existente, condicionar mediante medidas la afección del ruido actual y futuro, etc.

2.6.LAS MEDIDAS ORIENTATIVAS A LA ORDENACIÓN DE LOS SUELO URBANIZABLES

Las áreas de nueva urbanización propuestas por el Plan o heredadas por decisiones anteriores, han sido reconducidas por el Estudio Ambiental Estratégico mediante la puesta en valor de los elementos ambientales e indicando la mejor ordenación para el respecto efectivo y funcionalidad ecológica de los mismos.

La integración por tanto en el Plan, han sido trasladada a una ordenación orientativa y estableciendo determinaciones preceptivas para el desarrollo de estos ámbitos.

2.7.SOBRE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS Y SU TRASLADO A LA NORMATIVA

El Estudio Ambiental Estratégico está elaborado con un orden lógico para identificar, si es necesario, las medidas preventivas o correctoras de cualquier actuación. El traslado de estas medidas han sido integradas en la normativa urbanística a dos niveles: medidas de carácter general y de carácter específico.

Sin ser el objeto de reproducir de nuevo la normativa, a modo de ejemplo se puede citar la siguiente actuación de Son Güells:





ORTOFOTO PNOA servicio wms MITECO máxima actualidad



Ordenación orientativa

Medidas Específicas del Sector

Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección el paisaje, los riesgos y principalmente la huella acústica.

1. El Plan Parcial deberá disponer de un estudio acústico específico para el sector con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por el viario interior y exterior sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona.
2. El vial de primer orden Ma-3018 que transcurre a través del sector y el camino Salard deberán permitir la permeabilidad de viandantes y natural entre las zonas verdes del sector con el objeto de fortalecer la conectividad cívica y para la biodiversidad.
3. El suelo natural de calidad, se retirará en sus primeros tramos, para utilizarlo en las zonas verdes.
4. Las zonas verdes deberán evitar la plantación de especies ornamentales y aquellas no adaptadas al estrés hídrico en suelo.

3. ADECUACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO AL DOCUMENTO DE ALCANCE

El Documento de Alcance del Avance de la revisión del PG de Palma fue emitido por la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, el 29 de septiembre de 2020 junto con los informes recibidos durante la fase de consultas. Este Documento determina el alcance del estudio ambiental estratégico, con la amplitud y el nivel de detalle necesarios en función del tipo y escala del plan sujeto a evaluación. Así mismo, establece los principios de sostenibilidad, los objetivos ambientales, los criterios y los indicadores que hay que aplicar en la elaboración, la modificación y la evaluación del plan. Según la valoración global del documento inicial estratégico que se hace en el Documento de Alcance, el DIE cumple las determinaciones del artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Una vez producida la aprobación Inicial del Plan y del Estudio Ambiental Estratégico, en este último se respondían en el primer capítulo, las determinaciones establecidas en el propio



Documento de Alcance. Ahora, en esta fase, las consideraciones del Documento de Alcance y su integración se han trasladado al presente Anexo. En su relación de consideraciones técnicas, el Documento de Alcance mezcla los aspectos concernientes al PG y al POD, siendo objeto del presente Documento Resumen el Plan General. No obstante, se ha decidido mantener los considerandos del Plan De Ordenación Detallada como guía orientativa y seguir la estructura marcada por el Documento de Alcance para su mejor comprensión. En consecuencia, se indica:

1. El Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental se entiende de acuerdo con el art.19 de la Ley básica estatal de Evaluación Ambiental.
2. **Incluir el contenido del Anexo IV de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y el previsto en el art.20 de esta Ley**
 - **DOCUMENTO DE ALCANCE:** el informe indica el contenido regulado que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico y las consideraciones sobre el procedimiento del art. 20 de Estudio Ambiental Estratégico.
 - **INTEGRACIÓN:** El Estudio Ambiental Estratégico y el Plan han integrado las consideraciones del Documento de Alcance. En el EsAE se han identificado, descrito y evaluado los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de las acciones resultantes de la propuesta del Plan General, así como las alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que han asumido los objetivos ambientales y el ámbito de aplicación del Plan.

El Estudio Ambiental Estratégico se ha considerado parte integrante del plan desde el inicio de toma de decisiones y recoge, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, así como aquella que se han considerado razonablemente necesarias para asegurar su calidad y comprensión. A estos efectos, se han tenido en cuenta los siguientes extremos:

- a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.
- b) El contenido y nivel de detalle del plan general y de ordenación detallada.
- c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.
- d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.

El EsIA cuenta con 11 capítulos y cuatro anexos, de este modo, según se dispone en el artículo 20 de la ley básica estatal, el contenido mínimo del anexo IV:

1. El capítulo 2 recoge un **esbozo del contenido**, los objetivos principales del plan y las relaciones con otros planes y programas pertinentes.
2. El capítulo 3 indica la caracterización ambiental, económica y social del municipio sobre los **aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución** en caso de no aplicarse el Plan.
3. El capítulo 4 recoge las **características medioambientales de las zonas que puedan estar afectadas de manera significativa** y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.
4. En el capítulo 5 se hace una descripción y análisis de **cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan**, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia ambiental, como las zonas designadas en conformidad con la legislación aplicable sobre espacio naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000, resultado, todo ello, de la caracterización ambiental.



5. Los **objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional** que tengan relación con el plan y la forma en que estos objetivos y cualquier aspecto ambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración; este contenido se corresponde con el capítulo 6.
6. El capítulo 7 cataloga, evalúa y describe los **probables efectos significativos en el medio ambiente**, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, la incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada del rastro de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos se caracterizan según los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, mediano y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.
7. Las **medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importando** en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación a este, se recogen en el capítulo 8.
8. Sobre las Alternativas, se realiza un **resumen de los motivos de la selección de las alternativas previstas** y una descripción de la manera como se hizo la evaluación, incluidas las dificultades, como por ejemplo deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que se puedan haber encontrado en la hora de recoger la información requerida.
9. El capítulo 10 recoge un **programa de vigilancia ambiental** en el que se describen las **medidas previstas** para el seguimiento; El contenido se corresponde con el capítulo 10.
10. Finalmente en el capítulo 11 se aporta un **resumen de carácter no técnico** de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Se disponen como anexos los siguientes documentos:

Anexo 01. Repercusiones sobre la Red Natura 2000.

Anexo 02. Estudio de Paisaje

Anexo 03. Perspectiva climática.

Anexo 04. Documento Resumen: integración de las variables ambientales, Documento de Alcance y participación pública.

3. La integración paisajística en el ámbito del art. 10 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, sobre de las normas de aplicación directa en materia paisajística que prevén la legislación territorial y urbanística.
 - **DOCUMENTO DE ALCANCE:** el apartado 5 del art. 10 de la Ley de evaluación ambiental establece que el análisis técnico del expediente se efectuará de acuerdo con la normativa básica estatal de evaluación ambiental y esta ley, e incluirá una referencia particular a la integración paisajística, concretamente al cumplimiento de las normas de aplicación directa en materia paisajística que prevén la legislación territorial y urbanística.
 - **INTEGRACIÓN:** Se deduce del contenido del artículo indicado, que la Evaluación Ambiental del Plan debe incluir un apartado de integración paisajística de las actuaciones resultantes del nuevo Plan. En esta materia, se ha elaborado un anexo 02 de Paisaje que da repuesta al requerimiento sobre paisaje.

Merece señalar en este considerando del Documento de Alcance que la Ley 12/2016 de evaluación ambiental de las Illes Balears se encuentra derogada desde el 30 de agosto de 2020



por la Ley Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, excepto la referencia a la disposición adicional quinta de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

4. Además dentro de este marco normativo a fin de concretar datos y actuaciones para poder evaluar estratégica y ambientalmente y de forma adecuada esta revisión del Plan General, es necesario que el EAE incluya lo siguiente:

A) La versión del Plan para exposición pública:

- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *En esta fase de documento de alcance se está evaluando ambientalmente y estratégicamente un borrador de este Plan (mayo 2020), el EAE deberá evaluar la propuesta del Plan (incluido el POD) que el Ayuntamiento de Palma pretende aprobar y que se somete a exposición pública.*
- **INTEGRACIÓN:** la evaluación ambiental estratégica se ha realizado del documento en su versión Inicial del Plan General y del POD (en su caso), tal y como indica la Ley básica Estatal de Evaluación Ambiental. Posteriormente, ambos documentos, la versión Inicial del Plan PG y POD y sendos estudios ambientales estratégicos han sido expuestos al público por un periodo superior a 45 días. Se han solicitado informes a las administraciones implicadas y a grupos de interés social para su conocimiento.

A este respecto hay que indicar que tras el acuerdo de aprobación inicial del PG y POD (con sus respectivos EAE) adoptado por el pleno del Ayuntamiento de Palma en sesión de 28 octubre de 2021, se procede a la publicación en el BOIB el día 18 de noviembre de 2021, en la que se abre un periodo de exposición pública legalmente establecido de 45 días hábiles en los que se pudo consultar toda la documentación para hacer alegaciones. En el BOIB publicado en fecha 18 de noviembre de 2021 se advierte un error material, por lo que se publica su rectificación en el Boletín publicado el día 20 de noviembre de 2021. En el pleno municipal extraordinario de 21 de diciembre se acuerda la ampliación del plazo de presentación de alegaciones hasta el día 15 de febrero de 2022; por tanto, se ha cumplimentado con creces el plazo de 45 días.

Finalmente, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, el Documento de Alcance, el EsAE (de la versión inicial) e informes preceptivos, se ha elaborado la versión final del Plan General y consecuentemente se ha ajustado el EsAE a tenor de las modificaciones no sustanciales de carácter urbanístico y ambiental.

El resultado de la exposición, ha permitido mejorar algunos aspectos ambientales y urbanísticos de los instrumentos formulados y fiscalizar la versión final propuesta.

- B) Procedimiento único de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria del PG y POD y separación de los Estudios Ambientales Estratégicos.**

- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *“Tal como también apunta el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 7 de diciembre de 2020, es necesario que tanto lo PG como lo POD, dentro del mismo procedimiento de AAE ordinaria, presenten la EAE por separado. Así se podrán identificar y valorar cuidadosamente los impactos de las actuaciones de los dos instrumentos urbanísticos. No obstante así, la CMAIB emitirá una única Declaración Ambiental Estratégica (DAE) de la Revisión del Plan”.*



- **INTEGRACIÓN:** A tal efecto, se han elaborado dos documentos separados: EsAE del PG y EsAE del POD. En el EsAE del Plan General se analiza la incidencia de las determinaciones estructurales y, además, con evaluación específica de las actuaciones de transformación remitida a planeamiento de desarrollo. El EsAE del POD aborda el análisis de aquellas determinaciones de la ordenación detallada que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente.
- c) Se debe tener en consideración el DL 9/2020 para mejorar sostenibilidad del municipio, revisar todas las propuestas presentadas incluidas a la Revisión del Plan:
 - **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *Valorar la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020 de 25 de mayo de 2020, de medidas urgentes de protección del territorio de Islas Baleares. Medidas para mejorar sostenibilidad del municipio, revisar todas las propuestas presentadas incluidas en la Revisión del Plan. Se plantea como una herramienta para evitar crecimientos demográficos, disminuir consumo de recursos (agua, energía y territorio), generación de residuos,.... problemas movilidad, sobredimensionamientos de equipamientos y problemas asociados, y crear nuevos espacios verdes para la ciudadanía.*
 - **INTEGRACIÓN:** las medidas para mejorar la sostenibilidad del municipio están contenidas tanto en el propio modelo de ordenación como en la normativa y Estudio Ambiental Estratégico. Por ello, se debe realizar una lectura transversal para obtener una visión conjunta pero detallada de las medidas encaminadas a la sostenibilidad global del municipio desde la capacidad que la planificación urbanística otorga el Plan General:
- En la Memoria Justificativa del PG se ha valorado (Capítulo X) la incidencia del Decreto Ley 9/2020 sobre desclasificación de SUNP de forma automática y las decisiones adoptadas por el nuevo Plan General sobre los falsos urbanos. Como se explica en el capítulo mencionado de la Memoria del Plan General, la clasificación automática como suelo rústico que deriva del DL9/2020 afecta a Palma exclusivamente a los SUNP sin PAU.

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 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. En el documento de aprobación inicial del Plan General suponen 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 la Memoria de ordenación del PG se justifica que la clasificación de suelo urbanizable de estos terrenos 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 (proviene 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. En consecuencia, se propone mantener la propuesta del documento de aprobación inicial del PG de clasificación como urbanizable de los sectores que pasaron a ser suelo rústico por el Decreto Ley 9/2020: SUNP 32-01 Can Fontet; SUNP 52-01 Son Castelló Sud; SUNP 53-01 Sa Bomba; SUNP 69-01 Son Güells y SUNP 77-01 Ses Calafates.
- Tras el trámite de información pública se propone excluir de las actuaciones de nueva urbanización en este proceso de revisión de planeamiento general al Sector SUB 44-01 Son Sardina (propuesto en la Aprobación Inicial y que se correspondían con el ámbito del SUNP 44-01 del PGOU 1998). Esta excepción no altera el criterio general de clasificar como suelo urbanizable los ámbitos de los SUNP del PGOU 1998 que se localizan en colindancia con el actual suelo urbano que tienen capacidad (teniendo presente sus condiciones ambientales y territoriales) para acoger una propuesta de ordenación con densidad eficiente e integrada en la estructura general; la excepción del SUNP 44-01 se justifica por asegurar que el carácter de núcleo urbano tradicional de Son Sardina no sea alterado por la consecución de una densidad eficiente en el ámbito delimitado en la aprobación inicial como sector de crecimiento.
- De otra parte, por aplicación de la DT 11 de la LUIB y el artículo 3 del Decreto 9/2020, se procede a alterar la clasificación de suelo urbano pasando a suelo rústico los siguientes ámbitos que deben considerarse falsos urbanos sin capacidad de integración urbana:





Ámbito PGOU 1998	Instrumento que desclasifica	Superficie m2
Bosque de Can Tàpera	Modificación PGOU 27-12-2018	21.000
ARE Establiments (Sur)	Nuevo Plan General	70.120
UE 15-02 Gènova-Porto Pi (Parcial)	Nuevo Plan General	12.070
UE 17-01 Camí Can Vell	Nuevo Plan General	22.339
UE 17-02 Camí Gènova	Nuevo Plan General	24.068
UE 43-05A Son Espanyol-Can Moreno	Nuevo Plan General	20.834
UE 43-05B Son Espanyol-Can Moreno	Nuevo Plan General	33.490
UE 44-01 C/Lau. Son Sardina	Nuevo Plan General	8.975
UE 44-02 Jaume Pons (Parcial)	Nuevo Plan General	3.442
UE 44-04 Can Simó (Parcial)	Nuevo Plan General	3.898
UE 86-03 Carreto-Soldat Vich	Nuevo Plan General	2.662
UE 87-01Es Pinaret-Esputxet	Nuevo Plan General	25.144

Desclasificación suelo urbano residencial: 248.042 m2

Por tanto, es un total de 227.042 m2 que pasan de suelo urbano a suelo rústico por aplicación de la DT 11 LUIB y art. 3 DL 9/2020.

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. Se establece parámetros exigentes de parcela mínima, para evitar que las superficies cultivables SRG sean detraídas para disponer de vivienda. Las propuestas del nuevo planeamiento general y el POD establecen parámetros menores que los establecidos en el citado artículo 5-

Las medidas preventivas y correctoras para estos ámbitos quedan integradas en el capítulo 8 del EsAE, enfocadas a mejorar la sostenibilidad del municipio, la capacidad de la población, la dotación de recursos, en respuesta a la aplicación del Plan.

- La Memoria de Participación engloba la participación pública del documento de Avance y del Documento para Aprobación Inicial. En este documento se han respondido e integrado los informes de las administraciones públicas concurrentes y aquellas alegaciones que mejoran la propuesta, se han incorporado al Plan.
- De otra parte, se ha procedido a establecer las ocupaciones y volúmenes máximos de edificaciones en suelo rústico conforme limitaciones del Decreto Ley 9/2020 en el documento "Modificaciones que suponen alteraciones".

—
D) Tipificar y describir características ambientales y servicios urbanísticos actuales Art. 2 DL 9/2020 de cada urbanizable que con la revisión del Plan pasa a urbano. Justificar, acreditando recoger con qué situación quedarían actualmente:



- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *“Se tendrán que tipificar y describir las características ambientales y servicios urbanísticos actuales de cada urbanizable que con la revisión de este Plan pasa a urbano. Justificándolo y acreditándolo, y recoger con qué situación quedarían actualmente en aplicación del artículo 2 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo.”*
- **INTEGRACIÓN:** de la regulación de la LUIB en sus artículos 19 y 22, el nuevo Plan General de Palma reconoce como suelo urbano, a los terrenos clasificados como urbanizable en el PGOU de 1998 que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y, además, han ejecutado su urbanización completa, con independencia del nivel de consolidación de la edificación alcanzado. Es decir, están completamente transformados y merecen la consideración de suelo en situación básico de urbanizado.

En el Capítulo III (3.1) y Capítulo X (10.2) se justifica qué sectores clasificados como suelo urbanizable en PGOU 1998 se clasifican ahora, por la Revisión, como suelo urbano. Son únicamente aquellos sectores que teniendo Plan Parcial aprobado han ejecutado completamente la urbanización y, por eso, tienen todos los servicios urbanísticos exigidos por el artículo 22 y 25 de la LUIB.

La decisión de reconocer estos ámbitos como suelo urbano es obligada (artículo 19.1 LUIB), excepto situación justificada (como es el caso de la zona húmeda del sector de Ses Fontanelles, que a pesar de estar incluida en ámbito con ejecución de urbanización, es considera la zona húmeda tiene características naturales que exigen la reversión a su consideración de suelo rústico (apartado 2 del artículo 19).

El capítulo 4 del Estudio Ambiental Estratégico del PG se hace la caracterización ambiental de los suelos urbanos y servicios urbanísticos actuales, en el apartado 7 se hace la evaluación ambiental de los suelos con incidencia ambiental. Son los ámbitos de ordenación diferida en suelo urbano (Áreas de Renovación Urbana-ARU, Áreas de Reforma Interior-ARI, Áreas AT-IU), la justificación se hace en la Memoria Justificativa del PG y en el apartado 9 EAE PG de selección alternativas.

En los apartados 10.5 y 10.6 de la Memoria Justifica del PG se analizan los ámbitos de falsos urbanos, de acuerdo con las posibilidades que ofrece el artículo 2 del Decreto Ley 9/2020 y la Disposición Transitoria XI de la LUIB, en algunos casos pasan a suelo rústico, en otro se integra en sector de urbanizable.

En concreto, son los siguientes sectores del PGOU 1998 que ya tienen la consideración de terrenos en situación básica de suelos urbanizados:

Sectores SUP 1998 ejecutados que se reconocen como urbanos.

Código	Denominación	Apr. Planeamiento de desarrollo	Sup. Sector	Recepción urbanización ejecutada
SUP 29-01	Son Seba Nou	23.02.1989	49.187	20.02.2002
SUP-30-01	Son Puig	29.03.2010	192.776.	19.04.2006.
SUP 32-01	Son Valentí	28.09.1995	263.965	02.04.2003.
SUP 33-01	Montesion	19.06.1995. Modif AD 28.12.2001	98.345.	26.02.2002
SUP 33-02	Son Quint	22.05.03	231.675	15.02.2012 UG II
SUP 35-01	Son Xigala I	27.09.1990	115.576	09.10.2002
SUP 36-01	Son Vida	17.10.1996	403.609	05.02.2003
SUP 45-01	Cas Capiscol	silencio positivo, 15.12.1995.	86.609	16.02.2005
SUP 52-01	Son Rossinyol	29.03.2001	249.253	16.10.2002
SUP 58.01	Cas Capella	28.09.1989	59.963	17.01.2001
SUP 69.01	Son Morro	24.06.2004	376.187	29.12.2010
SUP 74.01	Z.S Polign Llevant	26.09.1996	470.583	25.06.2014



SUP 76-01	La Petrolera	23.02.1984	42.769	11.07.2001
SUP 76-02	Son Parera	26.10.1995	80.100	16.04.2008
SUP 80.01	Son Oms	31.10.2001	670.950	05.06.2018
SUP 86.02	Son Gual I (2 fase)	04-03-1975	569.459	14.12.2012

Sectores SUNP 1998 ejecutados que se reconocen como urbanos.

Los sectores de Suelo Urbanizable No Programado delimitados por el PGOU de 1998 que la propuesta del nuevo Plan incorpora en el grado de situación básica de suelo urbanizado y que, por ello, merecen el reconocimiento de suelo urbano en este proceso de revisión del planeamiento general son:

Código	Denominación	Apr. Planeamiento de desarrollo	Superficie	Recepción urbanización ejecutada
SUNP 33.01	Son Dameto Dalt	AD PAU y PP 11-11-2001	212.085	27.12.2011
SUNP 83.01	Es Pi-lari	AD PAU y PP 27-02-2003	81.525	04.06.2010

En consecuencia, las condiciones naturales originales de todos estos ámbitos han sido transformadas por la ejecución de la urbanización aprobada; no obstante, el planeamiento de desarrollo respetó las limitaciones ambientales que estableció el PGOU 1998.

Los servicios urbanísticos básicos con los que cuentan son los expresados en el artículo 22 de la LUIB:

- Contar con una red viaria conectada con la red viaria básica.
- Abastecimiento de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público
- Saneamiento de aguas residuales.

Es necesario recordar que los siguientes sectores de suelo urbanizable programado PGOU 1998, -tras la ejecución y recepción de las obras de urbanización- han sido reconocidos como suelos urbanos mediante expedientes de Modificación puntual del PGOU (o, en su caso, por el PRI Platja de Palma):

- SUP 22-01 Sa Teulera III: A.D. Modificación PGOU 26.09.2019.
- SUP 51-01 Son Ferragut: AD. Modificación PGOU 07.01.2020
- SUP 51-02 La Femu: AD. Modificación PGOU 07.01.2020
- SUP 77-01 Son Martorell: AD. Modificación PGOU 30.10.2017
- SUP 79-02 Es Carnatge: AD 24.04.2015 PRI Platja Palma
- SUP 81-01 La Ribera: AD 24.04.2015 PRI Platja Palma

Igualmente, el SUNP 41-01 Son Serra Parera ya ha sido reconocido como suelo urbano por Modificación del PGOU (A.D. 19.12.2013) por la ejecución de la urbanización

A tenor de la asimetría en considerar la condición urbanística de clasificación -urbano- y la situación ambiental del ámbito (características ambientales actuales), se debe observar en este cumplimiento del Documento de Alcance, el plano 11 del EsAE, en el que se constata (de acuerdo con la información del IDEIB), que Son Gual (fase 2) y Son Vida presentan hábitats de interés comunitario corroborándose la diferencia entre clasificación y realidad ambiental.



E) El EAE tiene que incluir descripción general (abiótica, biótica, socioeconómica) principalmente de los sectores que se clasifican directamente como suelo urbanizable con la revisión, así como de los otros donde se realizan actuaciones urbanísticas.

- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** “el EAE tendrá que incluir una descripción general tanto abiótica como biótica como socioeconómica principalmente de los sectores que se clasifican directamente como Suelo Urbanizable con la revisión del Plan, así como de los otros donde se realizan actuaciones urbanísticas (desclasificaciones y reclasificaciones parciales, desmantelamientos de actividades, etc.)”
- **INTEGRACIÓN:** La caracterización ambiental del Palma se ha realizado en el capítulo 03 con una visión municipal. En respuesta en este punto de la consideración técnica del Documento de Alcance, se ha llevado a cabo una caracterización biótica, abiótica y socioeconómica en cada uno de los sectores que el Plan propone como suelos urbanizables, así como de las actuaciones de transformación urbanística con rango de ciudad en el capítulo 04. Es en el capítulo 07 donde se realiza la evaluación de cada sector.

Las características ambientales se han enfocado a dos escalas:

- Escala municipal: se han indicado las condiciones físico-naturales y de riesgo que pueden afectar sinérgicamente.
- Escala del sector: se ha indicado en la ficha de caracterización del ámbito del sector los aspectos ambientales relevantes para su valoración de impacto y establecimiento de medidas. Sirva a continuación como ejemplo el Sector SUB 24-01 Son Puigdorfila:



FACTORES AMBIENTALES	SUB-24-01.SON PUIGDORFILA
Clima y estado de la atmósfera	Se encuentra afectada por la huella de ruido de la Ma-20.
Ciclo del Agua	Proximidad al Torrent de Sant Magí al oeste del sector/presenta vulnerabilidad sobre el acuífero 1814M3 i ZVCN/ en mal estado cuantitativo MES y cualitativo por cloruros.
Geología/geomorfología	Suelos Cuaternarios: Limos, arcillas y gravas eolianitas en la costa. En las inmediaciones del Torrent Sant Magí pueden presentarse pendientes superiores al 10% . Por eso en el ámbito dispone de bancales “marjades”. Los bancales son estructuras con valor etnológico hechas tradicionalmente en el terreno con el fin de estabilizar la montaña y de aprovechar agrícolamente el terreno y son características del paisaje montañoso de Baleares.
Ocupación y consumo del suelo	Ocupa una extensión forestal de interés muy próxima al centro de Palma en una posición de borde urbano. Si bien puede observarse un estado en ase de degradación, alberga un valor de referencia natural y por la posición que ocupa junto al torren Sant. Magi en términos de conectividad ecológica y paisajística.
Otros esp. protegidos	Proximidad ANEI 47 y Paraje Natural Tramuntana.



Biodiversidad: hábitats y especies protegidas	HIC no prioritario. Pinares y matorrales mediterráneos y proximidad al HIC no prioritario, vegetación de ribera Torrent Sa Riera.
Verde Urbano y conectividad ecológica	Presentan masas forestales de matorral seco mediterráneo que debe funcionar como pieza conectora en el ámbito periurbano. Esta pieza con densidad forestal se encuentra confinada por la Ma-20 y los suelos clasificados urbanos. Su superficie alcanza desde la Ma20 hasta el pie del cerro, pero conectada al corredor del Torrent de Sant Magí.
Riesgos Naturales y antrópicos	Erosión potencial alta-media y potenciales movimientos de ladera hacia el torrent. Presenta un riesgo moderado de incendios en la zona suroeste, en función de la cobertura vegetal.
Metabolismo urbano	Consumo previsto de agua en área residencial de 55188m ³ /año (dotación 172,8l/hab/día)+ turístico 5682,32 m ³ /año (dotación 278 l/hab/día).
Movilidad	Proximidad a la conexión del carril bici Son Rapinya, a medios de transporte público y se propone la conexión de bus interurbano.
Paisaje y patrimonio	Paisaje forestal Ponent-Tramuntana, se configura en un espacio muy expuesto visualmente al ser colindante con el corredor viario de la Ma-20 y en posición de dominio visual respecto al entorno. Se identifican dos elementos catalogados.
Población y salud	Barrio Son Dureta: 2.305 (2018). Se prevé un aumento de población de 912 habitantes y 365 viviendas.

F) El EAE tiene que incluir descripción general (abiótica, biótica, socioeconómica) de los núcleos rurales (ZRE y PL-NR)

- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *“También de los núcleos rurales (ZRE y PL-NR) que el Plan tendrá que delimitar de acuerdo con arte.26 Ley 12/2017 LUIB, describiendo los servicios urbanísticos actuales y también cuál será su evolución durante el periodo de vigencia del Plan.*
- **INTEGRACIÓN:** La caracterización ambiental del Palma se ha realizado en el capítulo 04 del POD con una visión municipal. En respuesta en este punto de la consideración técnica del Documento de Alcance, se ha llevado a cabo una caracterización biótica, abiótica y socioeconómica en cada uno de los núcleos rurales en suelo rústico en el capítulo 04 del Estudio Ambiental Estratégico del PG. La delimitación detallada y descripción queda reflejada en el documento Memoria de Ordenación. Núcleos Rurales en el Nuevo Plan General y Planos de Ordenación.

Las características ambientales se han enfocado a dos escalas:

-Escala municipal: se han indicado las condiciones físico-naturales y de riesgo que pueden afectar sinérgicamente.

-Escala de cada núcleo rural: se ha indicado en la ficha de caracterización del ámbito del Núcleo Rural, los aspectos ambientales relevantes para su valoración de impacto y establecimiento de medidas.

La evolución durante la vigencia del Plan será conforme al régimen establecido en la Norma 6.4.2. del POD sobre dotación de servicios e integración ambiental del núcleo rural:

1. Para la definición de las infraestructuras de servicios para los núcleos rurales se redactará un proyecto de dotación de servicios e integración ambiental, cuya finalidad principal será la reducción de impactos que las edificaciones causan en el medio ambiente, sin generar redes infraestructurales propias del suelo urbano que pongan en riesgo de transformación la naturaleza rústica del ámbito.

El proyecto incorporará un estudio hidráulico de la zona donde está enclavado el núcleo rural, estableciendo las obras necesarias para reconducir las aguas de escorrentía al cauce más próximo, con la mínima intervención posible.

2. El Proyecto de dotación de servicios e integración ambiental deberá ser presentado por los



titulares de suelo y edificaciones del núcleo en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Plan. Se reconoce la legitimación de la Asociación de vecinos para la formulación del proyecto. No obstante, en los núcleos con riesgos de inundabilidad, el plazo para la presentación del proyecto de dotación será de dos años. Transcurrido, estos plazos, el Ayuntamiento quedará legitimado para la formulación del mismo.

3. Las condiciones de infraestructuras de los núcleos rurales serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable de las parcelas: en núcleos rurales que no disponen de red, se suministrará con camiones de abastecimiento y almacenamiento en aljibes privados con capacidad de 20 m³/vivienda, distanciados 5 metros de parcelas vecinas y 10 metros de pozo estanco de aguas residuales.

Se dispondrá en la parcela de un pozo de aguas grises con capacidad de 0,50 m³ que recoja las aguas procedentes de lavadoras, bañeras y duchas.

En núcleos rurales que dispongan de redes de abastecimiento en funcionamiento se admitirá la conexión individualizada de las parcelas a ellas, condicionada a la construcción de aljibe en interior de parcela. La red existente podrá ser mejorada 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)

- b) Evacuación de aguas residuales: en los núcleos que no cuentan con red de alcantarillado, quedan sujetos al régimen del artículo 80 PHIB, 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 vigente (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.

- d) Red viaria: se mantendrán las anchuras ejecutadas, con reserva de espacio para el tránsito peatonal. Se adoptarán soluciones de firme 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 sobre el terreno-

- e) Alumbrado Público: se procederá a la colocación de luminarias 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.

4. Las infraestructuras al servicio del núcleo rural ubicadas en los viales de dominio privado y uso público, serán elementos comunes del núcleo. Su construcción y conservación serán a cargo de las personas propietarias de las parcelas incluidas en su ámbito, que habrán de constituir una comunidad de propietarios.

También se debe indicar a tales efectos la norma del PG 7.5.3 “generales de ordenación de los núcleos rurales ordinarios” y la norma 7.5.4 “establecimiento de ordenación detallada de los



núcleos rurales” ya que en ésta se establecen las condiciones de edificación y deriva en el POD la ordenación detallada.

G) El EAE debe incluir planimetría a escala adecuada, que ubique y delimite nuevas categorías(figuras) de Suelo rústico:

• DOCUMENTO DE ALCANCE:

- Las nuevas categorías (figuras) de suelo rústico municipal, las cuales se tendrán que superponer con la planimetría actual del PTIM;
- las zonas de acebuches que se proponen dentro de ANEI;
- las APRs de Contaminación de Acuíferos que se vuelven incluir;
- las Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs) que no se mencionen en el borrador del nuevo Plan;
- las subzonas de las Áreas de Interés Agrario (AIA) y de Suelo Rústico en Régimen General (SRG) propuestas por esta revisión del Plan.
- Revisar SRC-AIA-I-100; las Áreas de Transición (AT-C y AT-H), las cuales se revisarán los usos según la matriz de Ordenación de Suelo Rústico del PTIM;
- los parques agrarios propuestos.
- Se recuerda que de acuerdo con el arte. 76 de la Ley 3/2019, Agraria de las Islas Baleares, las APRs de incendios serán las grafiadas como Zonas de Alto Riesgo de Incendios Forestales (ZARs) del Plan de Defensa de incendios forestales en vigor y no las grafiadas y delimitadas al PTI de Mallorca.”

• INTEGRACIÓN: la cartografía se aporta en el catálogo correspondiente a la materia ambiental o urbanística.

- Se pueden consultar en el anexo de planos de la EsAE las nuevas categorías de suelo rústico: Áreas de interés Natural por el planeamiento municipal (AIN); Y Zonas de Interés Paisajístico por planeamiento municipal (ZIP).
- sobre la propuesta de las zonas de acebuchares dentro de las ANEI, se pueden consultar en el anexo de planos del Estudio Ambiental Estratégico.
- Las APRs de Contaminación de Acuíferos se incluyen en el anexo de planos del Estudio Ambiental Estratégico.
- Las Zonas Especial Protección para las Aves se indican en el anexo de planos del Estudio Ambiental Estratégico.
- Las subzonas de las áreas de interés agrario y del suelo rústico en régimen general propuestas por el Plan se indican en el anexo de planos del Estudio Ambiental Estratégico. Las subzonas AIA y SRG, AT. son las áreas definidas 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 intensivo, que se corresponden con las estructuras parcelarias que históricamente se han ido desarrollando:





- » AIA-I_40. Pertenecen a esta categoría las zonas de alto valor edafológico, en su mayoría pertenecientes al Plan general de transformación de las superficies regadas con aguas subterráneas y residuales depuradas.
- » 2.2IA-I_100. Pertenecen a esta categoría las zonas de interés agrario de terrenos de secano.

- Las áreas de transición (ATC-AT-H) revisadas según la matriz de ordenación del PTIM, se corresponden con las delimitadas conforme al PTIM como reserva de suelo para armonizar el crecimiento con distintas clases de suelo, salvo cuando este Plan ha dispuesto de una categoría de suelo rústico protegido por existencia de valores a conservar. Este Plan no considera necesario prever AT-C ni tampoco considera que los ámbitos delimitados como área de transición de crecimiento (AT-H) tengan la función de suelos de reservas de futuros expedientes de modificación en los que generar nuevos suelos urbanizables. Esto se debe a que, tras la aprobación del PTIM, este Plan General realiza la labor de selección de los terrenos aptos para el crecimiento, descartando como urbanizables terrenos identificados como AT-C en el Plan Territorial por innecesarios o contrarios al estrategia urbana de este nuevo Plan General. En consecuencia, los terrenos identificados por este Plan General como AT-H, son terrenos que deben continuar manteniéndose en la categoría de suelo rústico, salvo que por causas sobrevenidas y justificadas se impulse, anticipadamente, un proceso de revisión integral.
- En relación a la propuesta de parque agrario, la cartografía se puede consultar en el anexo de planos del EsAE y con detalle en los planos de ordenación del documento del Plan.

El 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. El Parque Agrario se configura como instrumento de protección, ordenación, desarrollo y gestión de determinados espacios de interés agrario, situados dentro de una zona periurbana.

Este Plan General delimita el parque agrario, configurado por dos ámbitos: el ámbito del Pla de Sant Jordi y de l'Horta de Dalt.

- La definición en la cartografía de las zonas alto riesgo de incendios conforme al Plan de defensa de incendios forestales se indican en el anexo de planos del Estudio Ambiental Estratégico.

H) Estudiar la viabilidad de que sea suelo rústico y no urbanizable (con ordenación detallada establecida) la Fase 2 del Parc Bit. El ámbito queda afectado por la llanura geomorfológica de inundación del torrente de Na Bàrbara y posibles afecciones paisajísticas.

- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *"...Se considera necesario volver a estudiar la viabilidad que el Pla reconoce como suelo rústico y no como suelo urbanizable (con ordenación detallada establecida) la fase 2 del Parc Bit. El ámbito territorial que delimita esta fase queda afectado por la llanura geomorfológica de inundación del Torrent de Na Bàrbara, en una zona, donde si se urbanizara, se producirían impactos paisajísticos relevantes y afecciones sobre el bosque de ribera existente a un enclave borde las casas de Son Espanyol, las cuales quedarían completamente rodeadas de edificaciones discordantes con la fisonomía rural del entorno."*
- **INTEGRACIÓN:** Por aplicación de la Disposición Adicional Tercera del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, 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 Islas Baleares, las cuales vinculan los planeamientos urbanísticos afectados, incluso los planes generales de ordenación urbana, que se tendrán que adaptar a las previsiones de estas, sin perjuicio de su ejecutividad



inmediata. Esto significa que no es competencia del Plan General desclasificar el suelo apto para urbanizar, de la II Fase del ParcBit, sin perjuicio que pueda establecer como prescripción ambiental que en la revisión del Plan Especial se establezca la adecuada preservación de los terrenos afectados con riesgos de inundación.

En el apartado 10.3.1 de la Memoria justificativa se dice expresamente:

“La Revisión del Plan General no puede formular como alternativa la desclasificación como suelo urbanizable de la segunda fase del Parc-Bit, porque ésta no es una alternativa técnicamente viable, en la medida que el Plan General no puede prohibir la actuación de transformación prevista por mandato de la legislación sectorial en estos terrenos. En cambio, en el marco de la revisión del Plan General, la clasificación de suelo más ajustada para la Zona Agrícola debe ser la de su reconocimiento como suelo rústico común vinculado al Parc-Bit (porque éste sí es el destino propio previsto en las NNSS y en el Plan Especial para esta zona agrícola). El futuro Plan Especial debe asumir 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). El nuevo Plan General, respetando los destinos básicos establecidos en las NNSS, sí puede orientar la formulación de la modificación o revisión futura del Plan Especial, en concreto se propone ajustar la ordenación detallada de la II Fase con las siguientes finalidades:

- a) Mejorar las relaciones con la Universidad.*
- b) Preservar la llanura de inundación geomorfológica del torrente Na Barbara y la preservación del bosque de ribera.*

- l) Distinguir entre plazas residenciales (2,5 plazas/vivienda) y plazas turísticas (plazashoteleras más alquiler turístico-ETH). Tener en cuenta la ratio 6,1 plazas/vivienda**
- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** “El EAE en cuanto a cálculos demográficos tendrá que distinguir entre plazas residenciales (2,5 plazas por vivienda) y plazas turísticas (plazas hoteleras más alquiler turístico-ETH). ETH, los estudios para la elaboración del PIAT, establecen que la ratio es de 6,1 plazas por vivienda. Hace falta que la revisión de este Plan, en el momento de calcular los recursos disponibles y la capacidad de sus equipamientos e infraestructuras, tenga en cuenta esta ratio (estableciendo para ella, un tanto por ciento ponderado a aplicar a todas las zonas aptas por ETH, puesto que en una misma zona pueden coexistir las ETH con el uso residencial no turístico.”
- **INTEGRACIÓN:** en la disponibilidad de recursos básicos urbanos (agua, electricidad, gestión de residuos, etc) y la capacidad de sus equipamientos e infraestructuras, se han tenido presentes la máxima capacidad residencial y se calcula aplicando la ratio por vivienda de 2,5 habitantes. Respecto de las plazas ETH queda reflejado a Tom VIII Título IV Capítulo II Norma 4.2.1 y 4.2.2 (Palma Capital y Playa de Palma) y a la 4.2.3 se determina el régimen de ordenación urbanística del uso turístico en Suelo Rural. En el POD queda detallado a Tom IV Título II Capítulo III. Determinaciones específicas sobre los usos turísticos y comerciales por adaptación a planes directores sectoriales.

El volumen de población estimado para el nuevo Plan está vinculado a las capacidades del territorio, a las infraestructuras y a los recursos actuales y futuros, según se aporta en la relación de estudios compendiados en los ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PALMA.

La capacidad máxima de población de Palma se indica y detalla en el apartado 5 de la Memoria Social, donde se analiza pormenorizadamente la necesidad de vivienda y la oferta planteada por el Nuevo Plan, especificando la población para el año horizonte final. En cuanto a



suficiencia, en el anexo de recursos hídricos y en el apartado 5 del presente EsAE donde se detalla la suficiencia del recurso haciéndose un desglose de la programación y puesta en carga de las nuevas demandas. En concreto:

A efectos de las previsiones de este Plan, se estima un techo poblacional el año horizonte de 2040 para Palma de 518.435 habitantes. Respecto de los actuales 451.543 habitantes del Padrón (octubre 2019), supone un crecimiento neto de 66.892 habitantes.

Incluso aplicando el porcentaje moderado, el crecimiento poblacional es relevante. Sin embargo, es una estimación que da un resultado inferior al crecimiento poblacional que ha tenido Palma desde la fecha de aprobación del PGOU de 1998 hasta 2019. La población de Palma entre el año 1998 y 2019 ha crecido unos 118.000 habitantes, en el entorno de un 30%. En 1998, existían 329.637 personas en el Padrón y la ciudad ha llegado en octubre de 2019 a los 451.543 habitantes.

Si se aplica la relación que se extrae de la INE entre población y hogares del conjunto balear, la relación a la proyección de población del horizonte de aplicación y desarrollo del Pla, se estima que, en el escenario prudente, con 518.435 habitantes (a razón de 2,5 personas por hogar), ofrece un resultado de 26.757 nuevos hogares. Si se aplica la misma fórmula a la media actual de Palma extraída de los datos del Padrón (2,2 personas por hogar), resultan 30.406 nuevos hogares. Puesto que la presente proyección de población está ligada a la ordenación urbana, especialmente a la resolución de la cuestión habitacional, se toma como referencia la ratio de 2,5 personas por hogar al ser la recogida en el artículo 67.5 del RGLOUS.

Si se aplican los análisis del estudio "Aproximación al diagnóstico social de Palma" del profesor Lluís Ballester, donde se concluía que la modalidad mayoritaria de unidad de convivencia es la UC unipersonal con un 35%, seguida de las UC con 2 miembros, que representan el 25% del total, se extrae que del total de hogares proyectados (207.374), serán 72.580 los compuestos por dos miembros y 51.843 unipersonales.

En consecuencia, se calcula que la población total a fecha de 2040 será a Palma de 518.435 habitantes, alcanzando un crecimiento de 66.892 (respecto de las 451.543 actuales), de los cuales, un 80,6% serán resultantes del saldo migratorio y un 19,4% del crecimiento natural cada año.

- J) Cálculo de los recursos disponibles (agua y energía) y calidad ambiental del municipio (depuración de agua, residuos) diferenciando plazas residenciales y plazas turísticas teniendo en consideración PHIB, Plan Residuos y Plan Energético, y datos recogidos al PIAT.
- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** "Tendrá que tener en cuenta en la hora de calcular los recursos disponibles (agua y energía) y calidad ambiental del municipio (depuración de agua, residuos) una distinción entre plazas residenciales y plazas turísticas. Siempre recogiendo las que figuran en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares en cuanto al abastecimiento y depuración de aguas (l/unidad de población/día), las que figuran en el Plan de Residuos y en el Plan Energético. Hay que tener en cuenta los datos recogidos a estudios realizados dentro del marco del PIAT, (466l/día plaza turística, 475 l/día a hoteles y similares de agua), 14,7Kwh/día de energía (consumiendo menos si se alojan en los hoteles)".
 - **INTEGRACIÓN:** el Plan, en función de las necesidades básicas de la ciudadanía actual y futura en relación a los recursos disponibles e infraestructuras afectadas, aporta una relación de estudios compendiados en documento ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PALMA. Concretamente se justifica los recursos requeridos y la disponibilidad de estos en el ESTUDIO DE LA SUFICIENCIA Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS PARA EL DESARROLLO DE LA REVISIÓN DEL



PLANEAMIENTO GENERAL DE PALMA. En síntesis se debe indicar:

En la ejecución del Nuevo Plan, las nuevas plazas en establecimientos turísticos reglados son 2.821 plazas, que desagregados para las diferentes zonas de Palma se reparten según la tabla siguiente, donde se presenta el resumen de la oferta de plazas turísticas actuales y previstas en 2038 en Palma:

Tipo

Tipo	Plazas turísticas actuales	Nuevas Plazas turísticas. Año 2038	Oferta de plazas turísticas. Año 2038
Alojamientos en establecimientos turísticos	50.403	2.447	52.850
ETV	4.331	374	4.705
TOTAL	54.734	2.821	57.555

Respecto a los consumos de las plazas turísticas existentes se parte del dato de 2019 (año previo de la crisis), que según información EMAYA, los consumos turísticos reglados para las 12.526.820 pernoctaciones suponen un consumo medio de 343 litros por persona, y que equivalen a 4.299.321m³.

Respecto al consumo derivado de las nuevas plazas turísticas, se tiene presente que la propuesta del nuevo Plan sólo es de 2.821 (respecto de las 54.734 actuales). Para el cálculo de necesidades, se parte de un valor de suministro de agua de 250l/hab/día (por aplicación PIAT) Y con una ocupación hotelera de 226 días al año. En cualquier caso, la estacionalidad de Palma es inferior al resto de municipios.

En efecto, el suministro medio diario en Palma en el promedio 2010-2019 fue de 97.000m³ sobre un suministro anual medio de 35.424.802m³. Como es sabido, EMAYA dispone de un sistema de abastecimiento con múltiples puntos de captación, cuya explotación se va alternando en función de la disponibilidad y la demanda diaria. Por tanto, la empresa de distribución regula diariamente los suministros adecuando la demanda en función de la disponibilidad del recurso.

Actualmente, en 2022 la demanda punta del verano es aproximadamente unos 130.000m³/día (Dato Emaya), lo que supone un factor punta de consumo del 34%, lo cual demuestra que la estacionalidad de Palma no es tan importante como sucede en otros destinos turísticos de Islas Baleares, o la Costa del Sol, cuando los consumos estacionales por el turismo estival resultan muy superiores a los consumos medios anuales, que llegan fácilmente a duplicar los consumos medios.

Para el año horizonte 2038, las previsiones de crecimiento del nuevo Plan General suponen un aumento de recursos hídricos anuales de 6.684.157m³ que van a proceder de desalación. Sumados al volumen medio anual, suman un total de 42.108.959m³. Este volumen suministrado equivaldría a un incremento del consumo medio diario del 18,8% sobre el suministro medio en la actualidad. De forma lineal, la demanda punta del verano aumentara en la misma proporción, es decir, la demanda punta del verano sería de 154.529m³ diarios en el año 2038.

Actualmente, los depósitos de regulación de Palma tienen una capacidad de almacenamiento diario de unos 142.745m³, que corresponden a los depósitos reguladores siguientes, alimentados desde las potabilizadoras:

- ·Son Anglada 99.000m³.
- ·Son Tugores 22.000m³.
- ·Pont D’Inca 7.900m³.





- ·Extremera 225m3
- ·Son Vida 10.000m3
- ·Park Bit 1.220m3
- ·Génova 360m3
- ·Son Reus 1.420m3
- ·Establiments 620m3

Y hay que añadir el depósito de Son Pacs, que gestiona ABAQUA para las aguas procedentes de la desalación y los pozos de aguas subterráneas de S`Estremera, con una capacidad de 21.000m3, en total, una capacidad de almacenamiento de 163.745m3. La suma del agua de los depósitos reguladores de Palma tiene una capacidad para suministrar agua durante bastante más de 24 horas en relación con el consumo de un día medio del año (consumo diario medio de 97.000m3).

Las previsiones de EMAYA en cuanto a nuevos depósitos para ampliar la capacidad de almacenamiento y distribución en la zona norte de Palma consisten en dos nuevos depósitos en la parcela de Son Bassó, con una capacidad entre 60.000 y 80.000m3. Esta parcela se encuentra a una cota adecuada respecto de las instalaciones próximas de Son Tugores. Con esta previsión, la capacidad de almacenamiento aumentara hasta una capacidad con volumen mínimo de 223.000m3. Dicha actuación está ya incluida en la planificación de inversiones de EMAYA a cargo del canon local de infraestructuras. De esta manera, el consumo punta previsto en 154.529m3 tendría cobertura suficiente para manejar la estacionalidad de la demanda, al disponer un almacenamiento superior al 45% del consumo punta estival, y por tanto, queda demostrado la garantía de suministro durante la estacionalidad.

Sobre Residuos: en la fase previa, el Informe del Servicio de Gestión y Explotación de Residuos emitido el 17-08- 2020 en el trámite de consultas del Documento Inicial Estratégico del Plan General de Palma, se concluye que el documento Borrador del Plan y el DIE cumplen las previsiones del Plan Director Sectorial de Residuos no peligrosos de Mallorca aprobado el 18-06-2019.

Por su parte, la Dirección General de Residuos y Educación Ambiental informa favorablemente en materia de residuos. En cuanto a los Sistemas Generales de servicios urbanos para la gestión de residuos Puntos Verdes, previstos en el Plan General aprobado Inicialmente le es de aplicación el artículo 31 de la ley 8/2019 y el artículo 21 del PDS de residuos no peligrosos de la isla de Mallorca. Estas consideraciones normativas serán incorporadas en la siguiente fase del Documento en las normas del Plan General (norma 4.3.10).

Finalmente en relación a la disponibilidad de energía, el Servicio de Transporte, Distribución y Generación Térmica dispone en su informe (ver documento de Participación, punto 7.2.4. B) establece una serie de considerandos que son evaluados e integrados por el Plan.

- K) ETH a SRC, incluir las medidas adicionales para asegurar la integración paisajística y sumejora de la actividad agraria o de protección del patrimonio del PIAT
- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** *“En cuanto a las ETH a Suelo Rústico Común, las medidas adicionales para asegurar la integración paisajística y su mejora de la actividad agraria o de protección del patrimonio se recogerán las que figuran al PIAT”.*



- **INTEGRACIÓN:** En este caso corresponde al POD su integración y por tanto se reflejará también en el Documento Resumen del instrumento de ordenación pormenorizada. En concreto, se incluyen las medidas en el Tomo IV Normas urbanísticas del Plan de Ordenación Detallada Título II Capítulo III Sección y adaptación al PIAT. Ordenación detallada del uso turístico y zonas de ETH:

“Artículo 2.3.1. Especialidades sobre la implantación de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETH).

2.3. En el ámbito del suelo rústico común únicamente se admitirá la modalidad ETH 60 en viviendas unifamiliares legalmente existentes anteriores a 27-07-2018 que incorporen medidas adicionales para asegurar la integración paisajística y su contribución a la mejora de la actividad agraria, una vez obtenida la licencia correspondiente. Sin embargo, no se permitirá la comercialización de ETH en terrenos de suelo rústico sujeto a servidumbre acústica aeronáutica.

La vivienda tendrá que estar vinculada a una actividad agrícola preferente.”

Por su parte el artículo 4.2.2 “criterios sobre la implantación de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETH)” establece criterios para las a las ETH en suelo rústico común.

- L) Recoger medidas de intervención paisajística para disminuir impactos visuales que generan lugares degradados, canteras abandonadas o clausuradas, tendidos eléctricos y de telecomunicaciones aéreas, y medidas para minimizar la contaminación lumínica.
- **DOCUMENTO DE ALCANCE:** “El EsAE tiene que recoger medidas de intervención paisajística a fin de disminuir los impactos visuales que generan los lugares degradados, las canteras abandonadas o clausuradas y los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones aéreas (Estas últimas también producen impactos sobre la avifauna). Así como medidas para minimizar la contaminación lumínica de acuerdo con la Ley 3/2005, de 20 de Abril de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.”
- **INTEGRACIÓN:** En el apartado de infraestructura verde del apartado 3 del EsAE se ha abordado el análisis de zonas a restaurar en Palma y las medidas de intervención quedan incluidas en el apartado 8 de Medidas de la EAE.

El propio Estudio de Paisaje correspondiente al anexo 02. Estudio paisajístico, integra una caracterización, análisis y medidas con el objetivo de disminuir los impactos visuales actuales y derivados de la aplicación del Plan. Se opta estratégicamente, para establecer medidas en materia paisajística y lumínica para modelo urbano-territorial en el PG y para los nuevos sectores en el PDO.

A nivel normativo, el PG integra las zonas degradadas en la norma 4.4.2, 5.3.4 y 6.3.6

- La Norma 4.4.2 define las zonas degradadas como parte de la Infraestructura Verde.
- La Norma 5.3.4. establece un Programa de restauración de zonas degradadas de la Infraestructura Verde mediante un Plan Especial con el objeto de llevar a cabo su restauración y la renaturalización de zonas degradadas.
- Finalmente la Norma 6.3.6. establece el tratamiento de canteras y Zonas a restaurar para recuperación de sus funciones naturales.





Para la identificación de las zonas a restaurar, el Estudio Ambiental Estratégico indica cada una de las zonas degradadas y su denominación en el capítulo 3.

Sobre las medidas para minimizar la contaminación lumínica, las Normas asumen la Norma 44 del PTIM, concretamente se debe observar su inclusión en el apartado según se indica:

-Norma 6.1.8. Protección frente a la contaminación lumínica.

5. El EsAE y la documentación que conformará la Revisión del PG y POD y el informe del Servicio de CC y Atmósfera y de la Administración Hidráulica y del resto de administraciones que han emitido informes
 - **DOCUMENTO DE ALCANCE:** :“El EAE y la documentación que conformará la Revisión de este Pla General (incluido el POD), tendrán que tener especialmente en cuenta y dar respuesta al informe realizado por el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de 10 de septiembre de 2020, así como, el que se libraré de la Administración Hidráulica, y, también los otros informes de las administraciones que se tienen solicitado durante esta fase previa”.
 - **INTEGRACIÓN:** En este documento (EsAE y anexos), conforme se ha resuelto en cada punto sobre *consideraciones técnicas* del Documento de Alcance, se ha respondido a los requerimientos ambientales mediante su integración en la estructura del Plan. Concretamente, respecto al Informe emitido por el Servicio de Cambio Climático y Atmósfera, el Anexo 03 PERSPECTIVA CLIMÁTICA Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA responde al mismo abordando los siguientes apartados:
 - a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.
 - b) Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.
 - c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

Por su parte, el informe de la Administración Hidráulica y restos de informes del Documento de Alcance, han sido integrados en el Plan mediante asunción, si procede, de las consideraciones vertidas en el mismo. Todas estas indicaciones sobre los informes se encuentran en el Tomo II MEMORIA DE PARTICIPACIÓN del PG.



4. RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

El proceso de participación a las administraciones y a los agentes sociales implicados ha resultado extenso con una amplia gama de temáticas, por ello, se exponen aquellas consultas realizadas centradas en materia medioambiental y sobre su integración en el Plan.

4.1. ANÁLISIS SINTÉTICO Y CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS POR ÓRGANOS DEL CONSELL INSULAR

CONSELL INSULAR. DIRECCIÓN INSULAR DE URBANISMO. DEPARTAMENTO DE TERRITORIO.

El Informe (emitido el 29-04-2022 y Registro de entrada de 03-05-2022) realiza un análisis completo de la documentación del Plan General y el Plan de Ordenación Detallada realizando comentarios y consideraciones que se analizan a continuación (de forma sintética):

1. Sobre la naturaleza y alcance de los Proyectos Estratégicos.

En relación con los Proyectos Estratégicos relacionados en el Informe procede puntualizar y clarificar el carácter orientativo y no finalista de las soluciones aportadas con la finalidad de trasladar a las administraciones gestoras del viario supramunicipal la problemática detectada advirtiéndolo, con ello, la necesidad de su reparación en desarrollo de objetivos de ordenación urbana sostenibles.

Nadie duda de las competencias conferidas por la legislación al Consell en esta materia, pero ello no impide que, legítimamente, el Plan General explicita sus aspiraciones de ordenación en relación con el viario supramunicipal, máxime cuando éstos no resultan contradictorios con la planificación sectorial de carreteras.

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.

- 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". En la Ficha del ART 11.3 se disponen sus objetivos específicos.

La actuación de integración urbana propuesta por el Plan General en el tramo oriental de la Vía de Cintura resulta congruente con estos objetivos de ordenación y es desarrollo de las determinaciones del PTIM. Además, 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.

- 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 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.





2. Clarificación del alcance de la Infraestructura Verde.

En relación a las observaciones efectuadas en el Informe a la Infraestructura Verde del Plan General, hay que hacer constar que, según regula el apartado 3 del artículo 4.4.3, “la delimitación de la Infraestructura Verde no constituye en sí misma una zona de ordenación urbanística ni de clasificación. Sus distintos elementos se adscriben a aquellas clases, categorías (o subcategorías) o zonas identificadas por este Plan General congruentes con su localización, características físicas y naturales y considerando la función territorial específica que cumplen”. En el artículo 4.3.4.1 se explicita el régimen jurídico aplicable a los terrenos identificados como pertenecientes a la Infraestructura Verde.

3. Cuestiones relacionadas con la estructura general y orgánica del territorio.

a. Sobre los modos no motorizados y el transporte público.

En materia de movilidad sostenible, el nivel de resolución del Plan General se corresponde a las exigencias del artículo 39 de la LUIB. 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 (artículo 189 de la Ley 4/2014, de 20 de junio).

Por ello, las propuestas del Plan General en materia de la red de modos no motorizados, definición de supermanzanas y transporte público, se realizan con carácter orientativo debiendo ser ratificadas y/o matizadas por el PMUS 2020-2030.

b. Sobre el Sistema General de Espacios Libres.

En la siguiente fase del Plan General se atenderán las consideraciones efectuadas en el Informe en relación con la identificación explícita, en los sistemas generales existentes y propuestos, de aquellos que no son computables a efectos de verificar el cumplimiento del estándar legal.

4. La ordenación del suelo rústico.

A. Sobre las consideraciones de legislación sectorial en suelo rústico.

Las implicaciones de la Ley de Turismo para el suelo rústico se especifican en el apartado de turismo de la Memoria del PG y en el Anexo de adaptación al PIAT y se han tenido presente en la regulación de usos turísticos. Se incorporan en la Memoria del PG la incidencia de la Ley 3/2019 agraria de las Islas Baleares que se ha tenido en cuenta a la hora de formular la normativa del suelo rústico.

La actividad agraria de autoconsumo a efectos urbanísticos será objeto de regulación en el POD en la siguiente fase.

B. Las pedreras

Las canteras no sólo se encuentran en suelo rústico. Por ello, las zonas a restaurar aparecen reflejadas en el Estudio Ambiental del Plan General. Las actuaciones a desarrollar en estas zonas para recuperar sus funciones naturales aparecen reguladas en el artículo 6.3.6 de las Normas del Plan General.





C. Adaptación al PIM

El cumplimiento específico del PTIM en la Memoria de Ordenación se encuentra en el Capítulo 9.

En las páginas de la Memoria de Ordenación del suelo rústico sí se hace una valoración de las diferentes categorías de suelo rústico que el PTIM determina.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de las Normas 28 y 29 sobre edificios existentes se debe indicar que el Plan establece una regulación general del régimen de fuera de ordenación y de inadecuación; no obstante, en la siguiente fase se mejorará esta regulación.

De otra parte, se evitará la remisión a las normas del PTIM y se establecerán regulaciones propias.

El informe del Consell considera que la propuesta de delimitación de las categorías corresponde realizar al POD y no al Plan General. No obstante, no se comparte este criterio por las razones que se exponen a continuación:

- 1) La LUIB establece una regulación mínima de contenidos del Plan General en el artículo 37, pero ello no impide que pueda establecer determinaciones dirigidas a los instrumentos de ordenación detalla.
- 2) El Plan General debe establecer (como mínimo) la clasificación de suelo rústico y, además, las determinaciones exigidas en el apartado h) del artículo 37 LUIB, es decir, 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.

Pues bien, en la capacidad de establecer medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje es necesario realizar zonificaciones en las diversas categorías de suelo para dotarlas de las adecuadas determinaciones que cumplan esa finalidad.

- 3) 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.
- 4) Si el Plan General se limita a establecer la división entre la categoría de común y la categoría de protegido en este caso estaría obligado a reproducir las divisiones del PTIM de estas categorías (porque no podría justificar el cambio de categoría), y, demás, luego el POD (al someterse al Plan General) ya no podría elevar zonas a categorías de protección.

De otra parte, la delimitación de las unidades paisajísticas (que se encuentra en el anexo del estudio ambiental), también se incorporarán en la siguiente fase a la planimetría del suelo rústico.

Igualmente se justificará el cumplimiento de la Norma 24.3.b) del PTIM en relación a las áreas de crecimiento de planeamiento coherente supramunicipal (APCS). No obstante, esta justificación ya se encuentra en el Capítulo 9 (específico sobre cumplimiento del PTIM).





Ya se ha indicado que se realizará una regulación para el cumplimiento de las Normas 28 y 29 sobre edificios existentes.

En relación a las ART (ART 1. ANEI Serra de Tramontana - ART 2. ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo) se han tenido presente para establecer medidas de protección; en la siguiente fase se incorporará su delimitación.

La delimitación de las AIP se recogerá en los planos de ordenación. Se establecerán las determinaciones ajustadas. No obstante, es lo cierto que en el Anexo del PTIM ya se incorpora un exceso de regulación para estos ámbitos.

Se completará la Norma 6.1.8 del PG para incorporar plenamente las determinaciones de la Norma 44 y se incorporarán en los planos de zonas de contaminación lumínica (actualmente se encuentra reflejados en el Estudio Ambiental).

La justificación de los sistemas generales se hace en el Capítulo 3.3 de la Memoria de Ordenación.

La justificación de la adscripción al suelo rústico como núcleo rural de determinados asentamientos en suelo urbano y urbanizable del PGOU 1998 se hace en el Capítulo 7 y 10 de la Memoria del PG.

Se revisará el contenido de objetivos del Parque Agrario y se evitarán duplicidades entre el PG y el POD.

El artículo 37.h) determina que el Plan General debe establecer medidas de protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje; pues en materia de suelo rústico, ello conlleva necesariamente a establecer el régimen de usos. Es más, no se entiende la posibilidad establecer una categorización y subcategorización sin disponer de un régimen de usos.

En cualquier caso, el PG está facultado para establecer aquellas determinaciones que consideren aseguran el modelo territorial que propone y, no cabe duda, que la regulación de cuáles son los usos admisibles en suelo rústico es una decisión sustantiva. Otra cuestión, de menor nivel, es la regulación detallada de las condiciones de edificación. Si no fuera una decisiva la regulación de usos, habría que pensar que porqué se regulan con tanto determinismo la Matriz de usos en la legislación de suelo rústico y en el PTIM.

Lo que hace el PG es establecer una matriz de usos (que es claramente decisión del PG) y, luego, explicitar esta matriz en cada una de las categorías y subcategorías de suelo rústico.

Se revisarán las definiciones de las actividades en suelo rústico para ajustarla a la regulación vigente. No se incorporan las infraestructuras de puertos porque no se prevén nuevos.

Se procede a eliminar supuestos de usos condicionados en el suelo rústico no determinados en las DOT o normativa supramunicipal de aplicación; en especial el ajuste de la regulación de los usos del sector primario en APR y el ajuste de la regulación de las instalaciones de energía renovable.



12. La adaptación del Plan General a los planes sectoriales del PECMa y el PIAT.

A. La adaptación del Plan General al PECMA: los grandes centros generadores de movilidad.

El nuevo Plan establece una serie de objetivos del sistema comercial de Palma coherentes con el PECMA. Igualmente, el Plan General identifica los elementos estratégicos del sistema comercial vinculado a los criterios de movilidad sostenible:

El Informe hace referencia a las medidas a adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad en especial, lo relativo a determinados equipamientos de rango supramunicipal (no especifica expresamente cuales son). No obstante, hay que indicar que, por un lado, el Plan General no propone nuevos centros generadores de movilidad más allá de los existentes y de los ya previstos en el Plan General de 1998. Los grandes equipamientos, categorizados como Sistemas Generales, se encuentran mayoritariamente- localizados en el interior de sectores de suelo urbanizable. La movilidad generada por el conjunto de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable previstas en el Plan General han sido estudiada en el Estudio de Movilidad y evaluada la distribución modal de los desplazamientos analizando el impacto a causar sobre la red viaria (existente y prevista).

Además, se incorpora un estudio pormenorizado de las principales actuaciones del PG en un apartado denominado "Proyectos Clave de la Ciudad". 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL CONSELL DE MALLORCA.

El carácter desfavorable del Informe se sustenta en una serie de consideraciones que han quedado analizadas en los siguientes apartados:

- 1) La incidencia del Plan General de Palma en el viario supramunicipal y su adecuación al PDS de carreteras.
- 2) Las deficiencias detectadas en la identificación de las áreas de protección y afección de carreteras y de las zonas de reserva de nuevas actuaciones viarias propuestas en el PDS.
- 3) La ordenación de espacios libres públicos: superficie computable para el estándar de sistema general de parques y jardines y funciones a desarrollar.
- 4) La afección de zonas sonoras de las carreteras en actuaciones de transformación urbanística de renovación urbana y de nueva urbanización.
- 5) Deficiencias sobre el crecimiento demográfico previsto, las demandas residenciales estimadas y la metodología adoptada para calcular la capacidad residencial (oferta de nueva vivienda).
- 6) Deficiencias en el estudio de movilidad del Plan General.





- 1º) Sobre la incidencia del Plan General de Palma en el viario supramunicipal y la adecuación PDS de Carreteras.

En el Informe se afirma que respecto a la red viaria primaria y secundaria supramunicipal, en el Plan General se propone como uno de sus ejes y como actuaciones más relevantes lo que se llama los nudos del cambio que consiste con la definición detallada y concretada a nivel de proyecto tanto en los planos de ordenación como en la documentación económica de actuaciones de gran alcance, como nuevos enlaces, enterramientos, conversión en bulevares, etc... sobre la referida red viaria supramunicipal implicando por su magnitud una gran afección a su capacidad de servicio (Ma-1, Ma-20, Ma-15, Ma-3018, Ma-19, Ma-30, Ma-1041) La escala de la que no es local sino insular.

El Informe considera necesario que se eliminen de la documentación que conforma el Plan General cualquier referencia, detalle y concreción de actuaciones en la red viaria del Consell de Mallorca.

En relación con esta cuestión cabe realizar las siguientes consideraciones:

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 grafadas.

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:

El desdoblamiento en una vía tipo bulvar 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 como 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. La reconfiguración planteada adopta una solución tipo bulvar de fuerte carácter urbano. 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. No cabe duda que este tramo de la carretera en el futuro, está llamada a ser recepcionada por el Ayuntamiento como una vía urbana.

En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General contempla escrupulosamente 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. 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.





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.

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.

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”. 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.

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 explicita 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 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 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”. 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 y 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 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. En todo caso, es una propuesta que va encaminada a cumplimentar un objetivo del PTIM al que el Consell está también vinculado, incluso, con mayor responsabilidad dado que es un Plan propio.





- 2º) Sobre los comentarios relacionados sobre deficiencias en la identificación de las áreas de protección y afección de carreteras y de las zonas de reserva de nuevas actuaciones viarias propuestas en el PD.

Se realizará una revisión general, completa y pormenorizada de la identificación de las APT de carreteras establecida en el documento de Plan General aprobado inicialmente, subsanando las deficiencias señaladas en el Informe.

Al tiempo, se incorporarán las zonas de reserva de las actuaciones viarias previstas en el PDS que no hayan quedado reflejadas. Asimismo, se realizará una revisión sobre la posible incidencia de estas zonas de reserva en la delimitación del sistema de espacios libres detrayendo de éste la superficie que haya podido quedar incorporada en la reserva viaria para evitar duplicidades en la calificación urbanística a otorgar.

- 3º) En relación con la ordenación de espacios libres públicos: superficie computable para el **estándar de sistema general de parques y jardines y funciones a desarrollar.**

La identificación de las superficies de los sistemas generales de espacios libres, a efectos de verificar el cumplimiento del estándar de 5 m²/habitante, ha de dar cumplimiento a dos regulaciones.

Por un lado, al artículo 60.2.e) del RGLOUSM, el cual determina 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 lo tanto, no podrán computar a efectos de su consideración como zona verde. Como puede observarse, la detracción para el cómputo del sistema general de espacios libres que regula este precepto hace referencia, exclusivamente, a la zona de protección de carreteras y no, como reclama el Informe, a las zonas de afección acústica cuyo impacto, caso de existir, deberá ser subsanado aplicando las medidas correctoras pertinentes.

Por otro lado, también resulta de aplicación la Disposición Transitoria séptima de la Ley 12/2017 que dispone que todos los espacios libres públicos que se hayan considerado en el cómputo para el cálculo de los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos en los planeamientos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, podrán seguir computando a todos los efectos sin que les sean de aplicación las condiciones impuestas en la presente ley y demás normativa concordante. Entre la normativa concordante explicitada en esta DT se encuentra el RGLOUSM.

Por ello, la interpretación conjunta de ambos preceptos permite concluir que todos los sistemas generales contemplados en el PGOU vigente -el del 98-, los cuales fueron empleados para certificar el cumplimiento del estándar de aplicación, siguen computando plenamente. No obstante, atendiendo a la petición del Informe, en la siguiente fase del Plan General el APT quedarán clasificadas como suelo rústico y, por tanto, detrída de la superficie de nuevos sistemas generales propuestos por el Plan General.

La inclusión de un sistema general de espacios libres en el suelo rústico no está impedida por la legislación, en especial cuando las piezas de parques pertenecientes a esta clase de suelo, como ocurre en el caso del Plan General de Palma, resultan absolutamente determinantes para definir la estructura general y orgánica del territorio propuesta y se encuentran indisolublemente vinculados al nuevo modelo de ciudad favoreciendo el





desarrollo de funciones de ocio, recreo y disfrute de la naturaleza por parte de la población presente y futura. Un caso ejemplar lo constituye el Parque Bellver, el cual en el PGOU del 98 estaba calificado como Sistema General de Espacios Libres en suelo rústico común.

No puede olvidarse que los sistemas generales cumplen su función con independencia de la clasificación de suelo que se atribuya y que la LUIB no exige que el estándar deba cumplimentarse con los sistemas generales de espacios libres de una concreta clasificación urbanística.

El Informe del Departamento de Infraestructura del Consell considera “incomprensible” el carácter protagonista conferido a los Parques vinculados a la red de torrentes. Ello, en la práctica, supone una “enmienda a la totalidad” al modelo urbano-territorial conformado en el Nuevo Plan General ya que esta red natural es el principal elemento estructurante de la Infraestructura Verde proyectada.

En cualquier caso, en el Informe del Consell, Dirección Insular de Urbanismo (Departamento del Territorio) no realiza objeción alguna a la consideración de los parques fluviales como elementos de la estructura del nuevo plan, por ello, sorprende la posición del Servicio de Infraestructuras.

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, dinámica especialmente preocupante en las cuencas de clima mediterráneo.

En definitiva, las decisiones adoptadas en el Nuevo Plan General de Palma se adscriben a este posicionamiento disciplinar garante de una planificación sensibilizada con la preservación de las características hidrológicas del territorio, adoptando una visión integradora, potenciando el papel de la red hidrográfica en la vertebración urbana y suburbana.

Para dar cobertura instrumental, a efectos urbanísticos, a esta estrategia de ordenación, el reconocimiento de la red de corredores fluviales efectuada por el Plan General se hace mediante 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.

Entre las funciones a desarrollar por el sistema general de espacios libres hay que hacer una mención especial, por su notable incidencia en la ideación de todo modelo de ciudad, al «papel vertebrador y de equilibrio para el crecimiento urbano, tanto a escala territorial como urbana, de los espacios abiertos, y su consideración como un sistema continuo».

Pero, además, un objetivo prioritario del proyecto del sistema de espacios libres consiste en cubrir unas necesidades ambientales imprescindibles para la sostenibilidad de la ciudad.

De las reflexiones expuestas, cabe concluir que la “función estancial” aludida en el Informe para inviabilizar los parques localizados en posición anexa a la red de carreteras, no agota todos los requerimientos funcionales exigibles a estas zonas verdes. Todas estas funciones son, además, perfectamente compatibles con la preservación de la funcionalidad de la red de carreteras garantizada por las APT.



4º) En relación con la afección de zonas sonoras de las carreteras en actuaciones de **transformación urbanística de renovación urbana y de nueva urbanización.**

En primer lugar, procede afirmar que los usos globales y compatibles previstos en las diferentes actuaciones de transformación urbanística han quedado debidamente justificados en la Memoria del Plan General, así como en las preceptivas Fichas de Planeamiento y Gestión.

Por otro lado, el ámbito territorial servido por la profusa red de carreteras del Consell en el término municipal de Palma, provoca que la posición de la práctica totalidad de los sectores de suelo urbanizable -salvo Son Cladera Sud, Sa Bomba y la segunda Fase del Parc Bit- presente algún tipo de relación de adyacencia o colindancia con vías supramunicipales. La petición del Informe de eliminar todas las actuaciones afectadas por las zonas sonoras de las carreteras provocaría, en la práctica, imposibilitar cualquier tipo de crecimiento urbano que cumpla con el principio de continuidad que inspira la propuesta del Plan.

Tampoco puede servir de referencia para inviabilizar estas actuaciones, el ensayo proyectual que se aporta en el Plan General con carácter meramente orientativo con la única finalidad de tutelar la formulación del preceptivo planeamiento de desarrollo (Planes Parciales y Planes Especiales).

En relación con las afecciones acústicas que causan la presencia adyacente de carreteras, el Plan General ha adoptado las siguientes medidas:

En las determinaciones gráficas vinculantes de todas las actuaciones significadas en el informe se propone la localización junto a la carretera de sistemas generales y/o locales de espacios libres que, obviamente, ejercerán un efecto amortiguador de las posibles afecciones acústicas a generar por dicha posición.

La ordenación detallada a realizar por los instrumentos de planeamiento derivado, en cumplimiento de las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General y de las medidas establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico, debe responsabilizarse de minimizar el impacto acústico a causar por las carreteras, haciendo posible la implantación de los usos previstos en cada una de las actuaciones.

La legislación vigente no impide que los terrenos colindantes a una carretera se puedan clasificar como suelo urbanizable; únicamente quedan limitados los usos urbanísticos que pueden desarrollarse en función de la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones que resulte, todo ello de conformidad con el RD 1367/2007.

5º) En relación a las deficiencias que según el Informe cuenta el crecimiento demográfico previsto, las demandas residenciales estimadas y la metodología adoptada para calcularla capacidad residencial (oferta de nueva vivienda) hay que realizar las siguientes apreciaciones:

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.

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 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.

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.

En la siguiente fase, se propone mantener la hipótesis de crecimiento moderado; no obstante, la proyección de población y cálculo de necesidades de vivienda se proyectarán a 4 cuatrienios (de programación del Plan) teniendo presente que previsiblemente el Plan entrará en vigor en el año 2023. Igualmente, se ajustará a esta circunstancia la previsión de vivienda existente que previsiblemente quedará vacía en el periodo programado.

6º. Sobre el Estudio de Movilidad del Plan General.

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.

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.

El Estudio de Movilidad da sobrado cumplimiento al nivel de resolución exigible a un Plan General en esta materia (artículo 37 de la LUIB). 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.



SERVICIO DE MOVILIDAD DEL CONSELL DE MALLORCA.

El carácter desfavorable del Informe se sustenta en una serie de consideraciones técnicas a la Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Estudio Ambiental y Estudio de Movilidad. En resumen, las objeciones realizadas en el Informe se reducen a:

- Cuestionar la potestad del Plan General de Palma para proponer actuaciones en la red arterial supramunicipal del Consell de Mallorca entre las que destacan los “nudos del cambio”, la integración urbana de la Vía de Cintura, la pacificación motorizada del Paseo Marítimo o la Alternativa propuesta para la compleción de la Ma-30.
- Poner en duda la idoneidad de la nueva Ronda del Molinar y el acceso a Son Sardina por no encontrarse justificados.
- El desdoblamiento de la carretera de Puigpunyent es utilizado como argumento para expresar las contradicciones del Plan General en relación con los objetivos de la movilidad sostenible y el “urbanismo de proximidad”.

Como cuestión previa, se recuerda que, en materia de movilidad y definición de la red arterial estructural, el alcance exigible a un instrumento de ordenación urbano-territorial como el Plan General, queda vinculado a las finalidades que el artículo 3 de la LUIB reconoce a la actividad urbanística (ya referenciado). El desarrollo de esta finalidad, para el instrumento de ordenación 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”.

Entre los sistemas generales viarios integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se encuentran, obviamente, los viarios supramunicipales del Consell (Ma-19, Ma-20, Ma-30) que, por tanto, han de ser contemplados en la ordenación propuesta para contribuir a formalizar el modelo de ciudad confeccionado. Esta presencia de estos sistemas generales en el territorio ha inducido a proponer estrategias, directrices y objetivos de ordenación orientados a resolver o, al menos, mitigar, las disfuncionalidades existentes en la actualidad en materia de integración urbana de algunas de estos viarios en algunos tramos, independientemente del causante de las mismas (la concepción proyectual de estas infraestructuras o, como afirma el Informe, el urbanismo desarrollado en Palma en décadas precedentes que ha acercado la ciudad a unos viarios que se concibieron originalmente en suelo rústico).

En los párrafos siguientes se analizan las objeciones técnicas del Informe:

1. En relación con los principios axiomáticos del Plan General, comentar que 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.

Los principios axiomáticos adoptados por el Plan General de Palma derivan de la legislación de aplicación que orienta la ordenación urbanística: la LUIB, el TRLS 2015; así como el documento de la Agenda Urbana 2030 de España.



2. Entre los principios axiomáticos del Plan General de Palma 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 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 transversal.

El Plan General de Palma expresa una apuesta inequívoca por un “urbanismo transformacional” y contener la demanda de movilidad motorizada:

- 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.
- b. Idear operaciones integrales con el objetivo de mejorar la conectividad de la trama urbana de condición estructural.

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 verificar que puede alcanzarse 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.

En relación con la propuesta de la integración urbana de la Vía de Cintura, conviene recordar que es una exigencia del PTIM, instrumento de ordenación territorial aprobado por el Consell y que vincula al PDS de Carreteras por establecer un mandato muy específico. En efecto, 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. Por tanto, estas determinaciones del PTIM deben ser adoptadas por la Revisión del PDS de Carreteras del Consell. Igualmente, el nuevo planeamiento general del municipio debe dar respuesta esta directriz del PTIM. 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, 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.

3. En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General la contempla si bien -atendiendo a cuestiones urbanísticas y de ordenación territorial- entiende posible adoptar un formato de carretera convencional de 1+1 carriles. Entre las cuestiones de ordenación territorial esgrimidas para plantear esta solución destaca la necesidad de evitar seguir promoviendo una excesiva fragmentación en el suelo rural; se trata, en definitiva, de apostar, siempre que sea posible, por elementos





varios más capilares que diversifiquen la canalización de tráfico sin causar perturbaciones paisajísticas y ambientales de carácter irreversible en el territorio.

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”

4. Respecto a la Ronda del Molinar y el acceso a Son Sardina, la aparente ausencia de justificación queda rebatida al tratarse de actuaciones categorizadas como especialmente convenientes por el Servicio Municipal de Movilidad. En la Memoria Justificativa aparecen explicitados los objetivos de ordenación que amparan y justifican. Además, en el caso de la Ronda del Molinar va a permitir implementar las reivindicaciones de la Asociación de Vecinos de Coll d'en Rabassa en relación con la calle Cardenal Rosell.

Finalmente, el Informe manifiesta la existencia de una aparente contradicción entre la necesidad de desdoblamiento de la carretera de Puigpunyent y el principio de movilidad sostenible que inspira el modelo de ciudad propuesto por el Plan General. Se trata de una apreciación claramente errónea.

El desdoblamiento de esta carretera trae causa en el Ensanche de Poniente previsto en el vacío territorial existente entre el Polígono de Can Valero y la barriada de Son Rapinya. Se trata del principal ensanche residencial propuesto. Se destina el 30% de la edificabilidad a servicios terciarios. Ello implica que, precisamente, la firme apuesta por la diversificación funcional en este ensanche residencial es la que va a procurar que los desplazamientos interzonales se vean minimizados y que la ampliación prevista en la Ma-1041 se integre adecuadamente en el nuevo contexto urbano.

4.2. ANÁLISIS SINTÉTICO Y CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS POR ÓRGANOS DEL GOBIERNO BALEAR

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MOVILIDAD Y TRANSPORTES DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO, ENERGÍA Y MOVILIDAD.

La Dirección General de Movilidad y Transporte considera una serie de aspectos que deben quedar correctamente contemplados en el Plan General de Palma:

1. El desdoblamiento de esta carretera trae causa en el Ensanche de Poniente previsto en el vacío territorial existente entre el Polígono de Can Valero y la barriada de Son Rapinya. Se trata del principal ensanche residencial propuesto. Se destina el 30% de la edificabilidad a



servicios terciarios. Ello implica que, precisamente, la firme apuesta por la diversificación funcional en este ensanche residencial es la que va a procurar que los desplazamientos interzonales se vean minimizados y que la ampliación prevista en la Ma-1041 se integre adecuadamente en el nuevo contexto urbano.

2. El trazado del tranvía debe adaptarse al aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2020.
3. La conexión de los crecimientos urbanos a las redes existentes o previstas de transporte público (metro y tranvía).
4. Adaptar las previsiones del Sistema General viario en la zona afectada por el tranvía, a las futuras necesidades de movilidad local de los vecinos.
5. Apostar por la jerarquización de las infraestructuras viarias hacia modos sostenibles de transporte.
6. Sobre los aparcamientos disuasorios y su distribución.
7. Evitar el trazado del arco norte de la Ma30.

Primero. La línea 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 del 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:

- a) En relación con el trazado del tranvía y la Ronda del Molinar, el Plan General ha entendido necesario plantear una alternativa de trazado desplazándolo hacia la nueva Ronda en lugar de mantenerlo por la calle Lluçmajor, 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.

- b) 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.



En todo caso la solución definitiva corresponde adoptarla a la Dirección General de Movilidad y Transportes. Las alternativas del Plan General tienen un carácter orientativo y su única motivación es actuar como argumento para debatir y consensuar con este organismo el trazado definitivo.

Segundo y Tercero.

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 propuestas del Plan General, para finalizar aportando unas esclarecedoras conclusiones donde 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).

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 teniendo en cuenta el nivel de resolución exigible a un instrumento de ordenación urbanística de la escala y alcance territorial como el Plan General.

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 Puigdorfilá, 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.

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.
- 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.

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 implementación de los objetivos expuestos va a permitir modificar el comportamiento de la demanda de desplazamientos incentivando los modos más sostenibles.





Cuarto. El Plan General incorpora una jerarquización viaria claramente orientada hacia el fortalecimiento de la movilidad sostenible.

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. 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.

Quinto. La propuesta del Plan General en materia de aparcamientos disuasorios es plenamente congruente con la explicitada en el PMU.

Sexto. En relación con la compleción de la Ma-30 entre la Autovía de Inca y la carretera de Valldemossa, el Plan General contempla (por estar vinculado) el trazado previsto en el PDS si bien -atendiendo a cuestiones urbanísticas y de ordenación territorial- entiende posible que, si se decide ejecutar, mejor adoptar un formato de carretera convencional de 1+1 carriles.

Entre las 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.

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, este Informe de la Dirección General de Movilidad y Transporte 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”

CONSELLERÍA AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN. DIRECCIÓN GENERAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y DESARROLLO RURAL.

Indica la DG que la Norma 7.2.2 del Plan General establece una Matriz de usos que no favorece al sector primario, puesto que la actividad intensiva, está condicionada en el sol rústico protegido y la actividad complementaria está condicionada incluso en suelo rústico general. Y en el POD, en el artículo 6.1.8 se fijan determinaciones urbanísticas que condicionan la actividad agraria. Por tanto, en relación a las materias de las cuales es competente esta Dirección General se informa que se debería de adaptar esta revisión de Plan General de Palma, desde el punto de vista agrario, a la normativa vigente en materia agraria, la Ley 3/2019.

Para cumplimentar el informe de la Dirección General en los aspectos de competencia de la misma, 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.

Pues bien, 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. A tal fin debe realizarse 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).

Con la voluntad de ajustar la regulación del artículo 6.1.8 POD (construcciones que tienen relación con el destino rústico de la parcela) se aconseja realizar una simplificación de sus condiciones. Igualmente, se realizará de manera puntual en los Capítulos II y III del Título VI de las Normas del POD (regulación específica de las diferentes categorías) en aquellos apartados sobre condiciones de edificación y tipológicas de las actividades del sector agrícola en las categorías de rústico común y en áreas de prevención de riesgos (APR) cuando la categoría subyacente no sea AANP, ANEI, ARIP o APT.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y PAISAJE. CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO

El Informe se centra, básicamente, en analizar los datos cuantitativos en materia de clasificación del suelo propuestos por el Plan General y la aplicación del Decreto 9/2020. El Informe concluye que el contenido del documento del proyecto no afecta en ningún aspecto a la ordenación urbanística o territorial sobre el que, en función de las competencias que ostenta, haya de pronunciarse la citada Dirección General.

CONSEJERÍA DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA, SECTORES PRODUCTIVOS Y MEMORIA DEMOCRÁTICA. DG DE ENERGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO

La Dirección General de Energía y Cambio Climático remite dos informes, uno del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera y otro del Servicio de Transporte, Distribución y Generación Térmica

A. Análisis del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera

A.1. Sobre la adaptación del nivel del mar y emisiones de gases de efecto invernadero.

El informe afirma que la aplicación del artículo 20 de la Ley de cambio climático y transición energética de las Illes Balears debe aplicarse con carácter general y respecto de la realidad existente; esto es, las zonas urbanizables no ejecutadas deben valorarse en su momento actual.





Se debe tener en consideración la adaptación al nivel del mar y la disposición de energías renovables en la compensación de los GEI.

El estudio de la alternativa 0 (o situación actual) ha considerado dos variables con y sin aplicación de la desclasificación de los suelos señalados por la LUIB. Este doble escenario heredado desde los primeros momentos decisionales del plan, ha derivado en una situación 0.0 sin la aplicación de la desclasificación y una alternativa

0.1 en respuesta a la mencionada disposición normativa. Sabiendo además que la calculadora de la Dirección General ha evolucionado, en los siguientes documentos se aclarará esta doble situación evaluando claramente la alternativa 0 como la situación actual y teniendo en cuenta las medidas de mitigación de los GEI a tenor de las infraestructuras existentes en cada momento.

A.2. Sobre la reserva de suelo para la generación de energía renovable.

El informe considera que se debe incluir en el instrumento de Plan General y de Ordenación Detallada las previsiones de suelo con destino a la generación de energía renovable, a que se refiere el artículo 20.2 de la Ley 10/2019, sin que deba derivarse a los instrumentos de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial).

A este respecto, el cumplimiento del artículo 20.2 de la Ley 10/2019 ha sido instrumentado en el nuevo Plan General teniendo presente el sistema de planificación piramidal y en cascada que establece la LUIB.

En consecuencia, los únicos instrumentos de planificación urbanística que pueden establecer la calificación pormenorizada de unos terrenos y prever la compatibilidad de usos, son aquellos que establecen la ordenación pormenorizada de los nuevos desarrollos.

La finalidad última que persigue la ley es que los nuevos desarrollos cuenten con capacidad para generar energía renovable equivalente anualmente a las necesidades energéticas que precisen; es decir, que sean autosuficientes. El objetivo de la legislación de cambio climática es la autosuficiencia energética; en ningún caso, predetermina que los terrenos deban contar con una concreta calificación urbanística.

En cualquier caso, la regulación del Plan General se ajustará para disponer que 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 (total o parcialmente) el porcentaje máximo previsto en las normas generales para la implantación de instalaciones o servicios públicos.

Igualmente, con carácter de uso dominante en zonas calificadas expresamente como infraestructuras, si ello fuera necesario para asegurar las necesidades energéticas.





La superficie de suelo de reserva se podrá 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.

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.

Cuando no se realice una calificación específica de zona de infraestructura de energía renovable en el ámbito, deberá establecerse en las ordenanzas del Plan Parcial o Plan Especial la obligatoriedad de implantación en las edificaciones y parcelas las instalaciones de generación indicadas en el estudio justificativo de suficiencia energética.

A.3. Sobre la incorporación de la perspectiva climática en el Plan.

El informe expone que el instrumento de planeamiento en el proceso de evaluación ambiental ha de incorporar la perspectiva climática, con el alcance a que se refiere el artículo 20 de la Ley 10/2019. El Informe reconoce que la evaluación de impacto climático se ha materializado en el Anexo 03: Estudio de la Huella de Carbono y en distintos apartados del Estudio Ambiental Estratégico. El Informe considera que “salvo lo referente al estudio de la huella de carbono, la información aportada es cualitativa y poco cuantitativa. Se ha centrado en las emisiones de GEI de la letra a) del artículo 20 de la ley 10/2019. La evaluación de las necesidades energéticas y las medidas para minimizarlas, de la letra c), no está suficientemente explicada y justificada.”

No obstante, el propio Informe reconoce que con el nivel de resolución de un Plan General “es difícil, y lleno de incertidumbres, realizar una evaluación cuantitativa.” La herramienta utilizada por el estudio de la huella de carbono es más adecuada cuanto más cerca esté el Plan del Proyecto de Urbanización.

En suma, se solicita mayor información y justificación sobre el consumo energético y las medidas de minimización de este consumo.

Se procede a reformular la documentación ambiental y urbanística con el objeto de expresar en un capítulo específico del Estudio Ambiental los requerimientos del artículo 18 y 20 de la ley de cambio climático y cuantificar en la medida de las posibilidades de una planificación del alcance del Plan General en el marco de la LUIB el consumo (directo e inducido) que implicará este Plan y el POD, así como un desarrollo de las medidas de minimización del consumo energético.

B. Análisis del Servicio de Transporte, Distribución y Generación Térmica

B. 1. Sobre la compatibilidad entre espacios libres y nuevas subestaciones.

La memoria del Plan General hace referencia en el apartado 5.2 al sistema general de espacios libres. Considera el Informe que en estos espacios públicos localizados en suelo urbano pueden ser aprovechables para la incorporación de futuras subestaciones eléctricas con el fin de evitar procesos expropiatorios a los particulares afectados.



B.2. Sobre los acuerdos para instalar redes de gas en la nueva urbanización

Indica el Informe que: respecto a las instalaciones generales de almacenamiento de productos petrolíferos de Son Banya, las distancias de protección por seguridad frente a posibles riesgos tendrán que coordinarse con el servicio de seguridad industrial de la Dirección General de Política Industrial, con el Departamento de Emergencias y con la D.G. de Energía y Cambio Climático.

En todo caso, se incorporará una nueva Norma con el objetivo de la prevención de riesgos de accidente grave por implantación de actividades teniendo presente la regulación del Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre y el Real Decreto 1196/2003, de 19 de septiembre.

B.3. Sobre Infraestructura energética n ARI-PE 14-03 CLH de Porto Pi.

El Informe indica que esta infraestructura energética figura en el Anexo C de disposición transitoria de zonas declaradas de abastecimiento de combustibles derivados del petróleo del PDS de 2005 (BOIB núm. 143 de 27/0912005), donde figuran 15.145 m3 de combustibles líquidos de CLH. Aunque está previsto un nuevo PDSE que sustituirá al actual, no es a priori descartable un posible uso energético de este emplazamiento.

Respecto a esta observación hay que indicar que la propuesta de usos mixtos en la actuación de renovación urbana 14-03 CLH en Porto Pí será completada en la siguiente fase ; dado que, efectivamente, 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 localizada en el extremo norte como infraestructuras urbanas (hidrocarburos), calificación que tiene en la actualidad y que permite desarrollo normal de este tipo de actividades.

B.4. Sobre la no necesidad de la subestación eléctrica en Son Pardo.

Indica el Informe que el Servicio de Transporte, Distribución y Generación Térmica ha solicitado la baja de la Subestación Son Pardo 66kV.

El Nuevo Plan General incluyo en su documento de Aprobación inicial la subestación Son Pardo al estar incluida en la planificación sectorial de ENDESA. En caso de no ser ya necesaria por las razones explicitadas en el Informe y que han fundamentado la baja de la previsión de esta Subestación, los suelos reservados serán destinados a otros usos dotacionales o infraestructuras urbanas, según las necesidades de suelo por las empresas municipales. En cualquier caso, en la siguiente fase se eliminará la Subestación Son Pardo de la propuesta de infraestructuras básicas del nuevo Plan General; en este sentido, la propuesta del nuevo Plan General en esta zona cuenta con menos intensidad edificatoria que en las previsiones del PGOU 1998.

B.5. La Subestación eléctrica Xorrigo.

Según el Informe esta subestación 66/15 kW está incluida en el PDS Energético (2005); no obstante, el Servicio indica que deberá confirmarse la incorporación de esta subestación en la Planificación vinculante de la red de transporte de energía eléctrica que realice el Ministerio. En cualquier caso, esta subestación no figura en



el borrador de planificación publicado por el Ministerio, por tanto, es probable que no se realice.

A pesar de que no figura en el Borrador en la Planificación vinculante de la red de transporte de energía eléctrica del Ministerio, pero estar aún prevista en el PDS Energético, en la siguiente fase del Plan General pasará a ser una actuación no programada.

B.6 Sobre la ampliación de la Subestación Son Orlandis.

Según el Informe del Servicio de Transporte, Distribución y Generación Térmica deberá confirmarse la incorporación de esta subestación a la Planificación vinculante de la red de transporte de energía eléctrica que realice el Ministerio.

La nueva planificación sectorial confirmará o no la viabilidad de su ejecucíonal servicio de los nuevos suelos del PGOU o las necesidades de ampliación de potencia en el suelo urbano. Por ello, se dejará fuera de programa hasta que quede confirmada por la planificación estatal vinculante de la red de transporte de energía eléctrica.

B.7 Sobre la ampliación de la Subestación Son Reus.

El SGIF/IE 53-10-P contempla la ampliación de la Subestación Son Reus. Según el Informe del Servicio de Transporte, Distribución y Generación Térmica deberá confirmarse la incorporación de esta subestación a la Planificación vinculante de la red de transporte de energía eléctrica que realice el Ministerio.

La nueva planificación sectorial confirmará o no la viabilidad de su ejecución al servicio de los nuevos suelos del PG o las necesidades de ampliación de potencia en el suelo urbano. Por ello, se dejará fuera de programa hasta que quede confirmada por la planificación estatal vinculante de la red de transporte de energía eléctrica.

B.8 Sobre la ampliación de la Subestación Arenal en Camino de Son Fangos

Según el Informe deberá confirmarse la incorporación de esta subestación a la Planificación vinculante de la red de transporte de energía eléctrica que realice el Ministerio.

La nueva planificación sectorial confirmará o no la viabilidad de su ejecucíonal servicio de los nuevos suelos del PGOU o las necesidades de ampliación de potencia en el suelo urbano. Por ello, se dejará fuera de programa hasta que quede confirmada por la planificación estatal vinculante de la red de transporte de energía eléctrica.

B.9. Sobre las servidumbres de paso de líneas de alta tensión.

El Informe del Servicio recuerda, en relación a las redes eléctricas de transporte aéreas ubicadas en suelo rústico, el artículo 161 del RD 1955/2000.

En relación con esta observación, la aplicación del cumplimiento del artículo 161 del RD 1955/2000 debe realizarse con ocasión de la autorización de las nuevas líneas o cambios de trazado. El nuevo Plan establece la directriz que la implantación de las nuevas de alta tensión debe procurar implantarse sobre los "pasillos eléctricos



ya existentes” y no provocar la apertura de nuevos trazados aéreos fuera de los ya existentes.

B.10 Sobre el trazado de las redes de transporte secundario de gas natural.

El Informe recuerda, en relación a las redes de transporte secundario de gas natural, las limitaciones derivadas del artículo 107.4 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y artículo 69.4 del Real Decreto 1434/2002.

En relación con esta cuestión, se incorporará un nuevo apartado en el artículo 3.1.17 del POD (relacionado con la imposición de limitaciones derivadas de la legislación sectorial) en el que se recoja las observaciones del Informe.

B.11. Integración de líneas eléctricas en el paisaje urbano

Señala el informe sobre esta cuestión que conforme a la Orden IET 2660/2015, el coste de mantenimiento de una red de baja tensión enterrada es hasta tres veces superior al mantenimiento de una red de baja tensión aérea. Y que conforme a los artículos 153 y 162 del RD 1955/2000, el solicitante de una licencia de obras podría solicitar el resarcimiento económico del soterramiento de una red eléctrica por considerar que el Ayuntamiento de Palma, en aplicación de sus normas, es el solicitante efectivo de estas variantes. Por lo que se informa a fin de que el Ayuntamiento lo tenga en consideración.

En relación con esta cuestión se debe tener presente que se ha aplicado un criterio técnico objetivo que pretende conseguir una mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

En cualquier caso, se propone mejorar la regulación del artículo 8.2.20 del POD sobre infraestructuras eléctricas, de modo que la clarifique su alcance en función de una sistematización de las actuaciones de transformación en suelo urbano y urbanizable y en función de la potencia de las líneas.

Otra cuestión diferente es la regulación del artículo 10.1.3 en el que se dispone que en todas las intervenciones de restauración, rehabilitación y nueva edificación que se autoricen será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.

Pues bien, teniendo presente las consideraciones realizadas en el Informe analizado, se propone realizar una regulación más ponderada del apartado 2 del artículo 10.1.3.

B.12. Dotación de servicios e integración ambiental del Núcleo Rural.

Manifiesta el Informe que en relación al artículo 6.4.2 del POD, hay que atender al “Documento esclarecedor del artículo 51 de la Ley 10, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética” emitido el 10 de julio de 2019 por el Director General de Energía y Cambio Climático.

Con la finalidad de dar respuesta a esta observación, se incorporará un apartado en el artículo 6.4.2 sobre dotación de servicios en núcleos rurales para cumplir esa exigencia.





DIRECCIÓN GENERAL DE EMERGENCIAS E INTERIOR. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, FUNCIÓN PÚBLICA E IGUALDAD.

La Dirección General de Emergencias e Interior centra el objeto del informe en la mejor visibilidad de los riesgos en el cuerpo documental urbanístico y aprueba la decisión sobre el tratamiento de las zonas inundables.

Por otra parte, se indica la necesidad y la recomendación de incluir normativa sectorial en materia de proyectos e instalaciones, en la normativa urbanística.

Análisis.

A) Sobre la visibilidad de los riesgos.

El informe considere que el tratamiento de los riesgos debe contar con mayor visibilidad en la documentación dado que se deben incorporar medidas de reducción del riesgo al planeamiento de todo el municipio, desde el punto de vista de la protección de las personas.

Es evidente que los riesgos naturales y tecnológicos han sido una premisa en la configuración del modelo urbano-territorial, no solo como áreas sensibles, sino como ámbitos que deben cumplir una función ponderada en evitar cualquier afección a las personas y bienes.

Pues bien, la primera consideración del Informe tiene carácter general. A este respecto debe de recordarse que el contenido y tratamiento de los riesgos en la memoria de información, capítulo 2 y cartografía anexa, exponen con claridad cualquier riesgo natural o tecnológico. Igualmente, se establece en la memoria justificativa que el modelo de ordenación se ha definido tomando como uno de los principios rectores la presencia de riesgos y sus efectos.

Es posible también acudir a la documentación ambiental para pormenorizar cualquier información necesaria y las posibles incidencias del modelo sobre los riesgos, valorándose la dimensión y magnitud. No obstante, en la siguiente fase se mejorará la visibilidad en la cartografía en la medida que la escala y grafía lo permitan.

B) Sobre las medidas en las zonas inundables T100

Se incide en el Informe sobre la acertada medida en las actuaciones de transformación que afectadas por zonas inundables con T=100 años, en suelo urbano o urbanizable, cuando no sean adscritas a SG de espacios libres, se disponga la calificación como sistema local de espacios libres. En particular se menciona la medida relacionada con la zona del Pla de Sant Jordi.

En relación con esta observación, no se deduce de la misma la necesidad de incorporar subsanaciones, pues lo que hace es describir las medidas adoptadas por el Plan relacionadas con las zonas inundables.

C) Sobre la recomendación de usos en las zonas de riesgos de inundación.

El informe aporta las guías técnicas del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico como recomendación para los usos en zonas inundables.





En este sentido, el Plan ha pretendido establecer, no sólo una recomendación, sino establece normas y directrices vinculantes respecto al tratamiento de los usos de las zonas inundables en la Norma 6.2.4 cuyo contenido se ha deducido de la legislación vigente en la materia. No obstante, se revisará su contenido con la voluntad de mejorar su redacción.

D) Sobre la incorporación de las prescripciones normativas.

El Informe considera, respecto al riesgo de incendio forestal, que deben incorporarse, además de las medidas que ya han quedado recogidas en el documento, las prescripciones 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 incendio forestal.

Con la voluntad de mejorar la redacción de la Norma 6.1.9 (protección contra incendios) se incorporará al precepto la referencia al Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre. Igualmente incorporará las mejoras derivadas del Informe del Servicio Municipal de Bomberos.

E) Sobre la incorporación de otras disposiciones normativas.

El informe hace referencia a la aplicación del RD 840/2015 y RD 1196/2003, disposiciones normativas que regulan los requisitos a considerar para las industrias de nivel inferior y nivel superior, por una parte, para la implantación o modificación de las mismas, así como, por otra parte, por la realización de nuevas obras y asignación y utilización del suelo en el ámbito de influencia territorial de éstas.

En relación con esta observación del Informe se propone incorporar un nuevo precepto en las normas del Plan General relativo a la prevención de riesgos de accidente grave por implantación.

DIRECCIÓN GENERAL DE ESPACIOS NATURALES Y BIODIVERSIDAD. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO.

Síntesis.

La Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad centra el objeto del informe en la ZEC ES5310102 Xorrigo y la ZEC ES5310042 Avenc d'en Corbera, aunque también aborda la incidencia del Plan General sobre el resto de hábitats y especies de interés comunitario, observando, en suma, la no afección apreciable a los hábitats y especies de interés comunitario de los espacios protegidos Red Natura 2000.

Se indica también la necesidad de concretar en las afecciones de los Núcleos Rurales en el ámbito de la ZEC Xorrigo, actualizar la información gráfica de los espacios relevantes, establecer en detalle las repercusiones ambientales en el paraje de Son Gual 1.

En el análisis del Informe se abordan con mayor detalle los diversos apartados del Informe.



Análisis

A) Sobre la indicación gráfica de los espacios naturales relevantes

El informe manifiesta que se tengan, en cuenta en la cartografía del Anexo I de Repercusiones Ambientales del Plan sobre la Red Natura 2000 (EsAE), además de los espacios comprensivos de la Red Natura 2000, los espacios naturales protegidos: Parque Nacional marítimo-terrestre de Cabrera, paraje Natural de la Serra de Tramuntana, ZEC E55310102 Xorrigo y ZEC E55310042 Avenc den Corbera, ZEC E5531 0080 Puigpunyent y ZEC ES0000083 Arxipélag de Cabrera.

En relación con esta observación es necesario precisar que en el Tomo IX de Planos del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General se incorpora en el plano 12 cada uno de los espacios naturales relevantes indicados en el informe, si bien la escala 1/30.000 puede reducir la mejor claridad en la representación.

B) Sobre la delimitación gráfica del ZEC E55310042 Sima de Corbera y Plan de Gestión

El informe indica la necesidad de delimitar el ámbito de gestión de la ZEC E55310042 Sima de Corbera emplazada, en parte, en el término municipal de Palma, así como la superposición en planta de la cavidad, en el que se tendrán que cumplir las medidas y acciones reguladoras recogidas en el apartado 6.2 del Plan de Gestión.

En relación con esta observación es necesario recordar que ya en el Tomo IX de Planos del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General se recoge en el plano 12 la delimitación de ZEC E55310042 Sima de Corbera, si bien la planta de la cavidad es inapreciable debido a la escala de representación (1/30.0000). No obstante, en la página 83 del EARA se recoge la ficha del Plan de Gestión dónde se establece claramente tanto la zona de gestión como la planta de la cavidad en la que se aplica sus normas reguladoras.

No obstante, aunque la ZEC está representada, se procederá a la mejor visualización de ambos límites.

C) Indicación sobre la Declaración y plan de gestión de las ZEC en normativa

El informe de la Dirección General manifiesta la necesidad de indicar en la normativa de aplicación de las ZEC, la declaración como figura y la aprobación del plan de gestión.

En relación con esta observación, es necesario recordar que la norma del Plan General que tiene por objeto las categorías de las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) se incluyen los respectivos Decretos en los que se establece la declaración ZEC y la aprobación del plan de gestión. En concreto, en el apartado 2 de la Norma 7.3.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

D) Sobre la concreción de las afecciones a los espacios de la Red Natura 2000 y los efectos de los NR sobre la ZEC E55310102 Xorrigo.

El informe de la Dirección considera necesario detallar en el EsAE los posibles efectos sobre los espacios protegidos de la Red Natura 2000 y puntualizar, según fases de desarrollo, la incidencia de los núcleos rurales sobre la ZEC E55310102 Xorrigo.



En relación con esta observación, el EsAE recoge en el capítulo 3 las repercusiones ambientales del Plan General y Plan de Ordenación Detallada concluyendo en el reconocimiento de los espacios protegidos de la Red Natura 2000 (RN2000) como áreas de alto nivel de protección (AANP), por lo que los efectos de la categorización deben reconocerse positivos.

Se debe traer a la luz que 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.

Se abunda en el EARA, por otra parte, en los efectos de la ordenación establecida en las áreas próximas o colindantes a la RN2000, en concreto, se analizan los núcleos rurales en suelo rústico de S'Aranjassa, Son Gual I y Son Gual, Son Oliver resultando:

“Repercusión:

La revisión del PG en referencia a la delimitación en suelo rústico de los núcleos rurales sí que tiene repercusiones ambientales sobre los hábitats y espacios protegidos, puesto que en algunos tramos presentan todavía los hábitats de acebuchal y prados mediterráneos, hábitats que justifiquen la delimitación de la ZEC. Para mitigar y corregir las posibles afecciones, el PG adopta medidas traducidas en normativa para mitigar el impacto de la proximidad de los núcleos rurales en la red natura (protección contra la contaminación lumínica).

En referencia a los posibles impactos, no se afecta en ningún caso directamente en el espacio ZEC. En el caso de ZEC Xorrigo, en la delimitación de los núcleos rurales sí quedan afectadas zonas con el hábitat de interés comunitario como 9320 Bosques Olea y Ceratonia y 9540 Pinares mediterráneos y el hábitat 6220* Zonas subtestèpiques de gramíneas y anuales del TheroBrachypodietea que aparece como hábitat 2”.

E) Sobre las medidas del expediente de modificación de SUP Son Gual 1.

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. De otra parte, el informe manifiesta tener en consideración las medidas establecidas en el expediente SUP 86XN 61/2020 Modificación del PGOU de Palma del ámbito del SUP 86-01 de Son Gual 1.

En relación con esta cuestión, es necesario aclarar que el nuevo Plan General en relación con el ámbito de suelo urbano Son Gual 2ª Fase, lo que hace es, por mandato de la LUIB, reconocer como suelo urbano el ámbito del Plan Parcial del SUP 86-02 aprobado el 23-02-1989, por estar ya ejecutado, y respetando sus determinaciones. De otra parte, reconoce como suelo rústico Núcleo Rural el ya delimitado en el PGOU 1998 de “NR-86-01”

Cuestión diferente es el ámbito del SUP 86-01 de Son Gual 1 del PGOU 1998 que se propone eliminar, clasificándolo como suelo rústico, mayoritariamente como área de especial protección y la zona ya edificada como núcleo rural que recibe como código NR-86-02 Son Gual I). En este ámbito, el nuevo Plan General se limita a incorporar el expediente de modificación puntual del PGOU ya iniciado por el Ayuntamiento (expediente SUP 86XN



61/2020 Modificación del PGOU de Palma del ámbito del SUP 86-01 de Son Gual 1) y, además, asume las prescripciones derivadas del procedimiento ambiental.

En concreto, en el apartado 3 de la Norma 7.5.3 se establece que la delimitación del núcleo rural se ajustará al resultado de la aprobación definitiva de la Modificación PGOU 1998 (expediente PA 2019-0004, con aprobación inicial de 28-05- 2019); igualmente se integrarán en el POD las condiciones del informe de emergencias recaído en su tramitación, las prescripciones de la Declaración Ambiental Estratégica y los condicionantes del Estudio Ambiental de la mencionada Modificación.

En este sentido, el documento de PG sume estas medidas en relación a: la conectividad para la biodiversidad, la corrección y prevención de efectos negativos sobre los activos físico-naturales. En relación con esta cuestión el apartado 2 de la Norma 6.3.6 ha establecido que “en las áreas de suelo rústico de Son Gual que provienen de la desclasificación del sector de urbanizable, el promotor de la actuación deberá proceder a la eliminación de los viales parcialmente ejecutados en el plazo establecido en el expediente de la Modificación del PGOU que determinó su clasificación como suelo rústico excepto en la zona reconocida como núcleo rural”.

F) Sobre la necesidad de mejorar la conectividad de ciertos enclaves

En el Informe se requiere asegurar la conectividad ecológica entre la ZEC de Xorrigo y el ANEI de Son Gual y las zonas a restaurar de Xorrigo y de Puntiró.

En relación con esta observación, es necesario recordar que la Infraestructura Verde se constituye como el verdadero esqueleto para asegurar la conectividad ecológica municipal y su influjo en la isla, sabiendo de las medidas necesarias para conformar y desarrollar esta macroestructura. Sin duda, las zonas a restaurar de Xorrigo y Puntiró se incorporarán al sistema de la Infraestructura verde y se interpretará la vinculación entre la ZEC Xorrigo y la ANEI de Son Gual con los elementos territoriales existentes siempre que cumplan la función de mejora de la biodiversidad. En este último aspecto y con carácter general, los torrentes cumplen con la acción conectora y pretenden proyectar su conexión con el resto de espacios al margen de la geografía municipal.

De otra parte, no debe olvidarse que el apartado 3 de la Norma 4.4.2 establece que el Plan Especial del parque agrario definirá en su ámbito otros elementos complementarios de la infraestructura verde, por lo que este instrumento más específico puede finalmente descubrir otros elementos que favorezcan la continuidad entre la ZEC Xorrigo y la ANEI de Son Gual.

Conclusiones:

El informe de la Dirección General de Medio Ambiente apunta a la necesidad de mejorar el grafismo de los espacios naturales, procurar mejorar la conectividad puntual de ciertos espacios con las zonas a restaurar, profundizar en los efectos de los núcleos rurales sobre la ZEC ES5310102 Xorrigo. Si bien todos estos aspectos están ya abordados en los documentos ambientales o urbanísticos (PG y POD), se procederá a mejorar su visibilidad e interpretación efectiva. En lo concerniente a la integración de las consideraciones ambientales derivadas del expediente de modificación puntual para la desclasificación del ámbito del SUP Son Gual 1 (tal como ya se prevé en el documento de aprobación del PG). Si bien todos estos aspectos están resueltos en los documentos ambientales o urbanísticos, se procederá a mejorar su visibilidad e interpretación efectiva.





DIRECCIÓN GENERAL DE RESIDUOS Y EDUCACIÓN AMBIENTAL. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO.

La Dirección General de Residuos y Educación Ambiental informa favorablemente en materia de residuos indicando el cumplimiento de la normativa sobre actividades potencialmente contaminantes de suelo y la consideración para las áreas dedicadas a actividades extractivas que el Plan propone restaurar.

En cuanto a los Sistemas Generales de servicios urbanos para la gestión de residuos Puntos Verdes, previstos en el Plan General aprobado Inicialmente le es de aplicación el artículo 31 de la ley 8/2019 y el artículo 21 del PDS de residuos no peligrosos de la isla de Mallorca. Estas consideraciones normativas serán incorporadas en la siguiente fase del Documento en las normas del Plan General (norma 4.3.10).

Otro aspecto a tener en cuenta son las Áreas de Aportación definidas en el artículo 4.1.r) de la Ley 8/2019 que tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados, en ningún caso podrá eximir de la obligación de disponer de puntos verdes municipales. Estas áreas no han sido contempladas en el Plan General Aprobado Inicialmente ni en el POD, por ser todas las áreas propuestas que cumplen con la finalidad de las áreas de aportación superiores a 50 m² y por ello se consideran desecharias o puntos verdes.

De otra parte, conviene tener presente las consideraciones en relación al artículo 8.2.23 del POD aprobado inicialmente, en relación con los residuos peligrosos como por ejemplo determinados tipos de aceites, de bombillas y pilas y acumuladores que requieren unas características técnicas determinadas y están sometidos al régimen del artículo 27 de la ley de la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados. Esta consideración será tenida en cuenta en la siguiente fase del Documento, matizándose la redacción del citado artículo del POD

En cuanto a la Memoria de información (Epígrafe 4.8.6) en las previsiones de nuevos suelos para puntos verdes y centros de recogida de residuos, se requiere una mejor definición de estos centros de cara a concretar si se trata de almacenamiento intermedio de residuos previo al destino final (gestor autorizado), así como para poder establecer su régimen jurídico.

Sobre los suelos potencialmente contaminados ARI-PE 14-03 CLH y la zona de depósitos de vehículos de Son Toells. El informe solicita se indiquen los suelos que actualmente albergan actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Como se ha venido indicando en el cuerpo informativo y de análisis del Plan, el suelo constituye uno de los medios receptores de la contaminación más sensibles y vulnerables.

El criterio general para juzgar el grado de contaminación del suelo, así como las posibles medidas de recuperación ambiental en los suelos que hayan sido declarados como contaminados, descansa en la valoración de los riesgos ambientales ligados a la existencia de contaminantes en suelos.

Según se advierte en el informe, los suelos del ARI-PE14-03 CLH están ocupados por una actividad potencialmente contaminante del suelo establecida en el Real Decreto 9/2005, por lo que será necesario llevar a cabo un informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previa actuación.

Sobre las medidas de intervención de las áreas degradadas en canteras y otras áreas degradadas: el informe advierte sobre las áreas de canteras a restaurar se estará en cumplimiento de la normativa afecta Ley 8/2019, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.



Las áreas afectadas por la actividad extractiva que el Plan considere degradadas se estarán en lo dispuesto en los arts. 53 y 54 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE RECURSOS HÍDRICOS.

La Dirección General de Recursos Hídricos emite informe (previo) de 11-04-2022 requiriendo que sea completada la documentación del planeamiento general. De forma sintética el contenido y valoración del informe es el siguiente:

- Manifiesta la Dirección General que, a los efectos, del informe que debe emitir, se ha de diferenciar entre la suficiencia y la disponibilidad de recursos. La suficiencia de recursos hace referencia a la existencia de recursos hídricos bastantes en tanto que la disponibilidad se concreta en la posibilidad de aplicar los recursos hídricos a la actuación urbanística en cuestión, lo que requiere el correspondiente título concesional.

Como cuestión previa, es necesario indicar que se procede a completar el estudio de suficiencia de recursos hídricos suficientes, en base a las previsiones del Plan Hidrológico vigente 2019 y las estimaciones sobre recursos de agua procedente de desalinización, de acuerdo con el artículo 66 de la revisión del Plan hidrológico de las Islas Baleares aprobado mediante Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero (PHIB 2019).

En relación con la disponibilidad, ya el propio Informe de 11-04-2022 de la Dirección General RRHH incorpora en la página 24 la tabla de volúmenes concesionados según la información de la propia Dirección General. Esta información se completará con la información de títulos concesionales por parte de EMAYA.

- De otra parte, la DGRRHH indica cuál es la documentación que debe acompañarse para la emisión del informe de conformidad con el artículo 66.3 del PHIB 2019.

A este respecto, hay que indicar que para la elaboración del informe sobre suficiencia se presentan los datos actualizados de Población, consumos y demandas actuales y futuras, en base a las previsiones sobre nuevos crecimientos urbanísticos, de acuerdo con el artículo 66.3 del PHIB 2019. De otra parte, se procede a completar la documentación con la descripción de los recursos hídricos disponibles y las propuestas para atender la nueva demanda; origen de las fuentes de suministros que atenderán la futura demanda, fuentes disponibles o previstas de recursos.

Para el cumplimiento del resto de requisitos de aportación documental exigidos por el artículo 66.3 del PHIB 2019 son certificados de la empresa suministradora y la aportación de títulos concesionales. A tal fin, la Oficina del Plan ha solicitado a EMAYA la emisión de informe que asegure una gestión integral y sostenible, así como de la existencia de infraestructuras actuales más el completo de las previstas en el nuevo Plan General para atender a la demanda actual como a la nueva.

También debe aportarse por EMAYA el certificado correspondiente que asegure que los volúmenes generado de agua residual pueden ser tratados en su totalidad por las EDAR.

- De otra parte, la DGRRHH indica que se debe indicar en la documentación ambiental las fuentes y pozos de abastecimiento situados dentro y fuera del término que se empleen para el abastecimiento, con indicación del nombre, código del censo de aguas subterráneas,





coordenadas, masa de la cual se extrae; con la indicación del título concesional.

En el Informe actualizado se ha incorporado en el apartado 1.3, el Inventario de masas de aguas y recursos disponibles.

La Oficina del Plan ha solicitado a la empresa EMAYA facilite los títulos concesionales de las aguas que gestiona actualmente y los volúmenes extraídos de cada masa de agua, aunque se dispone de los datos de suministro anual de agua durante los últimos diez años, publicados por la empresa, según se acompañan en la documentación del PG, y se acompañan en el presente documento.

- De otra parte, indica la DGRRHH que el Plan General toma datos de consumo y no de suministro para la elaboración del estudio
Se procede a subsanar esta cuestión, clarificando los datos de volumen suministrado total y datos consumo medio de los últimos años en Palma y la previsión del PG para los nuevos crecimientos.
- La DGRRHH expone que el artículo 46 PHIB asigna al abastecimiento de Palma a masas de aguas de los embalses de Gorg Blau y Cúber. Y que el suministro medio anual es de 8,6 hm³. En el PHIB 2019 la disponibilidad de estas masas es de 6,90 hm³. En el PHIB de tercer ciclo en tramitación la disponibilidad de estas masas es de 8 hm³.

A tal fin, se toma en consideración que el suministro medio anual para las aguas superficiales procedente de los embalses de Sierra de Tramuntana es de 8hm³/año que varían entre 2 hm³ y 13 hm³ según la climatología (datos EMAYA). Estos datos son coincidentes con el PHIB 2019.

- La DGRRHH manifiesta discrepancia con los datos de las fuentes del norte de Palma, en relación con los recursos y los títulos concesionales.

Se clarifica cuáles son las fuentes que utiliza EMAYA para el abastecimiento y la aportación.

Igualmente se ha solicitado a la empresa EMAYA facilite los títulos concesionales de las aguas que gestiona actualmente y los volúmenes extraídos de las Fuentes.

- La DGRRHH realiza una descripción detallada de las masas de aguas subterráneas y capacidades.

En este sentido, se valora favorablemente la actualización cualitativa y cuantitativa sobre cada una de las masas de agua suministradas en el municipio de Palma por la Dirección General de Recursos Hídricos. Será la revisión del Plan Hidrológico 2019 el documento donde se acuerden las mejoras que se van a proponer para cada una de ellas, y donde se establecerán los recursos adicionales que sustituirán a las extracciones de aguas subterráneas, que son parcialmente utilizadas para suministro en el término municipal de Palma, y que actualmente presentan déficit de calidad.

De acuerdo con las consideraciones realizadas en el Informe de la D.G. de Recursos Hídricos, la asignación de las masas de agua 1814M3 Pont d'Inca, 1813M1 Sa Vileta y 1814M2 Sant Jordi el PHIB 2019 será para el abastecimiento urbano, tanto para el municipio de Palma, o compartido con otros municipios próximos.



- A continuación, la DGRRHH requiere los títulos concesionales de los manantiales y aguas subterráneas.

Se ha solicitado a la empresa EMAYA facilite los títulos concesionales de las aguas que gestiona actualmente y los volúmenes extraídos de cada masa de agua, aunque se dispone de los datos de suministro anual de agua durante los últimos diez años, publicados por la empresa, según se acompaña en la documentación del PG

- De otra parte, la DGRRHH requiere justificación de la discrepancia del sumatorio de los volúmenes concesionales de pozos y fuentes.

Se procede a clarificar esta cuestión.

- La DGRRHH realiza consideraciones sobre el aprovechamiento de aguas subterráneas en el Plan de San Jordi.

A este respecto, el estudio de investigación para la potabilización de los recursos hídricos de aguas subterráneas en el Pla de Sant Jordi, mediante una barrera a la salinización de las masas de agua, puede permitir ampliar los recursos entre 3 y 8hm³/año, resultados que van a condicionar la ampliación de la capacidad de la planta desalinizadora, y, por tanto, pudieran retrasar la construcción de la planta si se obtienen unos resultados satisfactorios, ya que permitirá aumentar las dotaciones a los cuatrienios del Plan General. De sus resultados depende la posibilidad de obtener aprovechamientos hídricos adicionales en otras masas de agua como Son Mir (1,5 Hm³/año), el acuífero de Xorrigo (3,32 Hm³/año) o el acuífero de Son Reus (3,36 Hm³/año).

- La DGRRHH considera que la solicitud en tramitación de la renovación de concesión de aguas excedentarias de escorrentía es un volumen adicional a considerar en el estudio.

A este respecto, como recursos adicionales a los ya existentes para el sistema de abastecimiento urbano de Palma, se van a incorporar las aguas excedentarias de la escorrentía superficial provenientes de 5 captaciones en los torrentes de Sa Riera, Barbarà, Gros y Bunyola. Estos recursos serán asignados para reforzar el sistema de abastecimiento de agua en Palma. La suma de las concesiones se estima en una capacidad estimada en un volumen de 24.000 m³/día y un volumen máximo anual de explotación de 720.000m³.

De otra parte, la Dirección General realiza consideraciones sobre la disponibilidad de agua desalinizada y vigencia del convenio con ABAQUA.

Sobre la renovación prevista para el año 2023 del Convenio para suministro de agua desalinizada al municipio de Palma desde las instalaciones de la Agencia Balear del Agua (ABAQUA), se ha considerado, a efectos de suficiencia de recursos, que se mantiene el mismo volumen de suministro establecido en la última década, es decir, 10hm³ anuales.

Esta consideración tiene como referencia las previsiones sobre la evolución de las condiciones climáticas, que apuntan a un próximo ciclo de sequía hídrica, además de las consecuencias de disminución de la pluviometría consecuencia del cambio climático. Por ello, resulta previsible que la revisión del Plan Hidrológico del tercer ciclo 2022-2027 mantenga las condiciones del contrato actual con ABAQUA y la media actual de disposición, el margen de garantía resulta ser amplio (suministro garantizado de 10.000.000m³/año total y 7.968.000m³ disponibles).





Se ha considerado que esta cifra de garantía de suministro es suficiente para garantizar los nuevos suministros derivados del Plan General de Palma, y por tanto no se considera necesario ampliar.

Los mandatos de colaboración y coordinación administrativa imponen que la renovación en 2023 del convenio se debe producirse; no cabe imaginar un escenario de interrupción del suministro de agua desalada a Palma por parte de la Agencia, pues no sería un problema de los nuevos desarrollos sino un problema de suministro de la demanda actual.

- La Dirección General realiza consideraciones sobre las capacidades de desalinización de la red insular.

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 (que se encuentra caducado según informan los servicios jurídicos de EMAYA), 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 Dirección General manifiesta la necesidad de realizar una evaluación de alternativas en relación con la propuesta de nueva desalinizadora en Puerto Pi, a gestionar por EMAYA.

En el próximo documento se realizará una evaluación de alternativas para la ampliación de la capacidad de desalación de Palma; igualmente, se analizará la posibilidad de que las actuales instalaciones de la desaladora de ABAQUA pueda mejorar la eficiencia y que, por tanto, haga innecesaria la construcción de nueva desaladora.

- La DG requiere precisar los datos sobre el cálculo de necesidades.

Se procede a realizar una evaluación de necesidades más precisa en el anexo sobre recursos hídricos del Plan.

Asimismo, la actualización del documento del Plan General especifica que las dotaciones consideradas para el cálculo de la demanda urbana serán de 250 litros por persona y día, incluyendo las pérdidas en conducciones, depósitos y redes de distribución.

- La DGRRH considera que la propuesta de las NNUU de realizar un informe bianual de seguimiento, con capacidad de revisar la programación, incluso la suspensión de la ejecución de actuaciones de transformación, es interesante, pero requiere la identificación de las actuaciones por cuatrienio.

El próximo documento de PG determinará cuales son las actuaciones urbanísticas de transformación y las previsiones de edificación de solares que se adscriben a cada cuatrienio, identificando aquellas que tendrán plena garantía de suficiencia de recursos hídricos.

- La DGRRH considera que deben tomarse en consideración el consumo de agua en las viviendas vacías y que se prevén que serán utilizadas en el periodo programado.



El Plan General incluirá entre las necesidades de recursos hídricos las 10.075 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. Esto supone un aumento anual de los recursos hídricos para 504 viviendas que, aplicando el dato actual de consumo doméstico de 108 litros por habitante y día, al tratarse de viviendas domesticas solamente, suponen un volumen anual suministrado de: $10.075 \times 2,5 \times 0,108 \times 365 = 992.891\text{m}^3$ en el año horizonte.

Y anualmente durante los 20 años previstos para su ocupación progresiva, se estiman unos suministros de 49.669 m3 anuales que se incrementan en la misma cantidad cada año.

- La DGRRHH considera que deben tomarse en consideración la disponibilidad hídrica en los días punta de consumo.

Sobre la Disponibilidad hídrica en los días punta de consumo se incorpora en el estudio lo siguiente: 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. Las puntas de consumo se deben generar aumentando los recursos de agua desalada desde los depósitos de almacenamiento, instalaciones de la empresa ABAQUA con infraestructuras que se supone tendrán capacidad suficiente de suministro, como ya se demostró en los años secos como 2016, que se suministraron más de 11hm3 desde sus instalaciones.

- La DGRRHH realiza una consideración sobre el consumo medio por plaza turística que se atribuye, considerando que es superior a la previsión del PHIB

El incremento de plazas turísticas por los próximos años prevista en 3.614 plazas está incluido en la suficiencia de recursos hídricos considerando las dotaciones medias de consumo de agua en la actualidad, que se producirán durante todo el año, y no solamente durante la temporada estival. Según los datos de partida de suministros de agua en Palma, que facilita EMAYA, el consumo medio por plaza turística reglada es de 278 litros por persona, equivalentes a 343 litros suministrados.

No obstante, en las Normas Urbanísticas se establecerá que la dotación para los usos turísticos no podrá superar las previsiones del PHIB: de 250 litros/día

- La DGRRHH realiza una precisión sobre la suma de la demanda de recursos hídricos que proviene de las viviendas consideradas.

Se procede a realizar un nuevo cálculo de la demanda de recursos hídricos con las viviendas consideradas, incluyendo las viviendas vacías.

Evidentemente, no se incorpora en el análisis de recursos hídricos las viviendas actualmente ocupadas por población que quedarán vacías en el futuro, porque ya está tomando en cuenta como demanda actual.

- La DGRRHH indica que las pérdidas de red actuales cumplen con los límites del artículo 64 PHIB y que además se realizan propuestas para su reducción.

No realiza ningún requerimiento sino simple constatación.

- La DG requiere una mejora de los datos de abastecimiento de los núcleos rurales.



Se procede a elaborar fichas actualizadas sobre el abastecimiento de los núcleos rurales.

- La DG realiza consideraciones sobre las aguas residuales de los núcleos rurales.

Los núcleos que no cuentan con red de alcantarillado quedan sujetos al régimen del artículo 80 PHIB, 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 vigente (o normativa que lo sustituya).

Si en algún caso excepcional, la red de saneamiento general transcurre en su colindancia podrá evaluarse la viabilidad de su conexión en aquellos núcleos que por volumen de población así lo aconsejase.

- Observación del Informe de la DGRRHH: El PG prevé medidas de gestión de la demanda que dan cumplimiento en los artículos de gestión de la demanda previstos en el PHIB o incluso más proteccionistas, como es la Norma 6.1.2. Apartado 1.10 del PG y la Norma 6.1.2. Apartado 2

Supone una valoración favorable de la regulación que se incorpora en las Normas sobre gestión de la demanda de abastecimiento.

Igualmente hace una valoración favorable de la Norma 6.2.1. apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PG y de la Norma 6.2.2. apartado 4 sobre la delimitación hidrogeológica de los perímetros de protección de conformidad con las previsiones del PHIB.

- En la Norma 6.2.1. apartado 6 de las Normas Urbanísticas del PG recoge que se pueden establecer por la Administración Hidráulica, perímetros de protección a las masas de agua superficiales (artículo 88.1 del PHIB 2019). Pero falta incorporar el régimen transitorio previsto en el artículo 88.4 perímetros de protección en masas de agua superficiales del PHIB 2019.

Se propone incorporar un segundo párrafo en el apartado 6 de la Norma 6.2.1 con la redacción requerida,

- Observación del Informe de la DGRRHH: en la Norma 6.1.2 apartado 1.6 y en la Norma 6.1.5 de las Normas Urbanísticas del PG se prevé que el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización incorporen sistemas urbanos de drenaje sostenible. De esta forma se da cumplimiento en el artículo 60 del PHIB 2019.

Supone una valoración favorable de la regulación que se incorpora en las Normas sobre SUDS.

- Observación del Informe de la DGRRHH. El artículo 8.2.14 de las Normas Urbanísticas del POD establece un cálculo de la dotación que precisa de la red de agua potable para los diferentes usos. Estas dotaciones son superiores a los 250 litros por habitante y día establecidas como máximas en el artículo 33 del PHIB 2019.

Se propone reformar la redacción del artículo 8.2.14 apartado 1 párrafo segundo en el sentido requerido.

- Observación del Informe de la DGRRHH: el estudio ambiental estratégico recoge que las masas de agua costeras de Palma presentan deterioro relacionado con la presencia de



fuentes (puntuales y difusas) de contaminantes químicos y biológicos, nutrientes y materia orgánica.

El Informe de la DGRRHH no realiza ningún requerimiento respecto a las masas de agua costeras, se limita a constatar una realidad de deterioro.

En efecto, las masas de agua costeras de Palma en Puerto de Palma y en Cala Major están muy modificadas y son recogidas en el estudio ambiental estratégico del PGOU. No obstante, no puede resolverse desde la normativa del Plan General esta problemática porque el PG no puede establecer medidas directas sobre las aguas costeras, dado que en gran medida el deterioro se relaciona con la actividad portuaria

No obstante, es evidente que también el correcto funcionamiento de la calidad de las aguas de los torrentes y el adecuado tratamiento de las redes de aguas residuales influye en la situación de las aguas costeras. Por ello, pueden adoptarse medidas para reducir la presencia de contaminantes químicos y biológicos, nutrientes y materia orgánica procedente de las desembocaduras de los torrentes y vertidos de las redes de aguas residuales en caso de grandes precipitaciones. El primer instrumento para ello es el PH de la cuenca que está comprometido con el cumplimiento de los objetivos ambientales de la Directiva Marco del Agua.

- Observación del Informe de la DGRRHH: La delimitación de las zonas húmedas se recoge en el estudio ambiental estratégico del PG. La Norma 6.2.3. «Preservación de zonas húmedas» de las Normas Urbanísticas sólo prevé la preservación de las funciones biológicas de estas zonas húmedas. Se debe proceder a modificar esta norma para prever la protección y el mantenimiento de la funcionalidad hidrológica y ecológica de los humedales, por eso, las Normas Urbanísticas del plan general deben prever el régimen de protección y gestión del artículo 89 hasta el 94 del PHIB 2019 o normativa que los sustituya.

Para dar cumplimiento a esta observación, se procede a incorporar la redacción requerida.

- Observación del Informe de la DGRRHH; las cavidades inundadas, situadas en el archipiélago de Cabrera se recogen en el estudio ambiental estratégico del PG. En las Normas Urbanísticas no se hace referencia, pero al estar ubicadas en el ámbito 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.

Se procede a incorporar un nuevo apartado en la Norma 6.2.3 para la protección de las cavidades inundadas.

RESPUESTA AL INFORME DEL SERVICIO FERROVIARIO. CONSELLERIA MOBILITAT I HABITATGE

Síntesis

El informe del servicio ferroviario indica las siguientes observaciones:

- La documentación gráfica del PGOU no hace referencia al subsuelo
- La ficha del Sistema General 56-01-P debe denominarse "Talleres ferroviarios de Son Rullán".



- Reconocimiento de las subestaciones de tracción para el ferrocarril de Son Costa y de la UIB, así como los grupos electrógenos
- Sobre el Edificio Hostal Términus
- Se requiere que una zona adyacente a la estación de Son Fuster, que se contempla integrada en la SGEL/PJ_P- 58-05-P, se reserven 1000 m2 para zona de apilamiento de materiales e instalaciones técnicas para el ferrocarril, calificándola también de SGC/TP_F
- Sobre la firma de un convenio para la regularización de estos espacios y instalaciones afectadas a las infraestructuras ferroviarias, y deslinde de las respectivas responsabilidades.
- Sobre mejora de la normativa relacionada con los terrenos ferroviarios y la incidencia en la limitación de usos en la zona de dominio público y protección.
- En relación con las nuevas infraestructuras ferroviarias y tranviarias que contempla el PGOU.
- En relación con el Tranvía de la Bahía de Palma
- Sobre la conexión ferroviaria a Son Espases
- Sobre la Línea ferroviaria en el Migjorn
- Sobre la Intermodalidad

Análisis

El informe de Servicios ferroviario al Plan General Aprobado Inicialmente es favorable. Aunque expresa las siguientes consideraciones:

- La documentación gráfica del PGOU no hace referencia al subsuelo.

En los planos de ordenación detallada del POD no se contemplan las estaciones soterradas en el tramo común por donde discurre la línea de metro y la de tren. Eso no significa que no se hayan tenido en cuenta o que se hayan obviado, puesto que se han representado en otros planos de ordenación que también forman parte integrante de la documentación del Plan General.

En efecto, en el Plano de estructura general y orgánica del Plan General se identifican gráficamente las estaciones soterradas que se indican en el informe. Sin embargo, no se han trasladado al plano de ordenación detallada del POD para no generar confusión en la interpretación de las determinaciones gráficas que éste establece, al estar ubicadas las referidas instalaciones por debajo de la rasante de la calle. Ha de advertirse que las calificaciones urbanísticas establecidas en el POD se asignan los terrenos, las construcciones y los espacios libres de edificación situados sobre la rasante de la calle y atendiendo al uso dominante de la edificación y a la zona de ordenación urbanística

- Sobre la ficha 56-01-P debe denominarse "Talleres ferroviarios de Son Rullán".

En base a las indicaciones del informe y al no tratarse de un apeadero, se ajustará la denominación de este equipamiento, que pasará a denominarse en la siguiente fase "Talleres de Son Rullán, de conformidad que el uso que ostenta en la actualidad y sin que el Plan General tenga la intención de alterarlo.

- Sobre las subestaciones de tracción para el ferrocarril de Son Costa y de la UIB, así como los grupos electrógenos

Se comprueba que la estación de la UIB (46-06-E), al no estar soterrada aparece identificada en el Plano de Ordenación Detallada. Sin embargo, en el plano de estructura general se le ha asignado la consideración de estación intermodal. Su posición en el entorno de la



universidad hace que este equipamiento tenga vocación para convertirse en un lugar de intercambio modal, aprovechando las sinergias que aporta una parada de metro. Así mismo, en la siguiente fase del Documento, se considerará el grupo electrógeno, una vez constatada su vinculación con la estación de la UIB.

- Sobre el Edificio Hostal Términus

Debido a que se está redactando un proyecto para ubicar las oficinas y determinados servicios técnicos y de control de SFM en el edificio Hostal Términus, en la siguiente fase, se calificará de sistema general de equipamiento (SGC/TP_F), una vez constatada su titularidad pública.

- Requerimiento para que una zona adyacente a la estación de Son Fuster, que se contempla integrada en la SGEL/PJ_P- 58-05-P, se reserven 1000 m2 para zona de apilamiento de materiales e instalaciones técnicas para el ferrocarril, calificándola también de SGC/TP_F

El sistema general SGEL/PJ_P- 58-05-P, forma parte de uno de los proyectos estratégicos del Plan General de Palma (Corredor ecológico de Ses Vies). Una instalación de las características como la que se propone en el informe, puede interferir en la continuidad del corredor. Por ello se estudiará en la siguiente fase del Documento, otras alternativas para la ubicación de las instalaciones para apilamiento de materiales que no interfiera en la continuidad de los corredores ecológicos propuestos por el Plan General

- Sobre la firma de un convenio para la regularización de los espacios e instalaciones afectadas a las infraestructuras ferroviarias, y deslinde de las respectivas responsabilidades.

La propuesta no es una cuestión de ordenación que corresponda al Plan General, sino de gestión. Evidentemente la coordinación debe presidir las relaciones entre las Administraciones, siendo el convenio de colaboración un mecanismo adecuado para ello.

- Sobre mejora de la normativa relacionada con los terrenos ferroviarios y la incidencia en la limitación de usos en la zona de dominio público y protección.

Aunque el Informe reconoce que la regulación que se hace en la Norma 4.3.7 es correcto, en la siguiente fase se reforzará esta regulación con los aspectos que se refiere el informe; s requerimientos sobre espacios libres adyacentes al dominio público ferroviario y las actuaciones de alumbrado y se recordará la necesidad de la previa autorización de la administración competente en la gestión del transporte ferroviario.

- En relación con las nuevas infraestructuras ferroviarias y tranviarias que contempla el PGOU.

En relación con la ampliación de la línea Metropolitana Palma - UIB hasta el Parc Bit, se actualizará la información gráfica de conformidad con el correspondiente estudio informativo aprobado. Es preciso aclarar que el nuevo Plan no tiene ningún inconveniente en asumir el trazado aprobado, sin perjuicio de que un estudio informativo no es trazado definitivo de la línea y requiere de la redacción de un proyecto básico que lo desarrolle y de un proyecto de ejecución, los cuales pueden incorporar ajustes

- En relación con el Tranvía de la Bahía de Palma

El Plan General trasladó a los Planos de Ordenación las propuestas contempladas en los estudios informativos del Tranvía de la Bahía de Palma. En la actualidad esos trazados



se han visto modificados como consecuencia del proyecto básico, en tramitación, que lo desarrolla. En la siguiente fase del Plan General se procederá a actualizar los trazados de conformidad con el proyecto básico, salvo el trazado que discorra por los terrenos del sistema general aeroportuario, que no se representarán, por no interferir en los suelos pertenecientes al sistema general aeroportuario (de conformidad con el Informe de la DGAC), sin perjuicio de que en la Memoria de Ordenación se exponga que transcurre por parte del Sistema General aeroportuario.

De igual forma se procederá con la Fase 1 Tramo 3, cuyo estudio informativo se encuentra finalizado y se encuentra en información pública en la actualidad.

- Sobre la conexión ferroviaria a Son Espases

Ha de advertirse que esta actuación todavía está en fase de estudio, pero es contemplada en el PDSMIB. Parece que la opción más adecuada para llegar a Son Espases no está suficientemente clara, por ello en el Plan General se contemplará como una alternativa de trazado. Pudiendo ser sustituida por la que finalmente se adopte como consecuencia de los estudios informativos y los proyectos que lo desarrollen, sin que ello signifique una modificación del Plan General.

- Sobre la Línea ferroviaria en el Migjorn

Esta actuación todavía está en fase de estudio, pero es contemplada en el PDSMIB. Parece que la solución no está suficientemente clara, por ello en el plan general se contemplará como una alternativa. Pudiendo ser sustituida por la que finalmente se adopte como consecuencia de los estudios informativos y los proyectos que lo desarrollen, sin que ello signifique una modificación del Plan General.

- Sobre la Intermodalidad

Los aparcamientos disuasorios contemplados en el Plan General son coherentes con los establecido en el PMUS vigente. Ha de advertirse que el Plan propone un aparcamiento disuasorio en la zona de Son Fuster (denominado Son Castelló Sud), el cual puede permitir el intercambio con la línea M2, dando respuesta al requerimiento del informe.

4.3. ANÁLISIS SINTÉTICO Y CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES EMITIDOS POR ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y DEL MAR

La Dirección General de la Costa y del Mar emite informe 19-02-2022 al documento de Aprobación del PG y el POD. El contenido del informe es el siguiente:

1. En relación a los planos del PG, se detecta que en algunos no se representa debidamente, las líneas de ribera del mar, deslinde del DPMT, servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia. Y en los planos del POD (J.21, J.22 y 1.23) se observa que no se grafían algunos tramos de la servidumbre de protección. Igualmente, en algunos tramos de los Planos L.24 y M.25 la simbología no coincide con la leyenda.
2. Se señala la necesidad de recoger de forma explícita en la norma 7.3.3 de las Normas





Urbanísticas del PG, para la subcategoría AANP-GE la excepción que afecta a los terrenos DPMT, así como en la norma 6.2.2 también en la subcategoría AAMP-GE.

3. En relación a los usos propuestos:
 - 3.1. Distinguir entre sistemas generales existentes y propuestos en los planos del POD, además acreditar que los sistemas generales existentes cuentan con título habilitante para la ocupación. Así mismo, distinguir también en los planos las zonas de espacio libre de DPMT. Con relación a los espacios portuarios, proceder a la distinción entre puertos estatales y autonómicos.
 - 3.2. Estudiar la conveniencia de tránsitos alternativos en aquellas zonas costeras de servidumbre ocupadas con construcciones.
 - 3.3. Grafiar en los planos los accesos peatonales y rodados en la zona litoral para dar cumplimiento al artículo 28 de la Ley de Costas.
 - 3.4 No se han localizado los tramos de fachada marítima señalados, ni los Estudios de Detalle del artículo 4.4.7. Existe un Estudio de detalle desfavorable referente a la C/ Bartomeu Riutort.
 - 3.5. Completar las zonas de influencia del apartado 9.2 de la memoria justificativa del PG, porque solamente se señalan como sectores afectados por la zona de influencia los sectores de suelo urbanizable SUB 76-01 Son Bordoy y SUB 79-01 Torre Redona.
4. Incluir en la Norma 6.2.5 PG la referencia a las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento para las instalaciones de la red de saneamiento.
5. Respecto al catálogo deberá indicarse expresamente que se estará a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, con independencia del régimen de protección que establezca el Catálogo.
6. En los Planos de Ordenación del PG de la serie O.08, hojas 2 y 4, deberán grafarse las líneas de deslinde y servidumbres a fin de verificar el grado de afección con la normativa de Costas. Se propone un tanque de tormentas y un nuevo emisario.

Análisis.

1. Respecto a las carencias de la representación gráfica de las líneas de ribera del mar, deslinde del DPMT, servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia hay que comentar lo siguiente: la legislación balear ha dividido el planeamiento general en dos instrumentos: de una parte, el Plan General que tiene por objeto las determinaciones estructurales y, de otra, el Plan de Ordenación Detallada (POD).

No obstante, con la finalidad de dar cumplimiento a la observación de la Dirección General se deben incorporar en los Planos de Ordenación del Plan General las líneas de ribera del mar, deslinde del DPMT, así como las que identifican las zonas de servidumbre de protección, de tránsito y de influencia de litoral e, incluso los accesos al mar. También se procederá a grafiar la servidumbre de protección en algún tramo de los Planos J.21, J.22 y 1.23 de la ordenación detallada.

Igualmente, los planos de ordenación detallada que correspondan (en función de los tramos de costa), en la siguiente fase de tramitación, señalarán también los accesos al



mar, teniendo en cuenta que, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí como máximo 500 metros y los peatonales 200 metros. Por último, los errores detectados en el grafismo de la servidumbre de protección en los tramos de los planos L.24 y M.25 serán subsanados de acuerdo a las indicaciones de la Dirección General.

2. De acuerdo a lo indicado en el informe, en la Norma 7.3.3 del PG, correspondiente a la categoría de las Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP) se incorporará un nuevo apartado (3.6) con un contenido similar al apartado 3.7. de la Norma 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del PG:

De igual forma se incorporará en el artículo 6.6.2 (AANP) del POD el mismo texto que ya aparece en el apartado 5 del artículo 6.6.4.

3. Respecto a las subsanaciones en el régimen de uso.
 - 3.1. Los terrenos que se califican de Sistema General de Espacios Libres Litoral es la parte del dominio público marítimo terrestre que coincide con la ribera del mar, en especial los terrenos que constituyen la playa. La ribera es un elemento territorial libre, público y de utilización gratuita por toda la ciudadanía para los usos comunes y acordes a su naturaleza.

Estos terrenos de Sistema General de Espacios Libres Litoral, en cuando que son terrenos de DMPT, son terrenos de dominio público existentes y no son propuestos. En ningún caso computan a efectos de estándares dotacionales mínimos.

Se debe clarificar que el Plan General no pretende ejecutar en los terrenos del DPMT ninguna actuación urbanizadora. Son terrenos clasificados como suelo rústico especialmente protegidos con la calificación de sistema general de espacios libres litoral. Por ello, los terrenos clasificados de Sistema General de Espacios Libres Litoral (incluido en DMPT) tienen una utilización libre, pública y gratuita para el uso común y acorde con su naturaleza, de conformidad con en el artículo 31 y 33 de la Ley 22/1988. En consecuencia, para estos usos generales se considera que es innecesario acreditar título habilitante alguno porque no se pretende su utilización privativa ni su ocupación con instalación o edificación alguna.

Con la finalidad de que en la normativa del Plan General quede clarificada el alcance de la calificación de Sistema General de Espacios Libres Litoral se propone se propone en los Planos de Ordenación asignar una leyenda específica a los terrenos de DPMT así clasificados; en concreto el código será "SGEL-L" indicando en la leyenda que se corresponde con "Sistema General Litoral -incluido en DPMT-".

De otra parte, en relación a la regulación de los usos de los terrenos del DPMT que se califican como sistemas generales de comunicación portuario se procederá a realizar el ajuste de la Norma 6.2.5 apartado 10 para clarificar que, en función de la consideración del puerto, uno (el de interés general del Estado) se ajusta al Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y otros, los puertos autonómicos, se ajustan de la Ley 10/2005 de puertos de las Islas Baleares.

En relación con la delimitación del sistema general portuario se realizará el ajuste del al ámbito de adscripción para los puertos de Cala Nova, cala Gamba y Can Pastilla.





- 3.2. La servidumbre de tránsito (que es de 6 metros) se encuentra garantizada con un mínimo de tres metros de anchura en una buena parte del frente marítimo; no obstante, es cierto que existen concretos tramos en los que este ancho mínimo no se cumplimenta. Evidentemente son situaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Entre las determinaciones y funciones que la LUIB encomienda al Plan General y al POD no se encuentran la de realizar propuestas de posibles tránsitos alternativos a los efectos de lo previsto en la Disposición transitoria decimocuarta del RGC.

La realización de propuestas de tránsitos alternativos debe ser objeto de un expediente administrativo específico; este expediente debe ser de iniciativa municipal mediante la presentación de la propuesta alternativa. No obstante, con la voluntad de cumplir con la finalidad perseguida en el Informe, se propone incorporar en la Norma: *“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. (...)”*

- 3.3. Las cuestiones planteadas en este apartado del Informe (relativas a la representación de las servidumbres de acceso al mar), se consideran resueltas con la propuesta de subsanación realizada en el punto 1 anterior.
- 3.4. El POD en la zona de servidumbre de protección, no establece nuevas calificaciones de uso residencial, se limita a reconocer las calificaciones del planeamiento general vigente (PGOU 1998). Evidentemente, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección. Únicamente el POD reconoce las edificaciones residenciales que se encuentran en régimen transitorio (como se expresa en el apartado 7 de la Norma 6.2.5). Igualmente ocurre con los usos terciarios y de equipamiento.

En relación con a los tramos en zona de servidumbre protección con calificación correspondiente de edificación con alineación vial en la siguiente fase se procederá a verificar cuáles son los Estudios de Detalle efectivamente aprobados que cuentan con vigencia. En otro caso, se eliminarán las referencias.

- 3.5. En cuanto a la acreditación de cumplimiento de las exigencias del artículo 30 de la Ley de Costas, en la siguiente fase de elaboración del Plan, se incorporará en el apartado 9.2 de la Memoria Justificativa una tabla con la superficie de los sectores, su edificabilidad y la media resultante.

Sobre el sector SUB 76-01 Son Bordoy es un ámbito que cuenta con la clasificación de suelo urbanizable y además ordenado de forma detallada conforme a la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. Esta ley en su artículo 2 apartado 2.5 habilitaba a que los ámbitos declarados áreas de reservas estratégica de suelo pudieran alcanzar en Palma una densidad de 225 habitantes por hectárea y una edificabilidad máxima de 0,9 m²/ m². Este parámetro es el aprobado el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 en el documento de NNSS de la RES 6/2008 de Son Bordoy.

Pues bien, en lo que respecta a la cuestión planteada en este punto debe indicarse: que los terrenos del Sector SUB-76-01 Son Bordoy no se han urbanizado, por lo que





no pueden merecer la clasificación de suelo urbano. El Plan General de Palma no tiene potestad para alterar la clasificación de suelo urbanizable y tampoco las determinaciones de ordenación derivadas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSS) del Sector-76-01 Son Bordoy aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012. La Ley 5/2008, de 14 de mayo establece en el artículo 2.3 que “Las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento así dictadas vincularán todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluidos los planes generales de ordenación urbana.”. Por ello, se debe mantener la ordenación detallada las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSS) del Sector 76-01.

4. Para dar cumplimiento a lo solicitado en el informe, se propone incluir un nuevo apartado en la Norma 6.2.5 (Protección del litoral) del PG, que indique que: *“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. (...)”*.
5. En relación a las observaciones de inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos localizados en el DPMT hay que señalar que las fichas del mismo ya incluyen una remisión a las normas del POD y del Plan General. Por ello, no es necesario ir incorporando en cada uno de los inmuebles prescripciones generales de aplicación que resultan de la normativa del Plan General.

Por ello, para complementar la observación que hace en este apartado, se propone incorporar un nuevo apartado en la Norma 6.2.5 con el siguiente contenido: *“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 sujetos 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.”*

6. En lo relativo al grafismo de las líneas de deslinde del DPMT y servidumbres en los planos del PG de la serie O.08, hoja 2 y 4, se propone su incorporación en la siguiente fase de la tramitación.

Respecto a los tanques de tormentas y un nuevo emisario, son obras previstas ya por parte del Ayuntamiento de Palma; aquellas iniciadas cuentan con los oportunos títulos; las que deben iniciarse en el futuro, serán objeto de la oportuna solicitud de título habilitante.

En cualquier caso, las normas del Plan General reconocen la prevalencia de la legislación vigente de costas y remiten para cualquier actuación sobre el dominio público terrestre a lo dispuesto en la citada legislación y recuerdan la necesidad de contar con el pertinente título habilitante. Y eso se hace tanto en el apartado 2 de la Norma 6.2.5 como en la Norma 7.3.5.



En consecuencia, con la propuesta de subsanación y mejora del documento del Plan General y del POD a incorporar en la fase siguiente de su tramitación, en el sentido expresado en el análisis, se propone dar cumplimiento a las observaciones del Informe.

AUTORIDAD PORTUARIA DE BALEARES

La Autoridad Portuaria de Baleares analiza el conjunto de la documentación del PG y el POD, realizando observaciones de diverso alcance:

Documento PLAN GENERAL

1. Memoria de Información. En lo que se refiere al marco jurídico, la Autoridad Portuaria estima necesario incorporar el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre como referencia jurídica, en particular el artículo 56 sobre la articulación urbanística de los Puertos y artículo 67 sobre naturaleza y determinación del dominio público portuario.

Respecto de la Memoria de Información, la Autoridad Portuaria se muestra conforme.

2. Memoria de Justificativa

Sobre la reordenación del Puerto de Palma, con la finalidad de posibilitar la integración urbana de parte de sus actuales instalaciones, se estima necesario matizar en la redacción, que en todo caso cualquier parámetro o directriz que tenga afección sobre el desarrollo urbanístico del Puerto, deberá supeditarse a lo establecido en el Plan Especial. Considera necesario sustituir la terminología de “usos vinculados a la interacción puerto-ciudad” y sustituyéndola por terminología aplicable a un documento urbanístico como es el Plan Especial.

En relación a la integración normativa de zonas específicas de ordenación detallada que se contemplan en el apartado 10.8, se estima que la redacción formulada debiera revisarse para adaptarse a lo dispuesto en el TRLPMM, en particular en su artículo 56.2. Y se solicita también suprimir la referencia a que el Plan Director de Infraestructuras (PDI) se encuentra en proceso de elaboración, ya que el PDI deja de ser un instrumento legalmente necesario.

3. Memoria Resumen.

Mismas observaciones relativas al uso de interacción puerto ciudad.

4. Planos de Ordenación.

Se señala que la zona de servicio del puerto se presenta como Sistema General de comunicación portuaria, lo cual se considera correcto, si bien los límites de la zona de servicio diferirán con respecto a la nueva zona de servicio del Puerto una vez se apruebe la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios.

Se recomienda que, en su momento, cuando se disponga de ella, se actualice la línea grafiada en los diversos planos de ordenación con la nueva delimitación (DEUP).

5. Normativa urbanística y fichas.

En lo que se refiere al texto de la Norma 2.1.6. Zonas de Regulación Específica sobre la





adaptación del Plan Especial al nuevo Plan Director, se estima que la redacción formulada debiera revisarse para adaptarse a lo dispuesto en el TRLPEMM, en particular en su artículo 56.2. De forma análoga a lo anterior, en lo que se refiere al texto de la Norma 4.3.7. Sistema General de Comunicaciones (SGC), sobre la adaptación del Plan Especial al Plan Director, se replica el mismo comentario formulado anteriormente.

6. Estudio Ambiental Estratégico

Se sugiere evitar la terminología de “usos vinculados a la interacción puerto-ciudad”.

Documento POD

1. Memoria Informativa y Justificativa

Se insiste en que debiera revisarse para adaptarse a lo dispuesto en el TRLPEMM, en particular en su artículo 56.2 según el cual, 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.

2. Planos de ordenación

Se han detectado errores o erratas en la definición del sistema general portuario, con respecto a la delimitación vigente de la zona de servicio.

De otro lado, se considera que se ha llevado a cabo la definición de ciertas consideraciones urbanísticas que exceden de la mera calificación de la zona de servicio del Puerto como sistema general portuario y que, por tanto, constituyen elementos de ordenación que deberán ser desarrollados al amparo del Plan Especial del Puerto que en su día se redacte. En concreto, las hojas 22 y 23 delimitan zonas de protección dentro de la zona de servicio.

3. Normativa Urbanística y Fichas

Sobre el artículo 4.1.4 se realizan idénticas observaciones que para el texto de la Norma 2.1.6. del PG.

4. Estudio de Movilidad

Se señala que en el análisis de la solución propuesta en el nudo de Portopí deben tener en cuenta los tráficos viarios portuarios y su impacto sobre la red viaria, y la necesidad de mejorar los accesos al Puerto.

Respecto a las consideraciones que hace el Informe:

DOCUMENTO DE PLAN GENERAL

• Respecto a la Memoria de Información.

Se incorporará en la página 13 la referencia al Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

• Respecto a la Memoria Justificativa y la Memoria Resumen.

En relación con lo dispuesto en la página 27 de la Memoria Justificativa sobre la reordenación



del Puerto de Palma, se propone matiza el futuro Plan Especial, que es necesario realizar una vez se apruebe la nueva DEUP.

De otra parte, se considera que no es necesaria la sustitución de la terminología solicitada, que es empleada de forma reiterada por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre. Desde la Exposición de Motivos, a los artículos 69, 70, 72, 176, 178, y 187. Los “usos vinculados a la interacción puerto-ciudad” se corresponden según el artículo 72.1, con usos urbanísticos que responden a esta finalidad, y que pueden desarrollarse de conformidad con la DEUP, entre ellos equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, “siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico”.

El Plan no pretende imponer cuál será la decisión del Plan Especial sobre los usos de interacción puerto-ciudad, pero es evidente que en la formulación de la revisión del Plan Especial una de las funciones del mismo será dar respuesta a las previsiones del artículo 72 del TRLPEMM de conformidad con el DEUP.

Como se ha adelantado, también se incorporará en el Apartado 10.8. de la Memoria Justificativa, que el nuevo Plan Especial del Puerto de Palma debe formularse para su adaptación a la nueva DEUP cuando ésta se apruebe. Y se suprimirá la cita al Plan director de Infraestructuras (PDI).

- Respecto a los Planos de Ordenación.

Solo se recomienda que cuando se apruebe la nueva zona de servicios en la preceptiva DEUP, se tenga en cuenta, aunque reconoce que no tendrá significativos sobre la vigente.

A este respecto, debe tenerse presente que el Plan General debe incorporar la delimitación de la Zona de Servicios vigente al momento de aprobarse aquel. Por tanto, si en la siguiente fase de tramitación acontece la aprobación de la DEUP, se delimita la establecida en éste; si no es así, se delimitará la actualmente vigente. No obstante, en la Memoria se hará referencia a la tramitación de la DEUP.

- Respecto a Normativa y fichas.

Se propone ajustar el texto de la Norma 2.1.6 y de la Norma 4.3.7:

Norma 2.1.6, apartado 2.2.: “Sistema General Portuario (SGC-TP_PO). 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.”

Norma 4.3.7.

B) “PORTUARIO (P). Conforme al Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (...), la zona de servicio del Puerto de Baleares, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima se califica como sistemageneral (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."

- Respecto al Estudio Ambiental Estratégico

Nos remitimos a lo manifestado respecto a los "usos vinculados a la interacción puerto-ciudad" en el apartado de la Memoria Justificativa y Memoria Resumen. Respecto a lo manifestado sobre el Anexo de Paisaje, que en definitiva es un reconocimiento a la potencia del Puerto de Palma, y no se entiende por qué puede generar confusión, la frase comentada. El Plan no pretende imponer cuál será la decisión del Plan Especial sobre los usos de interacción puerto-ciudad.

DOCUMENTO DE PLAN DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se corregirán los pequeños desajustes detectados entre el sombreado del sistema general y la línea de dominio público marítimo-terrestre en los planos reseñados en la alegación. Respecto a las protecciones y/o catalogaciones de bienes merecedores de protección, entendemos que el Plan es competente para ello, con independencia de que se encuentre en dominio público portuario o marítimo terrestre.

El artículo 4.1.4. Zonas de Regulación Específica de sistemas generales de comunicaciones, se modificará con la siguiente propuesta de contenido: "*Sistema General Portuario (SGC-TP_PO); de conformidad con el artículo 56.2 del TRLPEMM, con carácter previo a la formulación del plan especial 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. 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.*"

En el diseño de la propuesta para el enlace de Portopí se han tenido presentes los tráficos motorizados portuarios, con un número importante de vehículos pesados, y su impacto sobre la red viaria, y a la movilidad en el Puerto. No obstante, la propuesta de diseño que hace el Plan General sólo tiene carácter de recomendación. La solución definitiva del enlace corresponderá al Consell que deberá tener presente las necesidades del puerto y la ciudad.

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ILLES BALEARS

El informe previo de la Delegación de Gobierno es favorable considerando que la revisión del Plan General sigue los principios de Estrategia de Movilidad Segura, Sostenible y Conectada 2030, especialmente en lo relativo al eje 1 de la citada Estrategia, Movilidad para todos. Indicando que vela por la integración de la movilidad en la planificación urbanística, se proponen medidas



incentivadoras al abandono del coche privado en la movilidad urbana y al uso de medios saludables, apostando por una accesibilidad universal a las infraestructuras y los transportes, es decir, situando al ciudadano en el centro de la revisión del plan.

4.4. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL INFORME AL PG

El Informe de la Dirección General de Aviación Civil al documento de Plan General de Palma aprobado inicialmente en 2021 realiza las siguientes observaciones que son analizadas

A. EN RELACIÓN A LOS AEROPUERTOS DE PALMA DE MALLORCA Y SON BONET.

El informe recuerda la necesidad de incorporar a las Normas del Plan General, la legislación aeronáutica completa:

En la Memoria del Plan General se incorpora la normativa completa y en las Normas 2.1.6, 4.3.7 y 4.3.8 se incorpora la normativa que en función del objeto de cada Norma es de aplicación. No obstante, con la voluntad de cumplimentar el requerimiento de la D.G.A.C, procede incorporar el conjunto de la legislación aeronáutica que indica el Informe en la Norma 4.3.8 .

B. EN RELACIÓN AL AEROPUERTO DE PALMA (MALLORCA)

El informe indica que aparecen discrepancias entre el límite del Sistema General Aeroportuario y el límite presentado en el Plan General (SGC/TP_A-P). En todo caso, el perímetro que delimita el área del Sistema General Aeroportuario debe ser el que figura en el Plan Director.

Son pequeñas discrepancias. En todo caso, se actualiza la delimitación del Sistema General Aeroportuario a la delimitación que se contempla en el Plan director (Zona de Servicio Aeroportuario).

De otra parte, el Informe indica que se incluyen dentro del área correspondiente al Sistema General Aeroportuario (SGA) elementos ajenos. Señala el Informe que se podrían admitir elementos ajenos al SGA si una vez consultada AENA, se acredita que no suponen una interferencia o perturbación en el desarrollo y explotación de las actividades aeroportuarias y de transporte aéreo previstas en el Plan Director del Aeropuerto de Palma de Mallorca, acreditando, además, que no comprometen la seguridad operacional del aeropuerto.

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 elemento ajeno al sistema general aeroportuario. No obstante, en la Memoria de ordenación se incorporará la oportunidad de que en el desarrollo del Plan General y previa autorización de AENA y la DGAC se pueda lograr la conexión con el sistema general tranviario, la mejora de los accesos viarios al aeropuerto y la conformación del corredor verde paralelo a la carretera MA.6012.

También considera el Informe que se imponen condiciones urbanísticas en determinadas zonas del Sistema General Aeroportuario que podrían suponer una interferencia en el ejercicio de la explotación aeroportuaria:

- La zona húmeda MAL140 (MAZH28) "Prat de l'aeroport de Sant Joan".
- Las zonas clasificadas como Suelo Rústico Común.
- Las zonas clasificadas como Suelo Rústico de Protección.



La identificación de la zona húmeda “Prat de l’aeroport de Sant Joan” es una determinación que proviene del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears (del Ministerio de Transición Ecológica). El Plan General no puede desconocer una determinación de un plan hidrológico aprobado de conformidad con la normativa estatal.

En relación con el resto de determinaciones que el Informe de la DGAC considera pueden interferir en el ejercicio de las competencias de explotación aeroportuaria hay que expresar lo

siguiente. En la actualidad (PGOU 19998) el SGA tiene mayoritariamente la clasificación de suelo urbano, no obstante, una zona pequeña (localizada en la zona Norte-Este) se localiza en suelo rústico; esta zona no está transformada, por lo que debe seguir contando con la clasificación de suelo rústico.

Pues bien, con la voluntad de evitar dudas sobre el régimen jurídico aplicable, procede incorporar también en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico la delimitación de Sistema General Aeroportuario y, al tiempo, se eliminan las referencias a las categorías de suelo rústico común (general) o suelo rústico protegido. Y en las normas del suelo rústico se clarifica que en el sistema general aeroportuario las determinaciones que se aplican son de forma exclusiva las correspondientes a las del SGA.

Respecto al Área de cautela, la DGAC indica que se recoge correctamente, en los planos O.03, la delimitación; no obstante, recomienda no proceder a la consolidación de aquellas zonas no consolidadas comprendidas en ellas.

El área de cautela se clasifica como suelo rústico de régimen general en el que se prohíben las parcelaciones y en el que para la poder edificar una vivienda se exige una parcela mínima de 10 hectáreas, por lo que no es posible la consolidación de la edificación.

C. EN RELACIÓN A LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS.

El informe requiere modificar la “Norma 2.1.5. Ámbitos de Planeamiento incorporado (API) de tal forma que donde se establezca con claridad que el incremento de densidad habilitado para destinarlo a vivienda no podrá aplicarse a parcelas que se encuentren afectadas por servidumbres aeronáuticas acústicas.

Aunque en todos los Ámbitos de Planeamiento Incorporado en que se habilita la medida de incremento de densidad (sin aumento de edificabilidad) para ser destinada a VPO, son ámbitos de planeamiento en los que se autoriza el uso residencial, se encuentra fuera de las zonas de servidumbres aeronáuticas acústicas, se incorporará un párrafo en la Norma 2.1.5 en el sentido indicado en el Informe de la DGAC.

De otra parte, el informe requiere eliminar la disposición, recogida como punto 4.1 de la Norma 4.3.8, que procede dar cumplimiento.

Además, el informe requiere incluir, entre las disposiciones en materia de servidumbres acústicas establecidas en la Norma 4.3.8, la siguiente disposición: *“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, 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.”*





Se procede a incorporar la redacción requerida en el Informe en el apartado 4.1 de la Norma 4.3.8

También el informe requiere corregir una serie de erratas detectadas en las disposiciones recogidas en los puntos 4.2 a 4.5 de la Norma 4.3.8, sobre servidumbres acústicas, de manera que queden redactas conforme a la propuesta que incorpora el propio Informe de la DGAC.

Se procede a incorporar la redacción requerida en el Informe en el apartado 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5 de la Norma 4.3.8; no obstante, como consecuencia de la incorporación en la Norma de otros requerimientos que hace el Informe, se producirá el ajuste de la enumeración de los apartados.

Además, el informe requiere incorporar en la ficha del ámbito SUB 79-01 Torre Redona que por contar con zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas acústicas, “no son compatibles /os usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistenciales (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.”

Se procederá dar cumplimiento a esta observación en la Ficha correspondiente.

También requiere incorporar en la ficha de todos los Sistemas Generales afectados por servidumbres aeronáuticas acústicas un texto idéntico al anterior.

En la ficha de los sistemas generales afectados por servidumbre aeronáutica acústica se incluirá o se realizará remisión expresa a un nuevo apartado de la Norma 4.3.8, en el que se disponga dicho contenido.

En relación con las Acreditaciones, señala el Informe de la DGAC que “no obstante lo anterior, para los usos establecidos en este Plan General (usos residenciales, dotacionales educativos o sanitarios, asistencial (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento, en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas acústicas, podría considerarse que no se aumenta el número de personas afectadas respecto al planeamiento vigente, si así quedara acreditado por el Ayuntamiento de Palma”.

Se recomienda que el Ayuntamiento de Palma proceda a elaborar las acreditaciones respecto de las zonas del suelo urbano afectadas por servidumbres acústicas que cuentan con usos residenciales en el planeamiento vigente y en los que el nuevo Plan no aumenta el número de personas afectadas para dichos usos respecto al vigente planeamiento. Igual acreditación debe prepararse para los sistemas generales.

También señala el Informe que actualmente se encuentra en tramitación la revisión de las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Palma de Mallorca y una vez que entre en vigor dicha revisión de las servidumbres aeronáuticas acústicas, estas serán de aplicación a los informes que la DGAC sobre los proyectos de planeamiento urbanístico o territorial. El “Plan General de Palma” recoge correctamente en la serie de planos de ordenación “O.03 Suelo Rústico” y “O.04 Modelo de Ordenación” la envolvente de la revisión de las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto de Palma de Mallorca en tramitación, identificada como “APT-A-P ENVOLVENTE DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA PROPUESTA”.

Señala el Informe que algunos de los usos propuestos por el Plan General en tramitación no serían compatibles con los niveles sonoros previstos. Por lo tanto, “corresponde al Ayuntamiento de Palma, en el ámbito de sus competencias, determinar si los usos previstos en el Plan General de Palma son compatibles con la revisión de las servidumbres aeronáuticas acústicas y con la normativa acústica de aplicación.”





A este respecto hay que indicar que no es un requerimiento sino una información la que ofrece la DGAC en este apartado sobre la propuesta de revisión de servidumbre acústica.

D. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El Informe indica que, si bien el plano de información 1.08 Servidumbres Aeronáuticas del Plan General incorpora parcialmente las servidumbres aeronáuticas de aeródromo e instalaciones radioeléctricas correspondientes, éstas se confunden con una serie de superficies superpuestas.

Se procederá a mejorar la representación gráfica en el Plano de Información de las servidumbres aeronáuticas de aeródromo e instalaciones radioeléctricas

De otra parte, indica el Informe sobre Superficies Horizontal Interna y Cónica en aeropuerto de Palma que existen zonas del término municipal de Palma en las que el propio terreno vulnera la Superficie Cónica, como es el caso de parte del Suelo Rústico de Núcleo Rural NR 85- 04 S'Aranjassa. El Informe realiza una presunción y luego concluye que se informa negativamente a las determinaciones del plan respecto de todas las zonas de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo Rústico de Núcleo Rural y Sistemas Generales "en las que se prevea que puedan vulnerarse la Superficie Horizontal Interna o Superficie Cónica, sin perjuicio de que se acredite, según los criterios recogidos en el epígrafe "Acreditaciones" que el Plan General mantiene su clasificación respecto al vigente planeamiento municipal". En caso de que el Ayuntamiento de Palma no pueda acreditar lo solicitado, solo podrán superarse las limitaciones indicadas en el informe si queda acreditado, a juicio de 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.

El nuevo Plan General no realiza la reclasificación de los sectores de suelo urbanizable de SUB 82-01 Vista Alegre y SUB 81-01 Accés P. Meravelles. Estos sectores están así clasificados en el planeamiento general vigente, incluso el segundo tiene la ordenación detallada ya establecida en el PRI Playa de Palma 2015 que se asume íntegramente.

Las condiciones de ordenación estructural del Suelo Urbano AT-IU-PE 84-04 Son Prunes (a desarrollar mediante Plan Especial) son idénticas a las del PGOU 1998. Los ámbitos de los Núcleos Rurales mantienen la clasificación de suelo rústico (no se reclasifican) y tampoco permiten mayor altura que las previstas en el planeamiento general vigente.

Igualmente, en las ZOU 84-01, ZOU 84-02, ZOU 77-01, ZOU 77 -02, ZOU 81 -02, ZOU 82-02, ZOU 85, y ZOU 86-01 no se propone reclasificación alguna.

En todo caso, se incorporarán las limitaciones en la normativa exigidas por la DGAC sin perjuicio de la presentación de las "Acreditaciones" respecto los ámbitos en los que se mantiene su clasificación.

También, el Informe, en relación a las Superficies de Aproximación. Transición v Subida en el despegue, indica que "Existen zonas del término municipal de Palma en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Aproximación y de Subida en el despegue (zonas de Suelo Rústico de Protección en el extremo este del término municipal, al norte del NR 86- 01 Son Gual). El Informe de la DGAC realiza, a continuación, una presunción de zonas en las que se estima que se puede producir la vulneración de las Superficies de Aproximación, de Transición y de Subida en el despegue, por dichas construcciones e instalaciones. Las zonas se relacionan en el Informe.





Las zonas referidas en las que ya el terreno supera la superficie se corresponden con zonas del suelo rústico del PGOU 1998 que se mantienen con esta clasificación (y, además, con el carácter protegido) en el nuevo Plan General en tramitación; igualmente se mantiene la altura máxima del planeamiento vigente en estos ámbitos de 2 plantas. El resto de zonas en las que se presume que pudiera vulnerarse la limitación de altura, son zonas del suelo rústico que se mantienen la clasificación y no se aumenta la altura permitida en el planeamiento vigente. En cualquier caso, además de recomendar la emisión de las acreditaciones, se incorporará en la normativa los requerimientos que se hacen en el apartado correspondiente del Informe.

Además, el Informe, en relación con las Superficies de limitación de alturas de las Instalaciones Radioeléctricas, señala que: "Existen zonas del término municipal de Palma en las que el propio terreno vulnera las Superficies de Limitación de Alturas de determinados equipos.

La mayor parte de las zonas término municipal de Palma en las que el propio terreno vulnera las Superficies de Limitación de Altura son suelos rústicos que quedarán sometidos a los condicionantes de la servidumbre legal. En ningún caso, se aumentan las alturas por el nuevo Plan en tramitación; a tal fin se recomienda la remisión de acreditaciones.

En relación con las zonas del término municipal de Palma en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje instrumental GP 24L_IPAL (Zona de Suelo Urbano en el centro del ZOU 86-01 Sant Jordi y en el extremo norte del ZOU 86-02 Son Gual I): el nuevo planeamiento mantiene la clasificación y no supera las alturas máximas en estos ámbitos establecidas en el planeamiento vigente. En cualquier caso, se establecerá además la limitación a una sola planta en el extremo norte del NR 86-02 Son Gual I.

En relación con las zonas del término municipal de Palma en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje instrumental GP 24L_IPAL (Zona de Suelo Urbano en el centro del ZOU 86-01 Sant Jordi y en el extremo norte del ZOU 86-02 Son Gual I; Zonas de Suelo Rústico de Núcleo Rural como el extremo norte del NR 86-02 Son Gual I.; Zonas de Suelo Rústico Común y de Suelo Rústico de Protección entre el extremo este del Sistema General Aeroportuario (SGC/TP_A-P) y el ZOU 86-01 Sant Jordi.; Zonas de Suelo Rústico de Protección al oeste de los núcleos NR 86-01 Son Gual y NR 86-02 Son Gual I): el nuevo planeamiento mantiene la clasificación y las alturas máximas en estos ámbitos en la ZOU 86-01 Sant Jordi. Igualmente mantiene la clasificación de suelo rústico (y las alturas) del resto de las zonas identificadas; excepto en el ámbito del NR-86-02 que en el PGOU 1998 es un suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado y que en el nuevo Plan General se clasifica como suelo rústico, categoría especial de Núcleo Rural. sin aumentar las alturas establecidas en el planeamiento vigente.

En relación con las zonas en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje instrumental GP 061_PLM (Zona de Suelo Urbano del SGIF/IE 76-06-E y su entorno; Parte del Sistema General de Espacios Libres SGEUPJ-P entre el ZOU 77-02 y ZOU 79-02 clasificado como Suelo Rústico de Protección, Zonas de Suelo Rústico Común y Suelo Rústico de Protección, al este del SGIF/IE 76-06-E): se mantiene la clasificación actual; además en todos los casos son terrenos bien clasificados como suelo rústico o bien calificados de sistema general; en estos casos se respetan las alturas actuales.

En las zonas del término en las que el propio terreno vulnera la Superficie de Limitación de Alturas del Radar-LEPM (parte de los ámbitos del NR 85-02 Son Oliver y NR 85-04 S'Aranjassa y Zonas de Suelo Rústico de Protección en los bordes sureste y noreste del NR 85-02 Son Oliver): se mantiene la clasificación de suelo rústico vigente y no se aumentan las alturas.





En el resto, se incorporarán las limitaciones en la normativa exigidas por la DGAC sin perjuicio de la presentación de las "Acreditaciones" respecto los ámbitos en los que el Plan General mantiene su clasificación respecto al vigente planeamiento municipal.

La DGAC, en relación con las Superficies de limitación de alturas de las servidumbres de operación de las aeronaves, realiza una presunción de zonas en las que se estima que se puede producir la vulneración de la Superficie de Aproximación Frustrada; la relación de zonas se indica en el Informe.

En este sentido se incorporarán las limitaciones en la normativa exigidas por la DGAC sin perjuicio de la presentación de las "Acreditaciones" en los ámbitos de las ZOU del suelo urbano (en los que se mantienen la clasificación y alturas) y en el suelo rústico, incluido los núcleos rurales. En los ámbitos de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano remitidos a planeamiento de desarrollo se establecen limitaciones en normas que impiden que supere las alturas máximas derivadas de la servidumbre aeronáutica.

El Informe indica que en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas 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 AESA.

Además de recomendar la emisión de las acreditaciones de no alteración de clasificación o calificación que aumente la altura, se incorporará en la normativa los requerimientos que se hacen en el apartado correspondiente del Informe.

Se indica en el Informe los terrenos dentro del Área de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS. En estas áreas 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).

Además de recomendar la emisión de las acreditaciones de no alteración de clasificación o calificación que aumente la altura, se incorporará en la normativa los requerimientos que se hacen en el apartado correspondiente del Informe; en concreto que "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)".

E. EN RELACIÓN AL AEROPUERTO DE SON BONET.

Respecto a las Superficies Horizontal Interna y Cónica, estima el Informe que se puede producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por construcciones e instalaciones en: Zonas de Suelo Urbano en ZOU 44, ZOU 52-01, ZOU 52-03, ZOU 53, y un ámbito de uso global residencial al noroeste de ZOU 52-01 y ZOU 52-03; Los ámbitos de Suelo Urbano con ordenación detallada diferida a Plan Especial ARI-PE 52-04 Son Pardo y ARI-PE 45.01 Son Busquets; Los sectores de Suelo Urbanizable: SUB 44-01 Son Sardina, SUB 53-01 Sa Bomba, SUB 52-03 Sa Indioteria Sud, SUB 52-01 Son Castelló Sud, y SUB 52.02 Son Pardo; Los ámbitos de Suelo Rústico de Núcleo Rural: NR 44-01 Es Secar de Son Sardina, NR 53-09 S'Olivaret, NR 53-03 Can Borrás, NR 53-01 Can Enric, y NR 87-02 Sa Tanca. También se identifican una serie de sistemas generales.

Se incorporarán las limitaciones en la normativa exigidas por la DGAC sin perjuicio de la presentación de las "Acreditaciones" respecto los ámbitos en los que el Plan General mantiene su clasificación respecto al vigente planeamiento municipal; en especial en los ámbitos de las ZOU del suelo urbano (en los que se mantienen la clasificación y alturas) y en el suelo rústico, incluido



los núcleos rurales (en todas las zonas del suelo rústico se mantiene la clasificación y no aumenta la altura permitida en el planeamiento vigente). En los ámbitos de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano remitidos a planeamiento de desarrollo se establecen limitaciones en normas que impiden que supere las alturas máximas derivadas de la servidumbre aeronáutica.

Respecto a las superficies de Aproximación. Transición y Subida en el despegue, estima por la DGAC que se puede producir la vulneración de las servidumbres aeronáuticas por construcciones e instalaciones, en: Zonas de Suelo Urbano en ZOU 59, ZOU 60-01, ZOU 60 y ZOU 61. Los sectores SUB 59-01 Son Ametler y SUB 69-01 Son Güells. El Sistema General en Suelo Urbanizable SGEUPJ-P 59-01-P.

Se incorporarán las limitaciones en la normativa exigidas por la DGAC sin perjuicio de la presentación de las "Acreditaciones" respecto los ámbitos en los que el Plan General mantiene su clasificación respecto al vigente planeamiento municipal; en especial en los ámbitos de las ZOU del suelo urbano (en los que se mantienen la clasificación y alturas). En los ámbitos de suelo urbanizable, se establecen limitaciones en normas que impiden que supere las alturas máximas derivadas de la servidumbre aeronáutica.

Igualmente, el Informe indica en relación con los elementos previamente existentes en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, que no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura

Se incorporará la regulación requerida en el Informe de la DGAC.

F. EN RELACIÓN A LA NORMATIVA:

El Informe indica que se complete la normativa del PG; en concreto, requiere modificar la Norma 4.3.8, incorporando un texto concreto sobre regulación de la incidencia de las servidumbres aeronáuticas. En gran medida la regulación que requiere incorporar la DGAC, ya estaba en la redacción original de la Norma 4.3.8 del PG aprobado inicialmente; no obstante, se cumplimentará el requerimiento de integración.

El Informe requiere que el PG anticipe el contenido de la regulación de los Planes de Ordenación Detallada (POD) estableciendo expresamente la obligación de estos de incorporar un texto idéntico a limitaciones ya recogidas por el PG. A este respecto, se considera desproporcionado que en el propio PG se establezca el desarrollo de la normativa de los Planes de Ordenación Detallada, es como si una ley estableciera una norma que exprese cuál debe ser el contenido normativo de un reglamento.

Se considera que lo lógico desde el punto de vista finalista y considerando la función de cada instrumento, es que la Norma del PG establezca el mandato al POD de incorporar la regulación de las limitaciones en materia de servidumbres acústicas.

En el Informe de la DGAC se requiere que en las fichas de los todos los ámbitos de ordenación detallada diferida a planes de desarrollo que se encuentren afectados por servidumbres aeronáuticas, que se mencionan en el informe, se incorpore un texto concreto de contenido normativo.

Se ha procedido a integrar en la ficha estos requerimientos.

Igualmente, requiere el Informe que para los ámbitos de ordenación detallada diferida a planes de desarrollo que se solapan con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para



la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma, como es el caso, entre otros, del ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles, el planeamiento debería incluir, además de las disposiciones anteriores, lo siguiente: *“Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma. Por lo tanto, en las zonas solapadas 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) (...)”*

Se ha procedido a integrar en la ficha estos requerimientos.

El Informe requiere que en las fichas de todos los Sistemas Generales que se encuentren afectados por servidumbres aeronáuticas que se señalan en el informe, se establezca un concreto texto sobre las limitaciones derivadas de estas servidumbres. Igualmente, indica el Informe que en las fichas de los Sistemas Generales que se solapan con Áreas de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra ILS, o con Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma, como es el caso, entre otros, de SGEM/ MM-P Mercapalma y SGEL/PJ-P Es Carnatge, se deben incluir, además de las disposiciones indicadas anteriormente, un texto recordando que en las zonas solapadas 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).

Se procederá a incorporar en la ficha estos requerimientos, si bien habrá que realizar una edición específica de las fichas de estos ámbitos en la medida que los requerimientos del Informe son mayores que los formatos de observaciones que se han realizado en la versión de aprobación inicial.

4.5. RESULTADO DE LA CONSULTA A PERSONAS INTERESADAS

FEDERACIÓN AAVV DE PALMA

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.

3. 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 Lull-Son Sierrala 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 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 expreso de la utilización de color negro. Se considera que sería recomendable usar la referencia de materiales del catálogo que propone IBAVI 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 en los establecimientos de la ciudad, abiertos a todo el mundo, y que ofrecen servicios productivos, 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.
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 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, Dragонера, 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 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 Armadans, 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.

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.

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 provisiones 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 2001a 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 $53.916 \text{ habitantes} / 2,5 = 21.566$ viviendas.

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 CO2 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 en la 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.

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.

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 la 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 afectados 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.

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, entendiéndose 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 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 Crítica. 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 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



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 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.

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.

5. CONSIDERACIÓN DE LOS RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA

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 segundos establece la Disposición Transitorio 2.ª de la LUIB, el Plan general de Palma (PG) y el Plan de ordenación detallada (POD), junto 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. Sin embargo, en el BOIB publicado se advierte un error material, por lo cual se publica su rectificación en el Boletín publicado el día 20.11.2021. Por eso, 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 estado objeto de análisis y contestación, #realizar una propuesta concreta de admisión o rechazo. Igualmente se ha emitido informe en el cual se han analizado los contenidos de cada uno de los informes emitidos por las Administraciones Públicas.

A continuación se indican las alegaciones que inciden en los aspectos ambientales:

- a) La desestimación de alegaciones que han solicitado la adopción de escenarios más restrictivos o expansivos que el adoptado por el Plan en el cálculo poblacional que sirve de base para las previsiones de crecimiento.
- b) El debate sobre la recuperación del carácter de suelos urbanizables de ámbitos que pasaron a rústico por aplicación del artículo 3 del Decreto Ley 9/2020 de 25 de mayo. Justificación de la decisión. En este sentido, se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico una justificación expresa de decisiones adoptadas para la clasificación de nuevo suelo urbanizable en relación con los ámbitos identificados como Áreas de Crecimiento en el PTIM y en los ámbitos de suelo rústico vigente que provienen de la aplicación del artículo 3 del Decreto 9/2020.
- c) Sobre una mejor identificación de la Alternativa 0; se procede a identificar exclusivamente como Alternativa 0, los desarrollos como suelo urbanizable que mantienen la clasificación después de la aplicación del artículo 3 del DL 9/2020; los ámbitos desclasificados por este DL 9/2020, se consideran en alternativa 0 como rústico.
- d) La previsión de la incidencia de la Modificación nº3 del PTIM sobre el límite de crecimiento. En este sentido, se justifica que la propuesta de crecimiento elegida cumple tanto el límite de crecimiento establecido para el municipio de Palma derivado de la Modificación nº 2 del PTIM vigente como el límite de crecimiento propuesto por la Modificación nº 3 en tramitación.
- e) Eliminación del suelo de crecimiento de Son Sardina SUB 44-01.
- f) La ratificación de la desclasificación del SUNP 18-01 Génova.
- g) La ratificación de la desclasificación del sector SUP 77-10 Son Garcies Vell.
- h) Ratificación de la necesidad de alterar la ordenación del Sector Ametler II.
- y) Ajustes en la delimitación y ordenación del Suelo Urbanizable 52-02 Son Pardo.
- j) Ratificación de la propuesta de desclasificación como suelo urbanizable del Sector Son Vado Y PGOU 1998 y su consideración como suelo rústico, parcialmente núcleo rural.
- k) Ajuste en la delimitación del sector SUB 24-01 Son Puigdorfila, reduciendo la superficie del sector para asegurar un aprovechamiento mediano viable, pero sin aumentar la edificabilidad total a materializar para impedirlo la capacidad del suelo apoyo.
- l) La ratificación de la desclasificación como suelo urbanizable de Son Garcies .
- m) Ratificación de las decisiones de clasificación adoptada respecto al ParcBit y asunción de la ordenación detallada aprobada por el Gobierno.
- n) Redelimitación del sector SUB 58-01 Son Cladera Norte para excluir edificaciones residenciales consolidadas en el suelo rústico.





- o) Redelimitación del sector SUB 58-02 Son Cladera Sur para excluir edificaciones residenciales consolidadas en el suelo rústico.
- p) Ratificación en la desclasificación como suelo urbanizable del SUP 87-01 Puntiró que se había mantenido desde el PGOU 1973 y su clasificación como suelo rústico
- q) Ratificación de los usos globales propuestos en el Eixample de Poniente, ajustes en la delimitación de sistemas.
- r) Mantenimiento de la propuesta de clasificación de suelo rústico de la zona de Son Puigdorfila Norte.
- s) Mantenimiento de la delimitación del SUB 69-01 Son Güells y ajuste puntual de la densidad.
- t) Mantenimiento de la categoría de núcleo rural (NR 87/01) del asentamiento Es-Pinaret-Es Putxet y del núcleo rural NR/43-01 del asentamiento Son Espanyol-Can Moreno y ratificación de su carácter de falso urbano en el PGOU 1998.
- u) La recuperación (parcial) del carácter de suelo urbano de la UE 15-02 Génova-Oporto Pi.
- v) Ratificación de la desclasificación como suelo urbano de la UE 17-02 Camino Génova.
- w) Alegaciones relacionadas con los ámbitos de actuaciones de transformación remitidas a Plan Especial. Se acredita que los contenidos del área de renovación urbana de Son Busquets se ajustan al Convenio suscrito con el Ministerio de Defensa (con la previsión de una importante oferta de vivienda protegida); se establecen con mayor precisión los criterios de ordenación detallada en las actuaciones de las áreas de reforma interior remitidas a Plan Especial.
- x) Ajustes de criterios de ordenación detallada del suelo urbanizable de Ses Calafates.
- y) Cuestiones relacionadas con el suelo rústico. Se procede a realizar ajustes puntuales en la Matriz de usos de suelo rústico; se incorpora una mejor regulación de parcelas mínimas en núcleos rurales que provienen de asentamiento que tenían en PGOU 1998 una clasificación de suelo diferente al rústico y se realiza una regulación del alcance de las infraestructuras a establecer en núcleos rurales.
- z) Enmiendas y mejoras en los documentos económicos del Plan General. Se procede a una mejor sistematización de los estudios económicos y adoptar el método residual dinámico para verificar la viabilidad de las actuaciones de transformación.

6. LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA VS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Las alternativas analizadas son básicamente aquellas consideradas en la versión inicial de Documento Inicial Estratégico y perfiladas en el Estudio Ambiental Estratégico, sin perjuicio de las necesarias adaptaciones del estudio teniendo presente:

- el impacto del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medida urgentes de protección del territorio de los Islas Baleares,
- las observaciones realizadas en el propio Documento de Alcance y
- los ajustes propios derivados de la participación pública el documento completo de Estudio Ambiental Estratégico y del propio documento completo de Plan General.



En consecuencia, las alternativas consideradas en la formulación del nuevo Plan General de Palma y su instrumento de desarrollo de elaboración simultánea (el Plan de Ordenación Detallada) han evolucionado de tres alternativas (una de ellas con dos variantes) en la fase inicial, a cuatro (tras el trámite de participación ciudadana). La ampliación de alternativas resulta de que la variante 0.0 y la variante 0.1 del documento de la fase de aprobación inicial se contemplan ahora como dos alternativas diferenciadas; en concreto, la variante 0 de la Alternativa 0, se confirma -ahora como Alternativa 0; y la variante 0.1 (de la fase de aprobación inicial) pasa ahora a ser ahora la Alternativa III, contemplando así todos los escenarios que estaban dispuestos como versiones de la opción 0. En síntesis, son las siguientes:

- **Alternativa 0.** No todo proceso de revisión de planeamiento general tiene por qué culminar con una alteración del propio instrumento de planificación. A veces, el análisis de la necesidad de revisión de un plan puede concluir en la validez del instrumento vigente para continuar ordenando la ciudad en los próximos años. Esta Alternativa 0 no contempla realizar ajuste puntual alguno, sino que supone el mantenimiento del planeamiento general vigente.

En consecuencia, la primera alternativa analizada es observar la viabilidad de mantener la estructura general y otros elementos de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1998 resultante tras las modificaciones aprobadas y la posterior incidencia de la entrada en vigor del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

- **Alternativa I.-** Consiste a adoptar modificaciones en la actual estructura general de la ciudad, pero sin alterar aquellos desarrollos de suelo urbanizable aprobados, aunque no estén ejecutados y realizar un ajuste a los contenidos del PTIM. Se trata, en síntesis, del modelo de ciudad expresado en el documento de Avance de Ordenación de la Revisión de 2014.
- **Alternativa II.** Es la alternativa que complementa a la opción I una reforma con mayor profundidad de la actual estructura general al incorporar unos objetivos de eficiencia territorial y movilidad sostenible más ambiciosos, sin sentirse comprometida por desarrollos previstos en el PGOU de 1998 cuando no están ejecutados. Por lo tanto, esta Alternativa II es una evolución o variante de la Alternativa I.
- **Alternativa III.** Es la alternativa que pretende realizar en el proceso de revisión aquellas alteraciones mínima del planeamiento vigente que permitan volver a la situación previa a la entrada en vigor del Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears; de modo que es la Alternativa que pretende volver al estado previo a la situación 0, recuperando los desarrollos de los suelos urbanizables no programados que pasaron a ser suelo rústico común por efecto del citado Decreto-Ley y que, al tiempo, mantiene el resto de desarrollos del PGOU 1998 y demás elementos estructurales del mismo.

CONCLUSIÓN SOBRE LA ALTERNATIVA 0.

Por las razones expuestas, la alternativa 0 (el mantenimiento del modelo del PGOU de 1998) debe obviarse conforme a las fundamentaciones expresadas en el apartado primero de introducción de la Memoria sobre "necesidad de la revisión adaptación del Plan General de Palma" en el que se realiza una valoración de la situación urbanística actual y la necesidad de proceder a la su revisión. En este sentido, se deben considerar los siguientes aspectos:



- La alternativa 0 representa el mantenimiento del planeamiento vigente en la actualidad; es un modelo ideado a finales del siglo pasado y aprobado en 1998 que ha sido profundamente alterado, de una parte por sucesivas modificaciones puntuales (entre otras, por la Modificación Puntual del PGOU de 25 de septiembre de 2014 para su adaptación en materia de límites de crecimiento al PTIM) y que ha recibido el impacto de la aprobación del PRI de la Platja de Palma y por la incidencia del Decreto 9/2020-
- Esta opción pasiva o Alternativa 0 no permite adaptarse a las necesidades sociales y económicas de la ciudad y renunciar (ahora) a emprender un proceso de revisión provocaría que, a corto plazo, las insuficiencias y desfases del planeamiento actual se presentarán con mayor evidencia, lo que provocará seguir adicionando sucesivas modificaciones en un modelo que ha mostrado su ineficiencia. A este se dan por reproducidas las fundamentaciones expresadas en el apartado primero de introducción de la Memoria sobre “necesidad de la revisión adaptación del Plan General de Palma” en el que se realiza una valoración de la situación urbanística actual y la necesidad de proceder a su revisión.
- No permite establecer un modelo territorial eficiente, sostenible y equilibrado.
Esto significa renunciar a recuperar la clasificación de suelo urbanizable de ámbitos previstos como SUNP en el PGOU 1998 (como es el caso de Son Güells, Can Fontet, Sa Bomba y Son Castelló Sud) que tienen una buena capacidad de integración urbana y, sin embargo, opta por mantener la clasificación de suelo urbanizable de ámbitos alejados de la estructura general y desconectados de las redes de servicios básicos y de transporte público, haciendo la ciudad menos sostenible ambiental y económicamente.
De otra parte, esta Alternativa 0 (la opción pasiva) no permite incorporar diversidad de usos en la zona de poniente y, además, supone un exceso de oferta comercial (especialmente por el mantenimiento de los usos del sector Ses Fontanelles)
En definitiva, es un modelo contrario al principio de compacidad y eficiencia territorial establecido en la LUIB.
- No permite implementar medidas eficaces en materia de vivienda, pues las 2/3 del suelo de crecimiento (123,79 hectáreas de 184,63) tendrán una densidad de 5 viviendas/hectárea. Esta densidad ineficiente no permite satisfacer las necesidades de nueva vivienda en suelos de nueva urbanización. Igualmente, las posibilidades de reserva de vivienda protegida se reducirían al mínimo.
- Esta Alternativa 0 no prepara la ciudad recibir las infraestructuras vinculadas a la Movilidad Sostenible y tampoco se adapta a las exigencias frente al cambio climático, al desconocer la Infraestructura Verde del territorio y manteniendo desarrollos en suelos con riesgos de inundabilidad.
- Finalmente, la Alternativa 0 entendida en términos absolutos como una renuncia al proceso de revisión del planeamiento general vigente no es una opción admisible porque supondría que el planeamiento general no se ha adapta a la LUIB y que seguiría sin adaptarse íntegramente al PTIM.

CONCLUSIÓN SOBRE LA ALTERNATIVA I

La alternativa I no es satisfactoria, requiere ser ajustada para mejorarla y eliminar los elementos que en la actualidad presentan deficiencias por no contar con eficiencia territorial, para ser desarrollos contrarios a la movilidad sostenible y al principio de compacidad, o bien, para presentar un bajo nivel de sistema general de espacios y una insuficiencia de su propuesta en materia de vivienda de





protección oficial. El mantenimiento por el simple hecho de contar con Plan Parcial de desarrollos residenciales alejados del núcleo principal, de baja densidad y no ejecutados no permite mejorar los índices de compacidad de la ciudad e imposibilita la implementación de medidas eficaces de movilidad sostenible.

Supone una propuesta que finaliza con un “índice de expansividad urbana” de 110,99 m² de suelo urbanizado por habitante, superior al de la Alternativa 0.

De otra parte, precisa preservar del desarrollo urbanístico las zonas de flujo preferente incluidas en los ámbitos de los sectores y no establece una propuesta adecuada de reserva de vivienda protegida a las necesidades actuales, limitándose al mínimo legal.

CONCLUSIÓN SOBRE LA ALTERNATIVA II

La necesidad de ajustar y mejorar la alternativa elegida en el Avance obedece tanto en los análisis más detallados que se hacen con ocasión del desarrollo de los trabajos del Plan General y de los nuevos análisis actualizados de caracterización ambiental y potenciales impactos que se hicieron con la elaboración del Documento Inicial Estratégico..

Todo ello hace conveniente y necesario formular otra alternativa, la tercera (identificada como Alternativa II) que supone una evolución de la Alternativa I desde la profundización en los objetivos de sostenibilidad y de eficiencia territorial.

PRIMEROS MOTIVOS CUANTITATIVOS PARA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

En el análisis individualizado de cada una de las alternativas que se hace en el epígrafe anterior se realizan también contraste de cada una con el resto.

Por los datos y consideraciones expuestas, la ALTERNATIVA II es la mejor opción desde el punto de vista de la sostenibilidad ambiental, eficiencia territorial, la movilidad sostenible y mejora de la calidad urbana y de los habitantes en el proceso de revisión del planeamiento general de Palma

A destacar el aumento de 4 puntos en la ratio de m² espacio libre/habitante de los Sistemas Generales de Espacios Libres alcanzando los 9,3 m²/habitante en la propuesta de la Alternativa II; igualmente es la propuesta que menor suelo urbanizable hace (280,54 hectáreas), con una propuesta importante de reducción del suelo urbanizable actualmente clasificado como tal y que permite obtener mayores reservas de vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Además, es la Alternativa que presenta mejor valor de sostenibilidad en el índice de expansividad urbana



	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA I		ALTERNATIVA II		ALTERNATIVA III	
	Sup. (Ha)	%	Sup. (Ha)	%	Sup. (Ha)	%	Sup. (Ha)	%
Suelo Urbano	5.164,40	24,75	5.164,40	24,75	5.150,6	24,68	5.164,40	24,75
Suelo Urbanizable (Sectores + Ssgg Adscritos)	375,34	1,79	496,85	2,38	280,54	1,3	494,02	2,36
Sectores Uso Residencial-Turístico + Ssgg Adscritos	184,63		322,69		175,02		284,63	
Sectores Uso Industrial/Servicios +Ssgg Adscritos	190,71		169,57		105,52		209,39	
Suelo Rústico	15.328,26	73,45	15.207,03	72,87	15.437,14	73,97	15.209,86	72,88
TOTAL	20.868,28		20.868,28		20.868,28		20.868,28	
Sistemas Generales Espacios Libres	309,58		247,86		5278,93		322,21	
Ratio M2 Espacio Libre/Habitante	6,06		4,85		9,3		6,31	

La elaboración de las alternativas se ha llevado a cabo cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones normativas que emanan de la legislación sectorial y urbanística, resultando cuatro posibles escenarios viables técnica y ambientalmente.

No obstante, para centrar la lectura de las opciones planteadas sobre la geografía municipal, debemos poner en el punto de partida la admisión de un territorio contemporáneo, entendido éste, como una construcción cultural y palimpsesto de las relaciones entre el espacio urbanizado y el medio rural-litoral. Es por tanto adecuado recordar en este momento, que la virtud ambiental del territorio y su simbiosis, ha sido y es fruto, de la equilibrada convivencia entre los factores del medio, el uso de los recursos y el desarrollo socioeconómico. Pero también es evidente que en Palma, se han desvirtuado parte de estas relaciones con el soporte ambiental a tenor de las importantes afecciones en el frente litoral, el parque agrario o las zonas forestales de sierra principalmente, sobrepasando en este aspecto su capacidad de carga.

Es en este atmósfera donde se plantean cuatro alternativas con el doble objetivo de paliar los conflictos actuales, desde la medida de sus posibilidades -instrumento de planificación-, y por otra parte, orientar las nuevas directrices de planificación hacia los fundamentos que sustentan las estrategias urbanas y ambientales más exigentes. Las claves de valoración de las cuatro propuestas deben interpretarse por tanto, bajo unas relaciones sistémicas de todos los elementos-factores que constituyen el territorio: ambientales, sociales, económicos y culturales; en definitiva la valoración se enfoca para la consecución de una sostenibilidad global.



Aunque esta noción de sostenibilidad nació de la disciplina económica y financiera de los años 70, hoy es clara su aplicación en el ámbito del medio ambiente y evaluación de las acciones sobre el territorio, que pretende expresar el equilibrio entre las actividades y la conservación del territorio basada en la compatibilidad del desarrollo social y cultural en un espacio determinado. Por ello, podemos hablar al menos de tres dimensiones en la sostenibilidad de cualquier alternativa: la dimensión ambiental, la dimensión económica y la dimensión social-cultural frente a las visiones más parciales y sectarias de la sostenibilidad en un mundo global.

LA OPERATIVA METODOLÓGICA

A la luz del contexto anterior, las alternativas que se han considerado reflejan, por tanto, una valoración en base a tres nociones, con el objeto de ponderar todos los aspectos que se derivan de las propuestas, en la que hemos considerado su viabilidad técnica y ambiental. Se reconoce también, el peso específico de lo ambiental y de lo social, debiendo ser ponderados frente a la dimensión mercantilista del suelo y de la visión oportunista de interés particular.

Con estas claves en la valoración de las alternativas se pretende finalmente, contemplar de forma ajustada, todos los aspectos de un territorio compuesto, además de la dimensión ambiental, por unas variables sociales, culturales y económicas como medidas creíbles que debe hacer proporcionar una convivencia amistosa entre hombre y medio.

Los objetivos ambientales recopilados pretenden ser los principales tutores de evaluación para los escenarios propuestos. El grado de cumplimiento por parte de las alternativas, obedece a la asunción entre sus determinaciones y/o propuestas de una sostenibilidad global de los propios objetivos ambientales planteados. La evaluación por tanto pretende obtener el grado de cumplimiento o similitud valorando la idoneidad ambiental según se indica en la codificación siguiente:

Grado de cumplimiento de los objetivos			
Bajo o nulo (0-2)	Puntual (3-5)	Parcial (6-8)	Alto (9-10)

En consonancia con el método cuantitativo, la alternativa con mayor valoración, debe obedecer al escenario ambientalmente más viable frente a otras opciones. La sostenibilidad global de las propuestas se establecen en función del % de desempeño con la siguiente relación:

Grado de sostenibilidad global			
Bajo o nulo (<25%)	Baja (<50%)	Media (<75%)	Alta (<100%)





LOS OBJETIVOS PARA LA SOSTENIBILIDAD GLOBAL DEL PLAN

Cualquier propuesta sobre el territorio debe asumir la necesaria convergencia con las prerrogativas sectoriales. El avance en los últimos tiempos sobre la concienciación de acometer medidas conducentes a la sostenibilidad global ha estimulado la investigación y producción científica, resultando consensuados objetivos ambientales incluidos en las estrategias en diferentes escalas de consecución, en todo caso, ineludibles para cualquier propuesta en el territorio y en particular, para el Nuevo Plan de Palma.

Por ello, la evaluación de las alternativas deben mostrar el grado de fidelidad y/o cumplimiento con los objetivos ambientales contenidos en las estrategias ambientales, siempre atendiendo a una concepción de sostenibilidad global del marco ambiental de Palma y a la capacidad de acción del propio Plan. Los objetivos que evalúan las cuatro alternativas son los siguientes:

- 1º. Conseguir una ordenación racional y eficiente del territorio fomentando una ciudad compacta y de proximidad.
- 2º. Priorización de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana frente a la opción de nuevas transformaciones, evitando transformar espacios vírgenes.
- 3º. Garantir una movilidad eficiente y sostenible y los hábitos saludables; Potenciar el transporte colectivo y los desplazamientos no motorizados; favorecer los desplazamientos peatonales y potenciando los ejes cívicos.
- 4º. Reconocer la infraestructura verde del territorio como elemento determinante de la estructura de la ciudad y del territorio.
- 5º. Asegurar la conservación de los ecosistemas y del medio rural.
- 6º. Conseguir la eficiencia energética e infraestructural de acuerdo con la capacidad de carga del territorio, cerrando el ciclo del agua y eliminando los vertidos en el mar.
- 7º. Establecer medidas efectivas para la adaptación y mitigación del cambio climático.
- 8º. Llevar a cabo la prevención adecuada de riesgos y conseguir una ciudad resiliente.
- 9º. Valorar las funciones agrarias, ganaderas y forestales y fomentar la soberanía alimentaria.
- 10º. Asegurar el derecho en la ciudad de la ciudadanía: garantizar el acceso a una vivienda digna y accesible a los servicios y equipamientos de la ciudad. Fomentando un urbanismo con perspectiva de género e infantil.
- 11º. Favorecer la diversificación económica de la ciudad mediante el fomento de aquellas actividades económicas que menor consumo de recursos precisan: Descarbonizar la economía y fomento de una economía inclusiva (generando espacios que incentiven la creatividad y el intercambio).



JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La valoración de las alternativas en función del cumplimiento de los objetivos entre sus determinaciones e idoneidad para la sostenibilidad global es la siguiente:

	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA I	ALTERNATIVA II	ALTERNATIVA III
Objetivo 1.	6	6	9	4
Objetivo 2.	5	7	9	5
Objetivo 3.	6	2	8	6
Objetivo 4.	4	7	10	4
Objetivo 5.	6	7	9	5
Objetivo 6.	4	6	8	3
Objetivo 7.	5	8	9	5
Objetivo 8.	5	7	9	4
Objetivo 9.	5	6	8	4
Objetivo 10.	9	10	10	9
Objetivo 11.	5	8	9	4
Cumplimiento	60	74	98	53
Grado de Sostenibilidad	54,55	67,27	89,09	48,18

La valoración de las opciones planteadas ofrecen en su conjunto una apuesta por la sostenibilidad en el que el peso de lo ambiental se pondera fundamentalmente por la incorporación de los criterios sobre el fomento de la biodiversidad y el paisaje natural y cultural.

La Alternativa 0 mantiene un grado de sostenibilidad global media inducido principalmente por la incapacidad del propio Plan a adaptarse a las nuevas determinaciones territoriales y sectoriales desde su aprobación definitiva hasta hoy. Frente a la propuesta pasiva, la Alternativa I ofrece un grado de sostenibilidad por encima del 50% (grado de sostenibilidad media), a pesar de ser una propuesta actualizada respecto a la opción vigente, por el contrario, las infraestructuras territoriales planteadas, el plan de usos del puerto y su carente capacidad para asumir nuevos retos ambientales fundamenta una opción más viables que la Alternativa precedente.

La Alternativa II por su parte ofrece un grado de convergencia notable con una valoración alta al asumir en su propia ordenación y regulación, los objetivos sustantivos que abogan por la integración de los anexos ambientales a favor de: la coordinación interadministrativa, la biodiversidad y la sostenibilidad de los recursos, la asunción de los patrones físicos territoriales y los factores de mitigación/adaptación frente al cambio climático.

En relación al objetivo de eficiencia y racionalidad de la propuesta a favor de una propuesta de ciudad compacta y de proximidad, está claro que las opciones pasivas 0 y III no cumplen todas las determinaciones de este objetivo al considerarse un modelo agotado y expansivo abusando de las modificaciones del Plan vigente para intentar adaptarse a las necesidades. Su valoración media, también de la Alternativa I está en relación a la filosofía de ocupación del territorio por encima de otras consideraciones ambientales, este hecho se refleja en varios aspectos, entre ellos el porcentaje de suelo rústico, siendo la Alternativa II la que aporta mayor índice en esta clase de suelo.



También, en relación a lo anterior, se encuentra los objetivos que priorizan la transformación mediante la rehabilitación y reforma de la ciudad y el medio rural frente a las nuevas áreas de transformación. Las alternativas pasivas 0 y III indican una menor valoración frente a las opciones I y II entendiendo la mayor capacidad de gestión e incorporación de criterios de ambientales en estos dos últimos escenarios.

Se debe señalar por su valoración máxima el objetivo sobre la infraestructura verde, tan solo la alternativa seleccionada II cumple con estas planteamientos quedando el resto en valoraciones medias al plantear protecciones ordinarias sin valorar e incorporar los principios ecosistémicos de un urbanismo ecológico.

Frente a las condiciones extremas climáticas y relacionadas también a la emisión de gases de efecto invernadero y el incremento de huella de carbono, provocada principalmente por el tráfico motorizado, todas las alternativas planteadas abogan por minimizar los efectos y el incremento de la huella, sabiendo que tan solo la opción II plantea un modelo global y relacional. Este modelo pretende minimizar el uso del transporte motorizado, especialmente de uso privado, plantea un sistema de movilidad más eficiente y aspira a minorar el consumo de energía revertiendo a el uso de energías renovables.

Apoyando la elección de la alternativa II en relación a la asunción de los efectos del cambio climático, se plantea la salvaguarda de los cauces y sus llanuras de inundación, se incrementa la forestación de la ciudad con el objeto de fijar carbono y minimizar la isla de calor. La valoración por tanto del resto de alternativas, debe considerarse media o baja por la ausencia de este tipo de consideraciones ambientales en sus planteamientos.

También, para la opción seleccionada se ha valorado la capacidad de la infraestructura hidráulica y disponibilidad de agua potable para la población prevista resultando, una programación armonizada con el desarrollo del Plan, en la que se mejoran las condiciones actuales y se alcanzan las necesidades futuras. Hay que señalar entre los factores clave de esta alternativa, es la recuperación de los acuíferos en la calidad de las aguas y la cantidad almacenada, asumiendo los escenarios climáticos.

7. LAS DISCREPANCIAS EN EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

La Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Palma con un procedimiento ordinario se ha llevado a cabo desde las primeras tomas de decisiones hasta comprobar su efectiva simbiosis en la planificación de la ciudad y el territorio palmesano. Sin duda, el largo proceso que conlleva la propia redacción, colaboración de las administraciones afectadas y la necesaria participación ciudadana, han contribuido a consolidar una propuesta consensuada a la vez que flexible. Precisamente el tiempo transcurrido desde el inicio de la redacción hasta la obtención de la Declaración Ambiental Estratégica se considera un aspecto muy positivo debido a la colaboración activa de todos los agentes implicados.

El proceso de evaluación no ha dado lugar a discrepancias de interés procedimental, ambiental o urbanística.



8. LA INTEGRACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL PLAN

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante a) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023

a) 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 hasta la capacidad para 676.000 habitantes equivalentes.
- 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.

No obstante, se considera que, mientras no esté totalmente garantizada la suficiencia y la disponibilidad se tendrá que dar cumplimiento a las siguientes consideraciones:

*X*Se deberá tener en cuenta el siguiente orden de prioridades en la hora de atender la demanda:

- **En primer lugar**, el agua se tiene que destinar 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 (10.075 viviendas), más el volumen de las viviendas ubicadas en solares vacantes no edificados (9.438) y las viviendas en parcelas edificadas de manera ineficiente (3.401). Es decir, el agua que el Ayuntamiento y su gestor tienen la responsabilidad de tener reservada en cuando a suficiencia y disponibilidad desde el momento en que se aprobaron estos ámbitos, y que, evaluando la información por la revisión del Plan General se ha detectado que no hay disponibilidad por su totalidad. El Ayuntamiento o el gestor del agua del municipio (EMAYA) tendrán que tramitar esta disponibilidad ante la Dirección General de Recursos Hídricos de manera inmediata ya sea a través de regularización de captaciones y fuentes, con un incremento del agua convenida con ABAQUA u otros posibles.

- **En segundo lugar**, y siempre y cuando haya un volumen excedente de recursos hídricos en cuando 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 (8.347 nuevas viviendas). En relación a estas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no se ha incluido a la documentación un calendario indicando las fases en que se pretende que se desarrolle cada uno. Alguna de estas nuevas actuaciones ya ha sido informadas en cuando a suficiencia hídrica (Son Rullan, Fachada Marítimo de Palma...) y desconocemos si sus planes parciales, proyectos de urbanización... ya han sido aprobados por parte del Ayuntamiento; en caso de que estén aprobados ya son una demanda comprometida pero se tiene que tener en cuenta que se tiene que subsanar la disponibilidad. Para el resto de las actuaciones de transformación urbanística será necesario incluir un calendario con la programación de las actuaciones.

- **En tercer lugar**, y siempre y cuando haya 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 (9.683 viviendas).

En relación a los suelos urbanizables se ha incluido un calendario con la programación de las actuaciones en el «Estudio de suficiencia hídrica en el marco de la revisión del plan general de Palma» de julio de 2022. Bastantes de suelos urbanizables ya se prevé que puedan ejecutar a la primera fase del planeamiento a la mesa incluida en el Estudio, pero esto requiere que la disponibilidad (regularización o nuevas concesiones, convenio de agua de la red en alta...) se tendrá que hacer de manera inmediata por casi la totalidad del planeamiento.

El hecho de priorizar las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano (segundo lugar) respecto las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable (tercer lugar) es para mantener una ciudad compacta. Es decir, una estructura urbana que por su compacidad presenta un máximo de usos posibles con un mínimo consumo de energía y recursos.

*X*La Norma 1.3.2. del Plan General aprobado inicialmente establece que «1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de manera bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano de su competencia que tendrá que considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones sobre el medio urbano y sobre el medio rústico ... 3. Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. 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 que se refiere el apartado siguiente, concretando la orden preferencial por el desarrollo de las varias actuaciones». Uno de los aspectos que se tendrá que evaluar cuando se realice este informe bianual es la suficiencia y la disponibilidad del agua, y concretar el desarrollo de las varias actuaciones, entre otras posibles, a esta suficiencia y disponibilidad.

Manera de realizar la integración del condicionante del apartado a) de la DAE

1º. Se procede a realizar un ajuste en el ANEXO SUFICIENCIA Y DISPONIBILIDAD RECURSO HIDRICO, (anexo 1 de la carpeta de Estudios Complementarios integrante del Plan General), incorporando el condicionante para la aprobación del planeamiento derivado y de los proyectos de urbanización que se establece en la propia declaración y se dispone el orden de prioridades incorporado en la Declaración Ambiental Estratégica mientras no esté totalmente garantizada la suficiencia y la disponibilidad. La programación establecida en el Plan General para la aprobación del planeamiento derivado y los proyectos queda, así condicionada a que:

- Esté en funcionamiento la ampliación de la EDAR II- fase 1 hasta la capacidad para 676.000 habitantes equivalentes.
- 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

2º. Así mismo, en relación con este condicionante a) de la DAE se han subsanado puntualmente las Normas Urbanísticas del Plan General incorporando una nueva redacción en los siguientes apartados de los preceptos que se indican a continuación:

2.1º) Incorporación de apartado 5 en la Norma 1.3.2:

“La aprobación del planeamiento derivado o de los proyectos de urbanización solo se podrá llevar a cabo cuando:

- 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.”

2.2º) Se incorpora un nuevo precepto, la Norma 2.1.17 (orden de prioridades) con la siguiente redacción:

“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.

Documentación Ajustada

Estudios Complementarios
Anexo 01 Suficiencia y disponibilidad de Recurso Hídrico

Normas Urbanísticas

Norma 1.3.2 apartado 5

Norma 2.1.17





- 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.

- 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."

Norma 1.3.2 apartado 1

3º. La Norma 1.3.2 del Plan General relativa a la obligación municipal de formular de forma bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, ya había incorporado la exigencia de la Dirección General de Recursos Hídricos de que 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 concreto, el párrafo final del apartado 1 de la Norma 1.3.2 tiene la siguiente redacción:

"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."

INTEGRACIÓ DE LES CONDICIONS DE LA DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Condicionante b) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023

b) Según el Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio:

- Se tiene que incorporar un apartado específico sobre el cumplimiento de la legislación de aguas, y en especial del cumplimiento de la legislación en materia de riesgos de inundación.
- El trazado de los cauces identificados en el PG debe de coincidir con el deslindado. Si no existe deslinde se atenderá al DPH cartográfico determinado por la DGRH mediante estudios y, a falta de este, con el grafiado en la Red Hidrográfica Provisional.
- En cuanto a riesgos de inundación, se considerarán las zonas indicadas en el PHIB. Hoy en día, estas zonas son las zonas inundables y las zonas potencialmente inundables.
- Los estudios hidrológicos o hidráulicos no validados por la DGRH carecen de validez, solo tienen un carácter orientativo para determinar tanto el DPH cartográfico como la inundabilidad. Los datos de los cauces estudiados o validados por la DGRH se tienen que incorporar al PGOU/POD lo antes posible, de la manera que se estime más oportuna.
- De acuerdo al art. 126ter 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.
- Dado que pronto habrá nuevas versiones de la RDPH, el PHIB y las ARPSIs, la información de los cuales ya está disponible, se considera que tendría que incorporar a la revisión del PGOU. Posiblemente, solo aprobar, el PGOU estará referido a datos desfasados. En todo caso, tiene que quedar claro que el nuevo PGOU y el POD, tienen que incorporar las determinaciones que salgan de las modificaciones de la normativa hidráulica, que en determinados casos como al PHIB y las ARPSI se actualizan y modifican periódicamente tan pronto como se pueda.
- Incorporación de medidas relacionadas con el DPH y sus zonas de protección en el nuevo PGOU





Entre otros, el arte. 78 del RDPH establece que cualquier tipo de construcción en zona de policía exigirá autorización previa del organismo de cuenca, salvo que el Plan de Ordenación Urbana hubiera sido informado por el organismo de cuenca y hubiera recogido previsiones formuladas al respecto. Este informe recoge las previsiones que se tienen que considerar en el PGOU para eximir en el Ayuntamiento de la autorización previa. Estas previsiones tienen que estar referidas a la normativa vigente en cada momento, y se tienen que adaptar a las actualizaciones de esta.

Manera de realizar la integración del condicionante b) de la DAE

1ª. Entre la documentación que se somete a aprobación definitiva se incluye, en la carpeta de Estudios Complementarios, un Anexo 5: ANEXO ESTUDIO HIDROLÓGICO, donde se integra un apartado expresivo del cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio. En concreto, el documento elaborado y que ya formaba parte integrante de la documentación del Plan General remitida para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica es: Anexo 05. "Estudio Hidrológico del término municipal de Palma anexo de cumplimiento de la legislación de aguas y en materia de riesgos de inundación".

2ª. En la normativa urbanística del documento del Plan General que ya formaba parte integrante de la documentación remitida a la Comisión de Medio Ambiente de Islas Balears para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica de 23-04-2303 se habían incorporado las siguientes mejoras de preceptos de las Normas (respecto del documento previo objeto del acuerdo de aprobación inicial) con la finalidad de dar cumplimiento al informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio:

2ª.1) Mejora en el apartado 1, 5 y 6 de la Norma 6.2.1; la redacción completa de esta Norma es la siguiente:

Norma 6.2.1. Cauces, riberas, márgenes y fuentes.

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

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

2. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

3. El presente Plan General, como Anexo del Estudio Ambiental Estratégico, incorpora el Estudio hidrológico de los torrentes del término municipal en el que se hace un estudio pormenorizado de los torrentes y propone

Documentación Ajustada

Estudios Complementarios
Anexo 05 Estudio Hidrológico

Normas Urbanísticas

Norma 6.2.1





actuaciones de acondicionamiento y mejoras que, en todo caso, requiere la autorización previa del organismo de cuenca.

4. Con independencia de su inclusión en el Catálogo de Elementos y espacios protegidos, se establece un radio de protección de 250 metros en el entorno de las siguientes fuentes y manantiales: Font de la Vila, Font de Baxter, Font de Mestre Pere, S'Estremera, Can Negret, Alaró y Borneta. En este radio se prohíbe cualquier actuación que ponga en riesgo la suficiencia y calidad de las aguas de las fuentes y manantiales. Cualquier proyecto de urbanización o edificación que se pretenda autorizar en este radio debe incorporar un análisis de su incidencia previsible y las medidas que deben adoptarse para asegurar la integridad y calidad de las aguas.

5. De conformidad con lo establecido en el artículo 99 del TRLA y el artículo 173 del RDPH y 87 del PHIB (2019) corresponde a la Administración hidráulica de las Illes Balears realizar la delimitación hidrogeológica de los perímetros de protección de captaciones (pozos y manantiales) de abastecimiento a población.

6. La Administración hidráulica, en colaboración con la administración competente por razón de la materia, podrá establecer perímetros de protección en las masas de aguas superficiales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 278 del RDPH, a los efectos del mantenimiento o mejora del funcionamiento hídrico del sistema, de su calidad química y de su estado ecológico. De conformidad con el artículo 88.4 del PHIB 2019 en las masas de categoría ríos (torrentes) se establece, con carácter provisional, una franja de protección de 100 metros en ambos márgenes del cauce en los que no se podrá realizar ninguna actividad susceptible de contaminar las aguas o afectar a la escorrentía, tanto difusa como concentrada. Se exceptúan de esta regla las actividades agropecuarias de carácter extensivo. En el caso de revisión del PHIB se aplicará la normativa del nuevo Plan Hidrológico que la sustituya.

2º.2) Mejora de los apartados 1, 5 y 6 de la Norma 6.2.2 (protección de los cauces públicos); el precepto tiene la siguiente redacción:

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.
(...)

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

Norma 6.2.2



terrenos que como consecuencia de la nueva aprobación queden integrados en el dominio público o en las zonas de servidumbre y de protección”.

2º.3) Mejora de la Norma 6.4.2 (ordenación y usos en zonas inundables) apartados 1,2,9 y 10. El precepto queda con la siguiente redacción que se expone de forma completa, en la medida que también el Condicionante I) exige la adecuación de otros apartados de la Norma:

“Norma 6.4.2. Ordenación y usos en zonas inundables.

1. El presente Plan General considera que las áreas de riesgo de inundación están formadas por las zonas inundables y las zonas potencialmente inundables delimitadas por la administración hidráulica, formando parte de las zonas inundables aquellas que tienen estudio hidráulico aprobado oficialmente por la administración hidráulica.

En las zonas inundables se ha de atender lo que dispone la normativa hidráulica en cuanto a limitaciones de usos y medidas constructivas de edificación. En todo caso, se informará por el organismo de cuenca en la tramitación de todas las figuras de desarrollo y ejecución del Plan General.

En todo caso, el contenido de este Plan General deberá iniciar el proceso de adaptación a las reformas que se incorporen en la legislación hidrológica, en la revisión del Plan Hidrológico de Islas Baleares o a la alteración de las zonas inundables o potencialmente inundables que resulten de la aprobación de los MAPRIs y del Plan de Gestión de Riesgos de Inundación.

El POD, los Planes Parciales y Planes Especiales y los proyectos de urbanización han de ajustarse a las prescripciones derivadas de las alteraciones que se realicen en la legislación e instrumentos de planificación hidrológica en materia de gestión de riesgos de inundación.

2. En suelo rústico las áreas de prevención de riesgos de inundación que se expresan en este Plan General quedarán automáticamente ajustadas cuando se apruebe la nueva delimitación de Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación por la Administración hidrológica en el instrumento de planificación previsto en la legislación de aguas; prevalecerán estas delimitaciones vigentes en cada momento derivadas de la legislación de aguas sobre la delimitación que aparecen en los planos de Plan General no actualizados.

3. Todo proyecto, obra y uso a realizar en zona inundable y potencialmente inundable se ajustará a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas), en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares y concretamente a las prescripciones del informe de la DGRRHH transcritos a la Norma 6.2.2. Además, con carácter complementario, el Plan establece para la ordenación de terrenos inundables las condiciones que se expresan en los apartados siguientes.

4. Como norma general, los usos permitidos y adecuados en zona inundable son los agrícolas, forestales, ambientales y de espacio libre público, que serán compatibles con las inundaciones y la laminación de las avenidas.

5. El presente Plan dispone para algunas zonas de flujo preferente su destino de espacio libre de uso y dominio público, con calificación de sistema general (y con funciones de drenaje), ya sea en suelo rústico o mediante su adscripción a las áreas de reparto del suelo

urbanizable. En todo caso, el diseño de estos espacios evitará instalaciones que supongan obstáculos frente a las avenidas.

En las actuaciones de transformación que integren zona inundable con periodo de retorno de 100 años (T100) localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuando no queden adscritas a sistemas generales de espacios libres, se dispondrá su calificación de sistema local de espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre.

Norma 6.4.2

Norma 6.4.2





6. Los usos que se establezcan en el suelo vacante o los cambios de usos en los edificios existentes que ocupen zonas inundables tendrán que cumplir los siguientes requisitos:

- a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b) No aumenten el riesgo de inundación. No se sustituya el uso existente por uno que suponga mayor vulnerabilidad frente al riesgo de inundación, siguiendo el siguiente orden de mayor a menor vulnerabilidad sanitario, alojamiento turístico, docente, residencial, uso terciario de concurrencia pública, administrativo y aparcamiento.
- c) No produzcan afección a terceros.
- d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e) No degraden la vegetación de ribera existente.
- f) Permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

7. En las zonas de policía y zonas inundables en suelo rústico únicamente se permitirán variaciones del terreno que supongan su aterrazamiento, de manera que se consigan superficies horizontales que fomenten la infiltración y reduzcan el arrastre de áridos.

8. En la zona inundable del Pla de San Jordi no se permitirán movimientos de tierra, cercados, caminos, obra, edificaciones etc., que dificulten la labor de recogida de agua superficial de la red de acequias del Pla.

Cualquier obra o movimiento de tierras que pretenda ejecutarse deberá presentar en la solicitud de autorización un estudio hidrológico firmado por personal técnico competente que analice el impacto de la obra, asegurando en todo caso que la solución propuesta permite el correcto funcionamiento del sistema de desecación de la acequia.

9. En el caso de edificaciones en zonas identificadas como inundables se han de cumplir las estipulaciones establecidas en la normativa hidráulica vigente tanto en cuanto a limitaciones de usos como medidas constructivas a incorporar. Se tienen que respetar las limitaciones de usos que establece la normativa hidráulica vigente para las zonas de flujo preferente.

Igualmente, se tienen que adoptar medidas para hacer frente las avenidas y mantener la seguridad de personas y bienes en caso de inundación o desbordamiento del cauce en el tramo afectado.

A tal fin, se establecen las siguientes exigencias para las edificaciones afectadas por zona inundable, derivadas del PHIB:

a. Las edificaciones se tienen que diseñar teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se tienen que disponer a una cota tal que no estén afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años (actualizado en relación con los cambios que pueda sufrir el clima y con las mejores y más nuevas técnicas disponibles en el momento de hacer la solicitud del proyecto), y teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, si se garantiza la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se tienen que hacer estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de esta avenida. Se tiene que prever su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b. Se tiene que evitar establecer servicios o equipamientos sensibles (hospitales, nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes



superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, etc.) o infraestructuras públicas esenciales.

c. La planta baja se podrá situar a una cota superior de hasta 1,00 m por encima del punto de referencia de aplicación si es como consecuencia de cumplir la cota mínima señalada por el informe de la administración de recursos hídricos correspondiente en los casos en los que la altura de planta baja permitida por el plan no sea suficiente para cumplir con las exigencias de la citada administración.

d. Para los supuestos anteriores y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes tienen que fomentar la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección.

e. La persona promotora tiene que suscribir una declaración responsable en la cual exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicable en cada caso, y se comprometa a trasladar esta información a los posibles afectados.

f. Antes de iniciar las obras la persona promotora tiene que disponer del certificado del Registro de la Propiedad que acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en una zona inundable.

g. En las zonas inundables o potencialmente inundables de baja probabilidad de inundación (para avenidas con periodo de retorno superior a 100 años) se prohíben las instalaciones o actividades de almacenamiento de sustancias prioritarias, salvo que dispongan de un informe favorable de la administración hidráulica y con las medidas preventivas necesarias, para garantizar la no afección al dominio público hidráulico.

La persona promotora habrá de aportar la declaración responsable que prevén los artículos 9 bis y 14 bis del RGDPH.

10. Requerirán informe previo de la Dirección General de Recursos Hídricos (DGRRH) 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 DGRRH no haga o valide los estudios para determinar las zonas inundables, las personas promotoras que quieran construir edificaciones en zonas potencialmente inundables tienen que elaborar un estudio hidrológico-hidráulico según lo que establece el PHIB”

2º.4) Mejora de la Norma 6.1.5 (implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización y la edificación) apartados 3.a); tiene la siguiente redacción:

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

(...)

3. **Ámbito de aplicación:**

a. Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que impliquen nuevos viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80 como mínimo.

Los nuevos desarrollos urbanos, las actuaciones de reforma interior o renovación urbana y, todo caso, en las actuaciones de transformación que impliquen nuevos

Norma 6.1.5.3.a)





viales, espacios públicos, zonas verdes y parcelas edificables, están obligados a la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, según el artículo 126 ter del RDHP y tendrán que incluir un estudio hidrológico – hidráulico, que estudie y justifique los SUDS a introducir que buscarán una infiltración en el terreno similar a la del suelo existente previo a la urbanización, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80.

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

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

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante de la declaración ambiental estratégica 23-03-2023

c) Según el Servicio de Residuos y Suelos Contaminados de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio:

- A 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, etc.).
- Se tendrá que realizar una evaluación previa de la calidad de los suelos antes de la implementación de los usos previstos a la ARI-PE 14-03 CLH Oporto Pi y en el parque de vehículos abandonados de Son Toells, teniendo en cuenta que en estos ámbitos se han realizado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

Manera de realizar la integración del condicionante c) de la DAE

1º) En el documento del Plan General de Palma elaborado tras el trámite de información pública y que es objeto de la propia declaración ambiental estratégica de 23-03-2023 ya se incorporaba el ajuste del apartado 3 de la Norma 6.1.3 que recogía la exigencia del Servicio de Residuos y Suelos Contaminados de la Conselleria de Medio Ambiente. En consecuencia, el apartado 3 de la Norma 6.1.3 quedó redactado de la siguiente forma:

“Norma 6.1.3. Prevención y gestión de residuos sólidos.

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.

2º) Con respecto a la exigencia de evaluación previa de la calidad de los suelos antes de la implementación de los usos previstos a la ARI-PE 14-03 CLH en Porto Pi y en el parque de vehículos abandonados de Son Toells, teniendo en cuenta

Documentación Ajustada:

Normas Urbanísticas

Norma 6.1.3.3





<p>que en estos ámbitos se han realizado actividades potencialmente contaminantes del suelo, se procede a realizar los siguientes ajustes:</p> <p>2º.1. En primer lugar, se ajusta la Norma 6.1.6 del Plan General estableciendo un segundo párrafo con la finalidad de dar cumplimiento a la integración del condicionante establecido, La Norma 6.1.6 queda redacta (de forma completa) de la siguiente forma:</p> <p><i>“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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>2º.2. En segundo lugar, ya en la ficha de Planeamiento y Gestión del ARU-PE14-03 CLH se había incorporado una observación en el sentido requerimiento por el condicionante de la DAE:</p> <p><i>“En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.”</i></p>	<p>Norma 6.1.6</p> <p><u>Anexo Fichas Urbanísticas</u> Ficha ARI-PE/14-03 CLE</p>
INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	
<u>Condicionante de la declaración ambiental estratégica</u>	
<p>d) Para dar cumplimiento a la Ley de cambio climático:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En un capítulo específico del EAE del POD, con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos de los art. 18 y 20 de la ley de cambio climático, se tendrán 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. • 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 crecimiento de las actuales, además, de la necesaria adaptación costera al aumento del nivel del mar. 	
<p><u>Manera de realizar la integración del condicionante d) de la DAE 23-03-2023</u></p> <p><i>1º. Se adiciona en la norma urbanística, en el documento que se somete a aprobación definitiva, un último apartado 5 en la Norma 2.1.3 con el objeto de</i></p>	<p><u>Documentación Ajustada:</u></p>

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598





<p>que el Estudio Ambiental Estratégico del POD también analice concretos aspectos relacionados con mandatos del artículo 18 y 20 de la Ley de Cambio Climático. En concreto, la redacción de este apartado 5 de la Norma 2.1.3. es la siguiente:</p> <p>“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:</p> <p>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.</p> <p>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”.</p> <p>2º. Así mismo se ajusta la norma 6.1.2 de medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo, incorporando un apartado (1.12) con la siguiente redacción (que permite la integración del condicionante):</p> <p>“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.”</p>	<p><u>Normas Urbanísticas</u></p> <p>Norma 2.1.3 apartado 5</p> <p>Norma 6.1.2 apartado 1.12</p>
INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	
<u>Condicionante e) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023</u>	
<p>e) En el Sector ARI-PE 79-03 Ses Fontanelles se reduce la superficie aprovechable para la protección del Limonium barceloi; a la documentación presentada se indica que se mantiene la edificabilidad y se incrementan las alturas; si las alturas que se tienen que construir para mantener la edificabilidad producen un gran impacto paisajístico, se tendrá que reducir la edificabilidad del Sector. Por otro parte, 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 que se evitarán los cambios de las condiciones hidrogeológicas de la cuenca y se protegerá la red hídrica y los espacios fluviales</p>	
<p><u>Manera de realizar la integración del condicionante e) de la DAE</u></p> <p>Para cumplir los dos aspectos del condicionante d) de la Declaración Ambiental Estratégica relativo al área de reforma de Ses Fontanelles, es necesario incorporar un párrafo nuevo en el apartado 4.c.2 de la Norma 2.1.8 del siguiente tenor:</p> <p>“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</p>	<p><u>Documentación Ajustada:</u></p> <p><u>Normas Urbanísticas</u> Norma 2.1.8 apartado 4.c.2</p>

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598





<i>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.”</i>	
INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	
Condicionante f) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023	
f) El 80% de las aguas anuales de las nuevas zonas impermeabilizadas tienen que ser infiltradas a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).	
<u>Manera de realizar la integración del condicionante f) de la DAE</u> 1. Se modifica la Norma 6.1.5.3.e) del Plan General para dar cumplimiento a este condicionante, quedando integrado en el documento que se propone para aprobación definitiva con la siguiente redacción: “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. <u>El 80% de las aguas anuales tendrán que ser infiltradas a través de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).</u> 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 m ² a 4.000 m ² ; Un mínimo del 20% en parcelas entre 4.000 m ² y 25.000 m ² ; y un mínimo del 30% en parcelas de superficie total mayor de 25.000 m ² .”	Documentación Ajustada: <u>Normas Urbanísticas</u> Norma 6.1.5.3.e)
INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	
Condicionante g) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023	
g) Se tienen que instalar SUDS en aquellas zonas de Palma donde las pluviales creen zonas verdes o espacios libres.	
<u>Manera de realizar la integración del condicionante g) de la DAE</u> 1. Se procede a mejorar la redacción del apartado 3 en las letras a), b) y c) de la Norma 6.1.5 del Plan General para dar cumplimiento a este condicionante g), quedando integrado en el documento que se propone para aprobación definitiva con la siguiente redacción: “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, <u>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.</u> 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, <u>están obligados a</u>	Documentación Ajustada: <u>Normas Urbanísticas</u> Norma 6.1.5 apartado 3





la implantación de SUDS en los viales y Espacios Libres, según el artículo 126 ter del RDHP y tendrán que incluir un estudio hidrológico – hidráulico, que estudie y justifique los SUDS a introducir que buscarán una infiltración en el terreno similar a la del suelo existente previo a la urbanización, que en su conjunto puedan como mínimo almacenar o infiltrar las lluvias hasta el valor V80.

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

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

b. En la ejecución de obras de urbanización en suelo urbano no sometido a actuaciones transformación que tengan por objeto la creación de nuevo viario o espacio libre, se aplicarán idénticas soluciones que las establecidas en el apartado a) anterior.

c. En el viario existente o Espacio Libre público ya ejecutado, cuando la Administración proceda a su reurbanización deben incorporarse aquellas medidas de SUDs que sean técnicamente posibles en atención al alcance de la actuación de reurbanización. En todo caso, deben instalarse SUDS en aquellas zonas de Palma donde las pluviales cruzan zonas verdes o espacios libres, siguiendo las propuestas contenidas en el anexo de estudio hidrológico de Palma.

d. La urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres incorporará funciones de retención, laminación, infiltración y drenaje. Especialmente se diseñará modelo de parque inundable en los espacios asociados a zonas de flujo preferente de torrentes con riesgos de inundación, incluidos en las ARPSIs.

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante h) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023

h) Se tiene que eliminar del nuevo PG (Memorias, Normas, Planos, etc.) toda referencia a la futura nueva desaladora promovida por EMAYA; desde el punto de vista ambiental se considera que se tiene que analizar con más detalle la conveniencia o no de construir una infraestructura de estas características, con el impacto ambiental que lleva asociado.

Manera de realizar la integración del condicionante h) de la DAE

1. Se propone eliminar la propuesta de desaladora de los planos O.06, O.04. Hoja 3,
2. Se procede a eliminar la ficha SGIF/A 15-7-P y ajustar la ficha SGEL/PJ-P 15-01-P.

Documentación Ajustada:

Planos de Ordenación
O.06, O.04. Hoja 3

Anexos Norma Urbanísticas
Eliminación de la ficha SGIF/A 15-7-P.
Ajuste de la ficha SGEL/PJ-P 15-01-P.



<p>3. En el proceso de refundición en cumplimiento de las prescripciones se procederá a ajustar el Capítulo 3.3.3 de la Memoria Justificativa relativo a los Sistemas Generales Urbanas Básicas eliminando la referencia a la previsión de ejecutar una futura desaladora promovida por EMAYA en la medida que desde el punto de vista ambiental se tiene que analizar con más detalle la conveniencia o no de construir una infraestructura de estas características, con el impacto ambiental que lleva asociado.</p>	<p><u>Memoria Justificativa</u> Ajuste Capítulo 3.3.3</p>
<p>4. De igual modo, en el proceso de refundición en cumplimiento de las prescripciones se procederá a ajustar la Memoria Resumen apartado 5.4</p>	<p><u>Memoria Resumen</u> Ajuste apartado 5.4</p>

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante i) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023

- i) Las infraestructuras de los Núcleos Rurales, con el fin de reducir los impactos que las edificaciones causan en el medio ambiente, tienen que cumplir las siguientes condiciones:
- 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 20m3/ vivienda, distanciados 5 metros de parcelas vecinas y 10 metros de pozo estanco de aguas residuales.
 - Se dispondrá en la parcela un pozo de aguas grises con capacidad de 0,50m³ que recoja las aguas procedentes de lavadoras, bañeras y duchas.
 - En núcleos rurales que dispongan de redes de abastecimiento en servicio se admitirá la conexión individualizada de las parcelas a ellas, condicionada a la construcción de un aljibe en el interior de la parcela para la recogida de pluviales de las cubiertas. La red existente podrá ser mejorada o renovada para asegurar su eficiencia.
 - En todo caso, se exigirá la disposición de un aljibe de aguas pluviales en todas las nuevas edificaciones y, incluso, en las existentes que se pretendan ampliar o cambiar su uso (en coherencia con la regulación del artículo 60 PHIB).
 - Evacuación de aguas residuales: en los núcleos que no cuentan con red de alcantarillado, quedan sujetos al régimen del artículo 80 PHIB, teniendo que 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 vigente (o normativa que lo sustituya).
 - Red de energía eléctrica: en los núcleos que dispongan de red eléctrica, se admitirá la conexión a la red general existente, sin posibilidad de ampliar la misma. En caso de sustitución tendrá que proceder al soterramiento de las sustituidas.
 - En los otros casos (cuando no exista red) las edificaciones tienen que cubrir la totalidad de su consumo eléctrico mediante sistemas de generación renovable de autoconsumo, sin perjuicio que se puedan instalar sistemas de apoyos o de emergencia que usen combustibles fósiles (en conformidad con el artículo 51 de la Ley 10, de 22 de febrero, 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).
 - Red viaria: se mantendrán las anchuras ejecutadas, con reserva de espacio para el tráfico peatonal. Se adoptarán soluciones de firmes que aseguren la funcionalidad para el tráfico 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 en el terreno.
 - Iluminado público: se procederá a la colocación de iluminarias de bajo impacto paisajístico. Para la prevención de la contaminación lumínica, se establece un límite del flujo hemisférico superior instalado menor del 5% en las luminarias que se tienen que implantar.

Manera de realizar la integración del condicionante i) de la DAE

Documentació Ajustada:

1. La regulación específica del alcance de las infraestructuras en los núcleos rurales se proponía establecer en el artículo 6.4.2 del Plan de Ordenación





Detallada con una propuesta de redacción similar a la establecida en el condicionante i) de la DAE. No obstante, con la voluntad de realizar una integración del condicionante i) de la Declaración Ambiental Estratégica en el propio Plan General, se propone un ajuste de la Norma 7.5.3 en su apartado 5, adaptando el subapartado 5.1 y creando un nuevo subapartado 5.3, con la siguiente redacción:

“5. Régimen de usos.

5.1. Los usos admitidos, además de los propios del suelo rústico (excepto el extractivo y los ganaderos intensivos) son:

a. Residencial unifamiliar en edificación aislada. Sólo se admitirá una vivienda por parcela. La implantación de nueva vivienda en parcela sin edificar se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados 2 o, en su caso, 3 anteriores.

b. Equipamientos y guardia y refugio de animales domésticos.

c. Terciario, pequeño comercial local de menos de 100 m² y otros habilitados por el Plan Especial del Parque Agrícola.

d. Infraestructuras al servicio del núcleo: conforme a la regulación del apartado 5.3 siguiente.

5.2. Usos prohibidos: el resto.

5.3. Las condiciones de infraestructuras de los núcleos rurales serán las siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable de las parcelas: en núcleos rurales que no disponen de red, se suministrará con camiones de abastecimiento y almacenamiento en aljibes privados con capacidad de 20 m³/vivienda, distanciados 5 metros de parcelas vecinas y 10 metros de pozo estanco de aguas residuales.

Se dispondrá en la parcela de un pozo de aguas grises con capacidad de 0,50 m³ que recoja las aguas procedentes de lavadoras, bañeras y duchas.

En núcleos rurales que dispongan de redes de abastecimiento en funcionamiento se admitirá la conexión individualizada de las parcelas a ellas, condicionada a la construcción de aljibe en interior de parcela. La red existente podrá ser mejora o sustituida para asegurar su eficiencia.

En todo caso, se exigirá la disposición de aljibe en todas las nuevas edificaciones e, incluso, en las existentes que se pretendan ampliar o cambiar su uso (en coherencia con la regulación del artículo 60 PHIB)

b) Evacuación de aguas residuales: en los núcleos que no cuentan con red de alcantarillado, quedan sujetos al régimen dispuesto en el PHIB, 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 vigente (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.

Normas Urbanísticas

7.5.3 apartado 5





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.”

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante j) de la declaración ambiental estratégica

j) Se tienen que incorporar los ámbitos de las canteras de acuerdo con el que prevén el Decreto 61/1999, de 28 de mayo, por el cual se aprueba definitivamente la revisión del PDS de Canteras de las Illes Balears, y la Ley 10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de las Illes Balears.

Manera de realizar la integración del condicionante j) de la DAE

1. Se procede a realizar el ajuste del Plano de Ordenación O.03.1 Suelo Rústico completando los ámbitos de las pedreras autorizadas de acuerdo con lo que prevé el Decreto 61/1999, de 28 de mayo (revisión del PDS de Pedreras de Illes Balears) y la Ley 10/2014, de 1 de octubre, de ordenación minera de Illes Balears, incluyendo las Zonas de Interés Minero.

2. De otra parte, se completa la redacción de la Norma 6.3.6, incluyendo las determinaciones de la Ley 10/2014 y el Decreto 61/1999. La redacción final del precepto queda de la siguiente manera:

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

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

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

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

2. Las determinaciones del Plan director sectorial de canteras de las Illes Balears o cualquier otro plan sectorial que regule la actividad extractiva en las

Documentación Ajustada:

Planos de Ordenación
O.03.1 Sòl rústic

Normas Urbanísticas
Norma 6.3.6





Illes Balears, será directamente aplicable y prevalecerá sobre las del planeamiento urbanístico.

3. *La autorización de una nueva cantera incluirá la aprobación de un plan de restauración. Se entiende por Plan de restauración el conjunto de medidas que deben adoptar los titulares de la autorización o concesión minera, a fin de que el espacio natural afectado por las tareas extractivas recupere sus características originales o adquiera las necesarias para la su integración medioambiental y paisajística.*

4. *Las canteras autorizadas se identifican en los planos de ordenación O.03. La delimitación del ámbito de suelo correspondiente a la autorización minera supone que en este ámbito sólo se admite el uso extractivo, así como los derivados del Plan de restauración o del proyecto de reutilización, hasta que se dé por finalizado el plan de restauración.*

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

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

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

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

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

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

7. *El Estudio Ambiental del Plan General ha identificado zonas degradadas, que se integran en la Infraestructura Verde. Estas zonas han soportado actividades que han supuesto modificación sustancial de las condiciones naturales, degradación paisajística o de sus funciones naturales y que deben ser restauradas para recuperar su capacidad de conectores ambientales.*

8. *A las zonas a restaurar con calificación de sistema general de espacios libres en suelo rústico la expropiación y ejecución de la actuación se realizará por la Administración municipal. A tal fin, se podrá destinar parte del importe*





recaudado por la autorización de uso de interés general en suelo rústico en otras zonas.

9. En las áreas de suelo rústico de Son Gual que provienen de la desclasificación del sector de urbanizable, se deberá proceder a la eliminación de los viales parcialmente ejecutados en el plazo establecido en el expediente de la Modificación del PGOU (PA2019 0004; aprobación definitiva, 22/11/2022) que determinó su clasificación como suelo rústico excepto en la zona reconocida como núcleo rural. Si no se dispone plazo específico, se desarrollará la restauración en un plazo máximo de cinco años.

10. El Plan Especial de la Infraestructura Verde podrá desarrollar las determinaciones de esta Norma respecto a las zonas a restaurar.

11. Las canteras inactivas podrán ser reutilizadas para usos conformes al planeamiento urbanístico en función de la calificación de los terrenos, sin perjuicio de la autorización del órgano competente en materia de actividad extractiva (conforme al artículo 19 del Decreto 61 /1999, de 28 de mayo, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial de Canteras).

En suelo rústico, se permitirá, previa restauración, el uso de equipamiento deportivo, recreativo o cultural en las canteras inactivas con las limitaciones de edificación establecidas para cada categoría y zona de suelo rústico tanto por el Plan General como por el POD. También pueden destinarse a mercado agrícola no permanente. Igualmente podrán destinarse, previa restauración, a la implantación de infraestructuras para la generación de energía sostenible a menos que se localicen en suelos rústicos protegidos en la categoría de AANP, ANEI, AIN o ARIP.”

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante k) de la declaración ambiental estratégica de 23-03-2023

k) En los planos se tienen que grafiar:

- En el plano I.05.01 se tiene que grafiar todos los emisarios submarinos, incluidos los que están fuera de servicio (indicándolo en la leyenda correspondiente).
- En los planos correspondientes se tiene que suprimir la red viaria local que se corresponde con el vial que se había previsto en el Bosque de Bellver, el cual se ha suprimido.

Manera de realizar la integración del condicionante k) de la DAE

1. Se procede a incluir todos los emisarios en el documento que se aprueba definitivamente en los siguientes planos:

a) de información: I.05.02. agua pluvial; I.05.03. saneamiento,

b) de ordenación O.07 agua pluvial, O.08. Saneamiento.

Por tanto, se procede a recoger los emisarios señalados en los planos de información (en todos) y en los de ordenación solo los operativos y propuestos.

2. De otro lado, se incluye el Plano O.4 Ordenación estructural del PG hoja 3 acreditativo de la eliminación del vial que discurría en la versión de aprobación inicial por el Bosque de Bellver

Documentación Ajustada:

Planos

I.05.02. agua pluvial,
I.05.03. saneamiento
O.07 agua pluvial, O.08,

O04.HOJA 3

INTEGRACIÓN DE LOS CONDICIONANTES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Condicionante l) de la declaración ambiental estratégica

l) l) En la EAE del POD se tendrá que valorar y contestar los informes del Departamento de Movilidad e infraestructuras del Consejo Insular de Mallorca sobre la afeción por ruido en el entorno de la red viaria y el informe del Servicio de Explotación y Conservación.

Se recuerda que:

- En referencia al Dominio Público Hidráulico: los cruces del cauce cumplirán la normativa hidráulica y sectorial vigente, y en todo caso el siguiente:



- Se efectuarán de manera perpendicular al cauce o en su defecto con el recorrido más corto posible, no provocando disminución de la sección hidráulica actual del torrente.
- Se dejará una distancia libre mínima de 1,50 metros entre la parte superior de la canalización y el lecho del cauce.
- El recubrimiento mínimo de hormigón sobre la generatriz superior del tubo será de 1,00 metro de HM-20.
- Los 50 cm restantes de zanja se rellenarán con tierra compactada al 95% del próctor modificado, respetando la rasante actual del cauce y con el acabado superficial existente.
- Se reposarán 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 sobresale del terreno o lo modifique.
- Las instalaciones a cruzar tienen que poder funcionar en caso de inundación, garantizando la seguridad tanto para los operarios como para terceros (mediante el uso de material que pueda funcionar en inmersión, el uso de elementos estancos, el levantamiento de los elementos por sobre la cota de inundación cuando sea necesario, etc).

- Estas prescripciones, se harán extensibles en las zonas de servidumbre.

- Los cruces aéreos de las líneas con los cursos de agua cumplirán el arte. 127 del RDPH.

Se considerarán cauces públicos (DPH) las deslindadas o, si carecen de deslinde, las delimitadas cartográficamente por los estudios realizados por la DGRH. 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.

En el caso del TM de Palma se ha determinado lo DPH cartográfico en el torrente Gros y en el Torrent de Na Bàrbara. Se prevé que este año haya estudios de los torrentes siguientes: Torrent de Sa Riera, Torrent de San Magí, Torrent de Na Bàrbara, aguas arriba del tramo ARPSI, Torrent Gros, aguas arriba del tramo ARPSI, Acequia de Sant Jordi y Torrent des Jueus.

➤ En la zona de servidumbre, de 5m a cada lado de la ribera del cauce, solo se permitirán los usos que prevé el arte. 7 del RDPH.

➤ En referencia a la incorporación de medidas relacionadas con las zonas inundables:

En el caso de edificaciones, como prescripciones para eximir de la autorización preceptiva del organismo de cuenca recogida en el arte. 78 del RDPH en cuanto a las zonas identificadas como inundables en el TM de Palma tenemos:

- Se tienen que cumplir las estipulaciones referidas en zonas inundables de la normativa hidráulica vigente: el LA, RDPH, PHIB, PGRI... 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.

- Se tienen que adoptar, cuanto más mejor, medidas para hacer frente en las avenidas. Ejemplos de estas medidas se pueden encontrar, entre otras, a las siguientes guías editadas por el MITECO:

«GUÍA PARA LA REDUCCIÓN DE LA VULNERABILIDAD DE LOS EDIFICIOS FRENTE A LAS INUNDACIONES»
«RECOMENDACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES EN ZONAS INUNDABLES»

- Se tienen que aplicar las medidas correctoras adecuadas para mantener la seguridad de personas y bienes en caso de inundación o desbordamiento del cauce en el tramo afectado.

- El promotor tendrá que aportar la declaración responsable que prevén los artículos 9bis y 14bis, (<https://www.caib.es/sites/aigua/ca/drri/>)

Las zonas consideradas inundables son las determinadas por los estudios realizados o aprobados por la DGRH. En el caso del TM de Palma son las correspondientes a los MAPRI's y, en un futuro, a las determinadas por los estudios de la DGRH. Se prevé que este año haya estudios de los torrentes siguientes: Torrent de Sa Riera, Torrent de San Magí, Torrent de Na Bàrbara, aguas arriba del tramo ARPSI, Torrent Gros, aguas arriba del tramo ARPSI, Acequia de Sant Jordi y Torrent des Jueus.

➤ Zonas Potencialmente Inundables: mientras la DGRH no haga o valide los estudios para determinar las zonas inundables, los promotores que quieran construir edificaciones en zonas inundables o potencialmente inundables tienen que elaborar un estudio hidrológico-hidráulico según lo que establece el PHIB.

➤ Requerirán informe previo de la DGRH:

- Los nuevos desarrollos urbanísticos, y las zonas objeto de transformación y el resto de figuras contempladas en el PS.

- Las nuevas actuaciones infraestructuras viarias y lineales.

- Las actuaciones en áreas del sistema general de espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.





- Obras ligadas a infraestructuras urbanas básicas, como ampliaciones de infraestructuras existentes o ejecución de nuevas obras.

➤ De acuerdo con el artículo 8.3 de la Ley 5/1990 de carreteras, el Departamento de Movilidad e infraestructuras del Consejo Insular de Mallorca tendrá que emitir informe preceptivo.

En referencia al ámbito territorial del Parque Balear de Innovación Tecnológica (creado por la Ley 2/1993 y planificado urbanísticamente mediante las Normas Subsidiarias y Complementarias – aprobadas por el Consejo de Gobierno de 7/2/1997- y el Plan Especial de Desarrollo del Parc-Bit aprobado el Consejo de Gobierno de 12/2/1999) se recomienda que el Pleno de la CMAIB inste en el Gobierno autonómico a la Modificación del mencionado Plan Especial con el fin de incorporar medidas para la preservación de la llanura de inundación del Torrent de na Bàrbara y del bosque de ribera (una de las propuestas podría ser la desclasificación del Suelo Urbanizable).

Manera de realizar la integración del condicionante I) de la DAE

1º. Se ajusta la redacción de la norma 2.1.3 del Plan General con la incorporación de un nuevo apartado para exigir contenidos adicionales al Estudio Ambiental del POD; en este caso para la prevención de contaminación acústica en las zonas limítrofes a carreteras. El apartado que se incorpora es el siguiente:

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

a) Un capítulo específico con el fin de dar cumplimiento a los requerimientos de los artículos 18 y 20 de la ley de cambio climático, donde se tendrá que cuantificar las emisiones de gases de efecto invernadero (directo e inducido) y el consumo energético que implicará el Plan, así como un desarrollo de las medidas de minimización del consumo energético.

b) Un análisis específico sobre la afección por ruido en el entorno de la red de carreteras primaria y secundaria con la finalidad de justificar el cumplimiento de la regulación específica de ruidos, así como la prevención de la contaminación acústica y/o la consideración de la aplicación de medidas correctoras en estos ámbitos, referido a las actuaciones de transformación urbanística y de edificación.”

2º. En relación a los condicionantes de los cruces del cauce (dominio público hidráulico), ya se ha incorporado en el apartado 4 de la Norma 6.2.2 (protección de los cauces) la siguiente regulación:

Norma 6.2.2. Protección de los cauces públicos.

“4. Los cruces del cauce cumplirán la normativa hidráulica y sectorial vigente, y en todo caso la siguiente:

- Se efectuarán de manera perpendicular al cauce o en defecto de ello con el recorrido más corto posible, no provocando disminución de la sección hidráulica actual del torrente.

- Se dejará una distancia libre mínima de 1,50 metros entre la parte superior de la canalización y el lecho del cauce.

- El recubrimiento mínimo de hormigón sobre la generatriz superior del tubo será de 1,00 metro de HM-20.

- Los 50 cm restantes de zanja se rellenarán con tierra compactada al 95% del proctor modificado, respetando la rasante actual del cauce y con el acabado superficial existente,

- Se repondrán todos los elementos del cauce que se vieran afectados por la ejecución de las obras.

- No se permitirá ningún elemento de obra (arquetas, etc.) que sobresalga del terreno o lo modifique.

- Las instalaciones a cruzar tienen que poder funcionar en caso de inundación, garantizando la seguridad tanto para los operarios como para

Documentació Ajustada:

Normas Urbanísticas

Norma 2.1.3 apartado 5

Norma 6.2.2 apartado 4



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

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

3º) Como se ha expresado en el apartado de integración del condicionante b) se ha incorporado una mejora en el apartado 1 del artículo 6.2.1 integrando un segundo párrafo con la siguiente redacción:

Norma 6.2.1. Cauces, riberas, márgenes y fuentes.

“(…) .

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”

Norma 6.2.2 apartado 1

4º) En cuanto a las exigencias de regulación de la zona de servidumbre del DPH, se ha incorporado la mejora en la redacción del apartados 2 y 3 de la Norma 6.2.2 (protección de los cauces públicos):

“2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

Norma 6.2.2 apartado 2 y 3

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.”

Norma 6.4.2

5º) En relación a la incorporación de medidas relacionadas con las zonas inundables que se hace en este apartado I) viene a coincidir con los requerimientos del Condicionante b) (que provienen del informe del Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consellería de Medio Ambiente y Territorio), hay que indicar que se ha procedido a la mejora de la redacción de la Norma 6.4.2 ((ordenación y usos en zonas inundables) que ya ha sido expuesta en el apartado 2º.3) de la integración del Condicionante b) de la Declaración Ambiental Estratégica. El precepto queda con la redacción antes expuesta en el citado apartado 2º.3 de la Integración del Condicionante b).





<p>6º) Ya se ha expresado (apartado 1º de la integración del condicionante b de la DAE) que entre la documentación del Plan General de Palma y Estudio Ambiental que se sometió a la Comisión de Medio Ambiente de Islas Baleares en la sesión de 23-03-2023 ya se incluyó, en la carpeta de Estudios Complementarios, un Anexo 5: ANEXO ESTUDIO HIDROLÓGICO, donde se integra un apartado expresivo del cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio.</p> <p>7º) En relación con la la recomendación de la reordenación de la II Fase del Parc-Bit (en la medida que es una decisión que no corresponde adoptar al Plan General consecuencia de la la legislación específica en esta materia), ya se incorporo en la Norma 2.1.6 apartado 3 del Plan General una observación con la finalidad expresada en la parte final de la Declaración Ambiental Estratégica. En concreto, la redacción del apartado 3 de la Norma 2.1.6 es la siguiente:</p> <p><i>Norma 2.1.6. Zonas de Regulación Específica.</i></p> <p><i>Apartado 3</i></p> <p><i>“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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i><u>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)”.</u></i></p>	<p><i>Estudios Complementarios, un Anexo 5: ANEXO ESTUDIO HIDROLÓGICO</i></p> <p><i>Norma 2.1.6.3</i></p>
--	---



9. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Las medidas por el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del PG se han definido para dar cumplimiento de forma conjunta y coordinada en el artículo 51 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el artículo 32 del decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental y en su punto 6 del artículo 22 del RDL7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refòs de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

El seguimiento de los efectos en el medio ambiente se realizará mediante la elaboración del informe bianual de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo del plan, de acuerdo con la norma 1.3.2 y con las indicaciones del programa de vigilancia ambiental indicado en el Estudio Ambiental Estratégico.

La Finalidad de este seguimiento se disponer de una herramienta para reducir y minimizar las repercusiones ambientales que pueden derivar del desarrollo del PG de Palma. Tendría que dar la garantía que el despliegue del Pla no supone impactos no previstos y no degradará el medio ambiente del municipio.

El informe bianual de evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo del plan en términos ambientales, como mínimo:

- Establecerá como marco de referencia els objetivos ambientales y en los aspectos ambientalmente relevantes detectados en el EAE.
- Considerará la sostenibilidad ambiental de las actuaciones sobre el medio urbano y sobre el medio rústico.
- Incorporará una descripción del grado de aplicación de las medidas previstas por la revisión del PG y de su incidencia en el ámbito de estudio y el entorno más inmediato.
- Incluirá una evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos ambientales del EAE.
- Avaluarà 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.
- Evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme a los indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística e incluirá las determinaciones definidas en el Plan de Vigilancia ambiental.
- Realizará también el análisis ambiental transversal de las propuestas del Plan, respecto a la consecución de los objetivos planteados y la adecuación de las medidas de desarrollo ambiental. Por eso realizará el cálculo de indicadores generales de evaluación. El seguimiento de estos indicadores no haurà de ser un cálculo aislado de



cada uno de los indicadores ni hacer una interpretación descontextualizada del territorio. Como mínimo se calcularán los indicadores de evaluación establecidos al Programa de Vigilancia ambiental establecido en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General. Estos se han estructurado en 6 temáticas y son:

Área Temática 1: Modelo territorial y ordenación del suelo

1	Densidad total
2	ocupación artificial del suelo inducido por el plan general estructural
3	proporción de suelo rústico protegido

Área temática 2: infraestructura verde urbana

4	Proporción de corredores verdes urbanos
5	percepción espacial del verde urbano
6	espacios libres por habitante
7	indicador biótico del suelo

Área temática 3: movilidad

8	Reparto del viario público: viario con predominio para peatones-viario vehicular
9	Proximidad de la población en aparcamientos de bicicletas

• área temática 4: metabolismo urbano

10	Autosuficiencia energética a partir de energías renovables
11	Regeneración de aguas grises
12	Reutilización de aguas depuradas
13	Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen
14	Recogida selectiva de residuos

Área temática 5: biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural

15	Grado de protección del suelo rústico
16	Uso del suelo rústico común





Área temática 6: cohesión social y habitabilidad

17	Proporción de vivienda de protección oficial en nuevos desarrollos urbanísticos
18	Proporción de terciario de proximidad por habitante
19	Proximidad de la población en espacios libres.
20	Espacio de estancia por habitante
21	Proximidad de población en equipaciones públicas

Las discordancias existentes entre las periodicidades de los informes y el cálculo de indicadores se han resuelto marcando el cálculo de indicadores cada 2 años y el informe de evaluación general a los 14 años.

Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medio ambiente. 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, concretando el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

En todo caso, si aparecen impactos ambientales no previstos habrá que aplicar las medidas correctoras necesarias.

Además, se elaborará un informe de evaluación general a los 14 años de la aprobación del Pla.



CRÉDITOS

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

Por encargo del Ayuntamiento de Palma, este trabajo ha sido realizado por el siguiente EQUIPO REDACTOR, organizado bajo la responsabilidad y dirección de TERRITORIO y CIUDAD SLP:

EQUIPO MEDIOAMBIENTAL

Coordinación del Estudio Ambiental Estratégico

Damián Macías Rodríguez. Doctor en Geografía Urbana: Paisaje, medio natural y evaluación ambiental

Ignacio Díez Torrijos. CERCLE Territorio, Paisaje y Arquitectura COOP.V. Enginyer Agròmon i Llic. Ciències Ambientals. Màster en arquitectura del paisatge.. CERCLE Territorio, Paisaje y Arquitectura COOP.V.

Equipo técnico ambientalista:

Reyes Pata Vila. Arquitecta. Cálculo huella de carbono y Agenda Urbana. Sistemas de Información Geográfica.

Anna Bonet Asensi. Arquitecta. Master en arquitectura del paisaje. CERCLE Territorio, Paisaje y Arquitectura COOP.V.

Elena Verdejo Álvarez. Arquitecta. CERCLE Territorio, Paisaje y Arquitectura COOP.V.

EQUIPO REDACTOR DE PLANEAMIENTO

Coordinador de la Asistencia Técnica de la Revisión del Plan de Palma

Director de Territorio y Ciudad SLP: **Manuel Ángel González Fustegueras.** Arquitecto y Urbanista.

Director del Área Normativa y de gestión del Plan.

Sebastián Olmedo Pérez. Abogado.

Director del Área del modelo urbano-territorial sostenible.

Pedro Górgolas Martín. Doctor-arquitecto.

Adjuntos a Dirección

Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecto: Ordenación del territorio y medio urbano, Viabilidad económica, sostenibilidad económica y estudio económico-financiero. Activos inmobiliarios. Sistemas de Información Geográfica.

Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecto y Sociólogo. Máster en Economía y desarrollo territorial. Experto Universitario en Derecho Urbanístico: Ordenación del territorio y medio urbano. Economía y desarrollo (viabilidad técnica y económica). Sistemas de Información Geográfica.

Equipo técnico del Plan

Indalecio de la Lastra Valdor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: Infraestructuras y movilidad. Hidrología y Sostenibilidad Ambiental.

Miguel González Márquez. Historiador y Doctor en Antropología urbana: Catálogo de Patrimonio histórico y arqueología. Estudios sociales, vulnerabilidad y perspectiva de género.

María Gertrudis Márquez Sánchez. Historiadora del Arte: Catálogo. Patrimonio histórico y arqueología.

María de la Luz Frías Piñero. Arquitecta. Medio Urbano. Sistemas de Información Geográfica.

Juan Francisco Ojeda Jiménez. Arquitecto. Máster universitario en urbanismo, planeamiento y diseño. Máster en educación.

Juan Manuel Benítez Domínguez. Geógrafo.

María Victoria Ruíz Pomar. Economista. Viabilidad económica, activos inmobiliarios y planificación turística.

Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemas infográficos, diseño gráfico, maquetación y edición.

Francisco Javier Pedro Jiménez. Técnico Superior en proyectos de edificación. Sistemas de Información Geográfica.

Cristóbal Muñoz García. Técnico Superior en Construcción. Sistemas de Información Geográfica

Jaime Chozas Rivera. Ingeniero industrial: Infraestructuras y movilidad.

Créditos





Para su redacción se ha contado con los REFERENTES TÉCNICOS MUNICIPALES siguientes:

Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad

Neus Truyol Caimari. Regidora.
Joan Riera Jaume. Gerente de Urbanismo.
Gabriel Horrach Estarellas. Subgerente, director general de Urbanismo.

Oficina del Plan General y Modelo de Ciudad del Ayuntamiento de Palma

Equipo Técnico

Pilar Simón Aznar. Arquitecta. Jefa de Servicio. Coordinadora Oficina del Plan General.
Isabel Riquero Guisado. Arquitecta Técnica. Jefa de Sección.
Javier Suárez Fernández. Arquitecto.
Manuel García Ramis. Arquitecto.
Alberto Carreras Gumá. Arquitecto.
Samuel Fernández Corral. Arquitecto.
Esther Martínez Comas. Ingeniera de Caminos.
Francisca Ramis Crespi. Geógrafa.
Caterina Amengual Morro. Doctora en ecología acuática. Ambientóloga.
Antonio Forteza Coll. Delineante.
Antonio Piña Valls. Operador de Pantalla.

Equipo Administrativo

Margarita Figuerola Gual. Técnica de Administración General.
Miguel Rabal García. Administrativo.
Antonia Campaner Bennasar. Auxiliar Administrativa.

Colaboraciones Puntuales

Maria Magdalena Riera Frau. Arqueóloga Municipal.
Pilar Riera Vicens. Arquitecta. Jefa del Servicio de Valoraciones.

Créditos





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP



Palma

Plan General

PG



TOMO VIII

ANEXO DE FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

LIBRO I

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



1 /

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene las fichas de planeamiento y gestión de las diferentes actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano del término municipal de Palma.

Este documento tiene eficacia normativa

La mayoría de los parámetros contenidos a las Fichas de Ordenación tiene carácter vinculante y se tendrán que cumplir de manera simultánea. Sin embargo, algunas de las determinaciones de las Fichas podrán tener carácter orientativo o de recomendación cuando así se especifique.

1.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Se define un modelo de ficha para cada tipo de actuación contenidas y definidas en la norma 3.2.6 de las normas urbanísticas del Plan.

El cómputo de datos incluidos a la ficha tiene, evidentemente, carácter normativo, considerándose las cantidades para uso lucrativo como máximas y las de no lucrativo como mínimas. Los datos de superficie se han replanteado en función de las características físicas de cada sector. Se propone para cada ficha la siguiente estructura de apartados:

1. IDENTIFICACIÓN

En este apartado se desarrollan las características para localizar cada actuación. El código de identificación viene referido a un grupo de números separados por un guion, se refieren al sector estadístico en el cual están incluidas y en el número de orden dentro del sector. Se incluye en este apartado la denominación del ámbito, su localización en los planos O.04 de Estructura General del Plan General y su situación indicada a través de su dirección. En cuanto a la delimitación gráfica Incluye la delimitación del ámbito sobre Ortofotografía aérea de máxima actualidad.

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Integra todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el artículo 37 y concordantes, así como aquellos elementos que el nuevo Plan considera estructurantes y conformadores del modelo de ordenación previsto por el Plan. Se integran en este apartado todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el



artículo 37 y concordantes. La superficie del ámbito (medida en metros cuadrados de suelo), la clasificación del suelo (urbano o urbanizable), el uso global, la edificabilidad global (metros cuadrados de superficie construida sobre metros cuadrados de suelo), la capacidad máxima de población (medida en habitantes) y la densidad máxima (habitantes por hectárea), los sistemas generales interiores/ incluidos y adscritos (código y superficie en metros cuadrados de suelo).

3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDAD

Se incluyen los parámetros de edificabilidad (en metros cuadrados de superficie construida por metros cuadrados de suelo): edificabilidad total máxima a desarrollar en la actuación; edificabilidad residencial total (incluye vivienda sometida en algún régimen de protección pública y vivienda en renta libre), la edificabilidad residencial mínima destinada a vivienda sometido a algún régimen de protección pública, y edificabilidad residencial máxima para renta libre; la edificabilidad terciaria mínima (con los usos establecidos en la norma 4.1.3 del Plan), edificabilidad industrial máxima, la edificabilidad turística máxima y la edificabilidad máxima destinada a equipamiento privado. Se incluyen así mismo los parámetros de densidad (número de viviendas por cada hectárea de suelo del ámbito), densidad neta (número de viviendas por cada hectárea de suelo del ámbito descontando la superficie de sistemas generales); número de viviendas totales máximo a implantar, número de viviendas (mínimo) sometidas a algún régimen de protección pública, número máximo de viviendas de renta libre y número (máximo) de plazas turísticas posible en el ámbito.

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Se incluyen en este apartado las reservas dotacionales que el nuevo Plan establece como mínimas. Con respecto a la cuantificación de espacios libres y equipamientos, se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29 y 42 de la LUIB. Con respecto a su disposición y localización se establecen objetivos y directrices para la ordenación detallada en la que se establecen explícitamente en el apartado de objetivos determinadas determinaciones con carácter vinculante. En relación con las reservas de plazas para aparcamiento establecidas en el artículo 43.4.c). asignado tanto número de plazas como superficie mínima de suelo de dominio público para su implantación, conforme al artículo 80 el reglamento.

5. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MEDIOS

Incluye el área de Reparto en la cual se incluye el ámbito, su superficie (en metros cuadrados de suelo) y su uso característico a efectos de valoración urbanística (aquel que disponga de mayor edificabilidad atribuida en el ámbito). Se incorpora el detalle de los coeficientes de homogeneización, así como el coeficiente de aprovechamiento medio y las unidades de aprovechamiento de cesión pública.

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Este apartado incluye la programación detallada en un orden de prioridad: Alta, a desarrollar durante el primer cuatrienio del Plan; Media, durante el 2.º, 3.º Y 4.º cuatrienio; Baja en el 5.º cuatrienio). El instrumento para el Desarrollo y ejecución (Plan Parcial o Plan Especial), los condicionantes para el desarrollo, así como el sistema y la modalidad de gestión. Se incluye un apartado de régimen transitorio de aplicación al desarrollo del ámbito.



7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen, tanto de forma escrita como gráfica, una serie de determinaciones a seguir por el instrumento de desarrollo, para el establecimiento de la ordenación detallada. Se establecen explícitamente en el apartado de objetivos determinadas determinaciones con carácter vinculante.

Además de los criterios específicos para cada sector de suelo urbanizable, establecidos en su correspondiente ficha, se establecen una serie de criterios generales de ordenación empleados para la realización de los ensayos proyectuales de los diferentes sectores del suelo urbanizable contemplado en el nuevo Plan General de Palma, que han de servir de guía para la ordenación pormenorizada a establecer por los preceptivos Planes Parciales en desarrollo de las determinaciones de la ordenación estructural.

La exposición de estos criterios se ha organizado en tres bloques temáticos:

1. En primer lugar, se exponen las directrices y recomendaciones de ordenación pormenorizada para los sistemas constitutivos del espacio público urbano: la red de calles y el sistema de espacios libres.

2. Una deliberación discursiva sobre la complejidad funcional del barrio residencial como antídoto imprescindible para revertir la banalización consustancial a la producción de ciudad residencial contemporánea. Para ello, se destaca la necesidad de infiltrar actividades complementarias a la vivienda en el propio tejido residencial -para dotar de un cierto nivel de autosuficiencia vivencial a sus habitantes en el desempeño de sus necesidades cotidianas- y, cómo no, la importancia otorgada al sistema dotacional a la hora de proporcionar representatividad a la escena urbana resultante y contribuir a la cohesión social embridada a la condición colectiva de lo urbano.

3. Finalmente, aportar nuevos argumentos de ordenación para dotar a la manzana residencial de insumos proyectuales orientados a garantizar variedad al espacio urbano, huyendo de automatismos cuya generalizada aplicación en los ensanches residenciales recientes, ha producido su depreciación conceptual -al desabastecerla de su tradicional complejidad social, tipológica y funcional- recluyéndola a un módulo tipológico unívocamente configurado: el bloque lineal perimetral alineado.

A. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: RED DE CALLES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La red de calles.

a. La categorización de la red de calles atenderá a tres conceptos básicos: estructura, conexión y acceso.

b. La red de calles a proyectar debe garantizar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público.

c. La ordenación del paisaje urbano de la calle deberá contemplar la lateralidad arquitectónica de la misma desde fórmulas gramaticales -a aplicar en la definición de la forma construida- que prioricen la continuidad del plano de fachada.

d. En materia de movilidad, el objetivo que se persigue es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes -continuas y articuladas- de recorrido peatonal y la integración de los carriles bici. Para ello, resulta imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana.



e. La definición de los itinerarios cívicos en el asentamiento residencial tendrá que asegurar la conectividad entre los principales nodos de movilidad; es decir, aquellos que generen un número elevado de desplazamientos, tales como paradas de transporte colectivo, equipamientos comunitarios, áreas de concentración de funciones comerciales o espacios libres públicos.

f. La calle debe considerarse un hecho arquitectónico en sí mismo, por lo que su calidad representa un factor determinante en el proyecto de asentamientos residenciales.

Los espacios libres públicos.

a. La ordenación de cada sector se ha de sustentar en la fusión de la lógica ambiental preexistente en el territorio y la nueva lógica urbana a desplegar. El sistema de espacios libres a proyectar definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del área.

b. Construir una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente evitando interferencias espaciales carentes de sentido. Para ello, se preverán parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de diferente naturaleza.

c. Coadyuvar a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del área y entre éstos y su contexto, sea urbano o natural. Para ello, la previsión de parques conectores y avenidas jardín resulta imprescindible para garantizar la continuidad e interconexión entre las diferentes piezas verdes del barrio, la ciudad o el territorio.

d. Aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación y afinidad por parte de la población residente.

e. Promover una distribución homogénea y equilibrada en el sector evitando la residualidad e indefinición que suele caracterizar el espacio libre de ámbitos residenciales periféricos de décadas anteriores. Para el cumplimiento de este criterio de ordenación entran en escena los parques y plazas de proximidad llamados a dar cobertura a las necesidades cotidianas, en especial, de aquellas personas que presentan una movilidad reducida. Todas las viviendas dispondrán de espacios de proximidad a una distancia no superior a 250 metros de casa y tendrán una superficie superior a los 1.000 m².

f. Y, por último, una breve referencia a la multifuncionalidad, condición básica para recuperar la competitividad de los espacios libres al objeto de que se constituyan, de nuevo, en las principales referencias para el desarrollo de las funciones de ocio, esparcimiento, relación y encuentro de la población residente en el barrio residencial. El matrimonio entre espacio libre y equipamiento complementario es el régimen de convivencia más idóneo para dar eficaz respuesta a este objetivo.

**B. CRITERIOS DE ORDENACIÓN RELATIVOS A LA DIVERSIDAD FUNCIONAL:
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS A LA VIVIENDA Y SISTEMA DOTACIONAL.**

La diversidad funcional.

a. Es esencial conseguir una mezcla equilibrada de usos en el barrio, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible. Un objetivo central del proceso de planificación de un barrio es lograr la combinación adecuada de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio. La mezcla general y equilibrada de



usos debe venir acompañada de una distribución espacial adecuada.

b. Para asegurar la complejidad funcional del espacio urbano residencial hay que recuperar el discurso de la hibridación funcional concretándola en el hecho arquitectónico: la complejidad de un espacio urbano empieza en el propio edificio. En la medida que innovemos en la definición programática de las edificaciones, en apostar por establecer unidades proyectuales que ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional, estaremos definiendo una hoja de ruta que nos llevará a la conformación de ciudades más sostenibles.

c. El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en los diferentes elementos, usos, actividades, tipos de viviendas, manzanas y arquitecturas, equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de su red de calles y en la composición social del residente.

d. 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 pulsión relacional -entre la edificación y el espacio de la calle- que este tipo de usos induce.

Los equipamientos públicos.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de la ciudad. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, asumen un papel relevante en la configuración del barrio residencial. Pero, además, la reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo Proyecto Urbano que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común.

a. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos en atención a dos criterios básicos: función y escala. Las funciones para proponer atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad. La escala, se refiere al radio de servicio del equipamiento (proximidad y/o referencia).

b. El suelo necesario para los equipamientos tiene una lógica escalar y no lineal. Así, las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.

c. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela:

- Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.

- Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomienda adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.

- La localización de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros



comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores, etc.) se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

C. CRITERIOS DE ORDENACIÓN RELATIVOS AL TEJIDO RESIDENCIAL.

Al objeto de procurar cierta variedad en el proyecto de la manzana residencial, se recomienda la adopción de dos tipos básicos:

LA MANZANA DE PERÍMETRO ABIERTO, conformada por una arquitectura perimetral, dispuesta de forma discontinua y variada. En esta estrategia proyectual confluyen la continuidad de la calle y la calidad del espacio abierto. En la ideación del modelo de ocupación de este tipo de manzana, es recomendable: (a) la combinación de tipos edificatorios (bloques lineales simples y dobles, torres) con fondos edificables de diferente dimensión que favorezcan distintos tipos de accesos y la introducción de espacios intermedios (terrazas, galerías, etc.), y (b) el establecimiento de volumetrías diversas –evitando, con ello, la conformación de fachadas de altura constante- instrumentando una normativa flexible que permita un margen suficiente para su concreción en el proyecto arquitectónico.

LA MANZANA ALFOMBRA, caracterizada por una mayor ocupación del suelo por la edificación y la utilización de una amplia variedad de formas edificadas y de espacios. Habitualmente se suelen combinar tipologías edificatorias de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar. La adopción de este tipo de manzana permite investigar con «morfologías heterodoxas de gran variedad tipológica y funcional donde puedan cohabitar volúmenes y tipos distintos en unidades de diversa escala y programa, ordenadas en sistemas abiertos de alta integración espacial y funcional, alternativos a los modelos de planta cerrada y planta abierta.

8. OTRAS DETERMINACIONES

Se integran en este apartado otras determinaciones de carácter complementario, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.

9. AFECCIONES SECTORIALES

Se integran en este apartado afecciones sectoriales, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

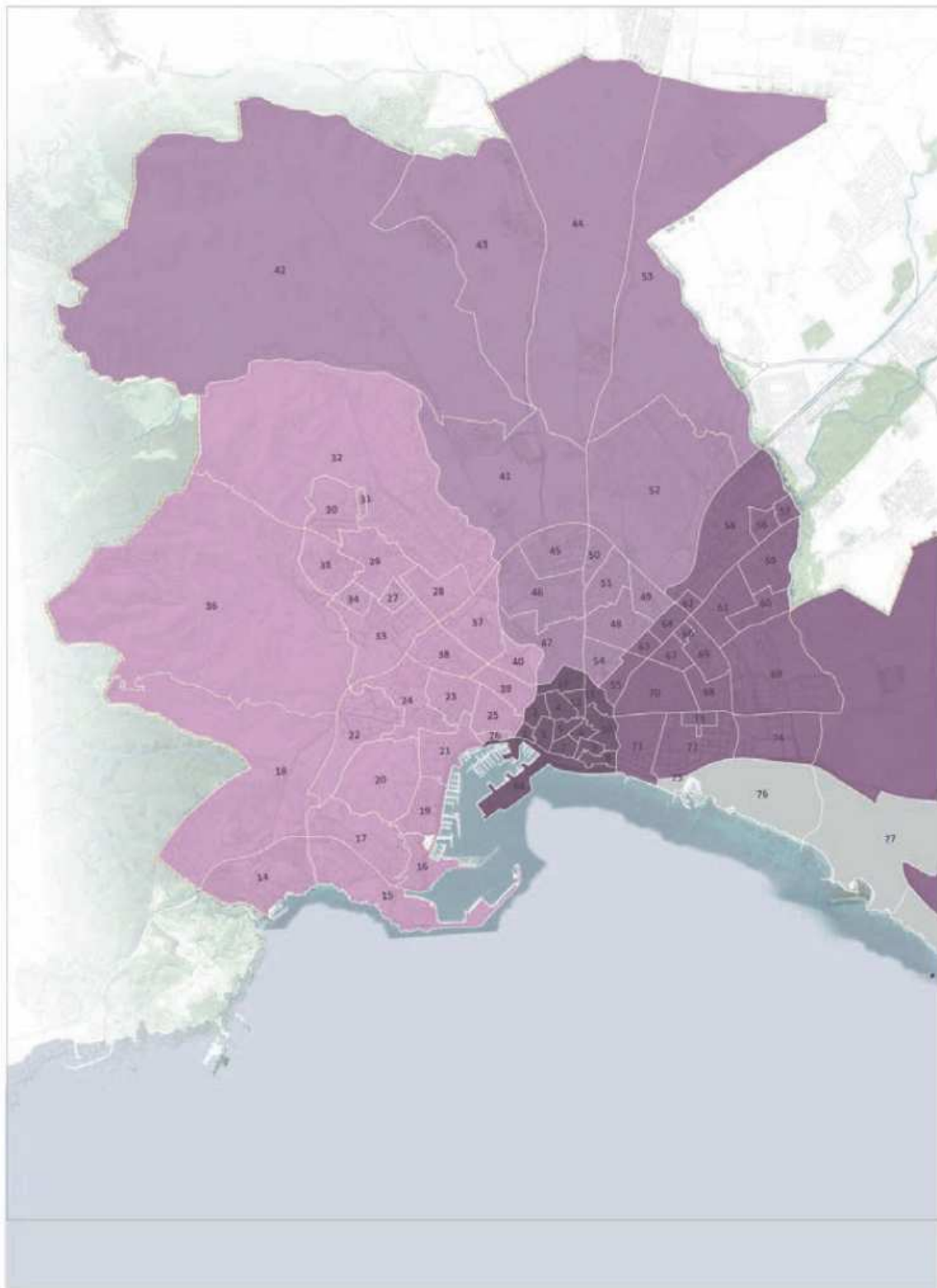
Se integran en este apartado medidas ambientales, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.





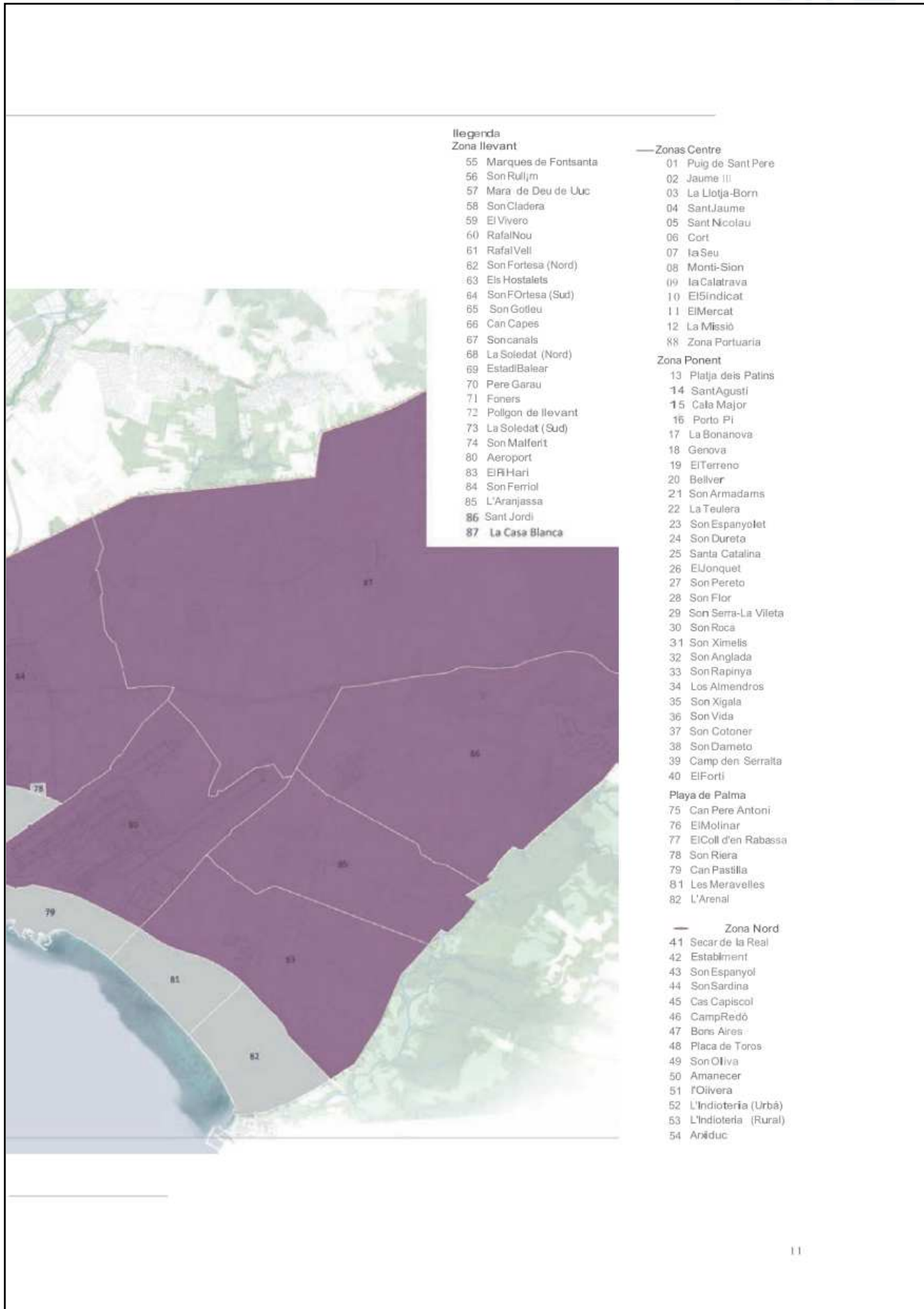
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>





llegenda

Zona llevant

- 55 Marques de Font Santa
- 56 Son Rullim
- 57 Mar de Deu de Uuc
- 58 Son Cladera
- 59 El Vivero
- 60 Rafal Nou
- 61 Rafal Vell
- 62 Son Fortesa (Nord)
- 63 Els Hostalets
- 64 Son Fortesa (Sud)
- 65 Son Gotleu
- 66 Can Capes
- 67 Son canals
- 68 La Soledat (Nord)
- 69 Estadi Balear
- 70 Pere Garau
- 71 Foners
- 72 Poligon de llevant
- 73 La Soledat (Sud)
- 74 Son Malfert
- 80 Aeroport
- 83 El R'Hari
- 84 Son Ferriol
- 85 L'Aranjassa
- 86 Sant Jordi
- 87 La Casa Blanca

Zonas Centre

- 01 Puig de Sant Pere
- 02 Jaume III
- 03 La Llotja-Born
- 04 Sant Jaume
- 05 Sant Nicolau
- 06 Cort
- 07 la Seu
- 08 Monti-Sion
- 09 la Calatrava
- 10 El Sindicat
- 11 El Mercat
- 12 La Missió
- 88 Zona Portuaria

Zona Ponent

- 13 Platja deis Patins
- 14 Sant Agustí
- 15 Cala Major
- 16 Porto Pi
- 17 La Bonanova
- 18 Genova
- 19 El Terreno
- 20 Bellver
- 21 Son Armadams
- 22 La Teulera
- 23 Son Espanyollet
- 24 Son Dureta
- 25 Santa Catalina
- 26 El Jonquet
- 27 Son Pereto
- 28 Son Flor
- 29 Son Serra-La Vileta
- 30 Son Roca
- 31 Son Ximelis
- 32 Son Anglada
- 33 Son Rapinya
- 34 Los Almendros
- 35 Son Xigala
- 36 Son Vida
- 37 Son Cotoner
- 38 Son Dameto
- 39 Camp den Serraita
- 40 El Forti
- Playa de Palma
- 75 Can Pere Antoni
- 76 El Molinar
- 77 El Coll d'en Rabassa
- 78 Son Riera
- 79 Can Pastilla
- 81 Les Meravelles
- 82 L'Arenal

Zona Nord

- 41 Secar de la Real
- 42 Establiment
- 43 Son Espanyol
- 44 Son Sardina
- 45 Cas Capiscot
- 46 Camp Redò
- 47 Bons Aires
- 48 Placa de Toros
- 49 Son Oliva
- 50 Amanecer
- 51 l'Oivera
- 52 L'Indioleria (Urbà)
- 53 L'Indioleria (Rural)
- 54 Anàduc

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	El Temple
Calle	c/ Temple
Zona Estadística	10 El Sindicat
Código	10-01
Planos	
Full 1000	H-20
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación responde a la necesidad de poner en valor este entorno caracterizado por la presencia del Temple, la capilla románica así como posibles restos de la muralla medieval. Este objetivo ya se encuentra incluido implícitamente en el planteamiento que se realiza ya en el Plan del 85 y en el PGOU del 98 para este entorno. En ambos planeamientos precedentes se prevé el desarrollo a través de un plan especial de una serie de determinaciones que, fundamentalmente, contribuyan a frenar la degradación urbana y la pérdida de valor de los elementos patrimoniales que integra. El presente Plan General establece una nueva delimitación para la actuación urbanística que persigue facilitar su gestión y acotar los objetivos a cumplir, que pasan por la apertura y permeabilidad urbana del ámbito.



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	3.990	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,1955	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	32	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	81	Infraestructuras incluidos(m ²)	0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

- Envoltente Acústica Actual
- Envoltente Acústica Propuesta
- Servidumbre Aeronáutica

APT_CARRETERAS

- Zona de Afección
- Zona de Reserva
- Zona de Protección

APT_DPH

- Zona de Policía
- Zona de Servidumbre

APT_FERROVIARIA

- Dominio
- Línea de Explanación
- Línea de Edificación

USOS GLOBALES

- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

- Espacios libres
- Equipamientos
- Infraestructuras
- Servicios Urbanos
- Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano

3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	780	Densidad (viv/ha)	33
Edif. Residencial total (m ²)	780	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	33
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	13
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	780	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	0	Viviendas protegidas mínimas	13
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.583	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	2
Equipamientos (m ²)	143	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	35

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-10-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	0	0	0	0	0,1955	117,0000
780,0000								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Expropiación
Modalidad	-



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificación existente

OBJETIVOS

- 1 Permitir la cesión como espacio libre de uso y dominio público que permita la relación y esparcimiento ciudadanos, así como la interpretación de los valores patrimoniales y paisajísticos de los inmuebles del entorno, entre los cuales se destaca de la Iglesia del Temple. Puesta en valor de la Capilla románica del Temple, habiéndose de generar para lo cual un espacio libre en contigüidad en el norte de esta.
- 2 Posibilitar la compleción con edificación con destino a uso residencial del solar vacante que da en la Calle Mateu Enric Lladó permitiendo-se la articulación de la nueva trama urbana y el sellado de medianeras vistas.
- 3 Recuperación de los restos de las murallas y torres del recinto de la antigua Almudaina de Gumara.
- 4 Reconocimiento de edificaciones existentes a preservar, con destino a equipamiento socio cultural
- 5 Conector peatonal entre calle Mateu Enric Lladó y calle del Temple.

DIRECTRICES

- d1. La altura de la edificación residencial no podrá superar la de la edificación colindante en carrer Mateu Enric Lladó 34.
- d2. La reserva de aparcamiento deberá resolverse por el proyecto edificatorio que desarrolle la oferta de uso residencial de la actuación.



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

8. OTRAS DETERMINACIONES

La ordenación detallada a contemplar por el Plan Especial tiene que desarrollar los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la presente ficha. Previamente a la formulación del Plan Especial se realizará la intervención arqueológica que determine la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los varios usos en función de la propuesta de ordenación y el aprovechamiento objetivo resultante. Se estará en lo dispuesto a la Norma 2.1.16 del PG en relación a la Incorporación de la Perspectiva de Género al Planeamiento. La formulación del PE tendrá que realizarse con un procedimiento de participación pública de los propietarios y vecindarios y definirá un plan de desalojo y retorno, si procede.

Los espacios libres públicos tendrán que cumplir con criterios de accesibilidad y seguridad y diversidad de uso desde la perspectiva de género.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La ordenación tendrá que estar a las indicaciones del Decreto de intervenciones arqueológicas. En la intervención tiene que procurarse la recuperación del sistema hidráulico de la noria y elevadores asociados.
2. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

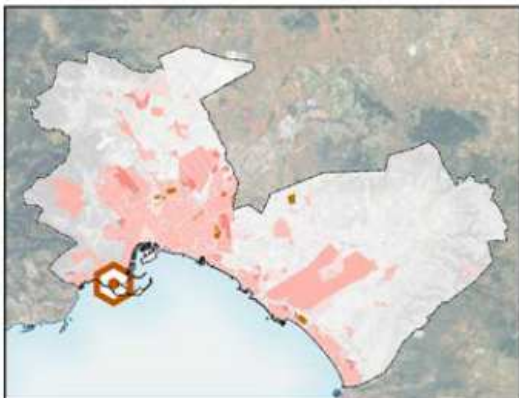
- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Respetará lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación 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.
 - b. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles. Se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el producto habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 7º. Estudio de integración paisajística de los materiales y los usos en todo el ámbito, con el objeto de formalizar un contexto patrimonial pretendiendo preservar los materiales del caserío de la antigua ciudad. En este sentido se tendrá especial atención a los materiales utilizados en los cerramiento/lienzos que delimitan el ámbito, con la intención de minimizar cualquier impacto en el nuevo espacio abierto.
- 8º. La jardinería debe adquirir un volumen abierto de porte mediano que permita la doble función de sombra y visualización de la mayor parte de las fachadas. Se deberá proteger las especies arbóreas existentes, planteándose en su caso la reubicación.



ARU-PE 14-03 CLH

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	CLH
Calle	Ctra Dic de l'Oest
Zona Estadística	15 Cala Major
Código	14-03
Planos	
Full 1000	F-25
Full 5000	03
Localización	



Delimitación gráfica



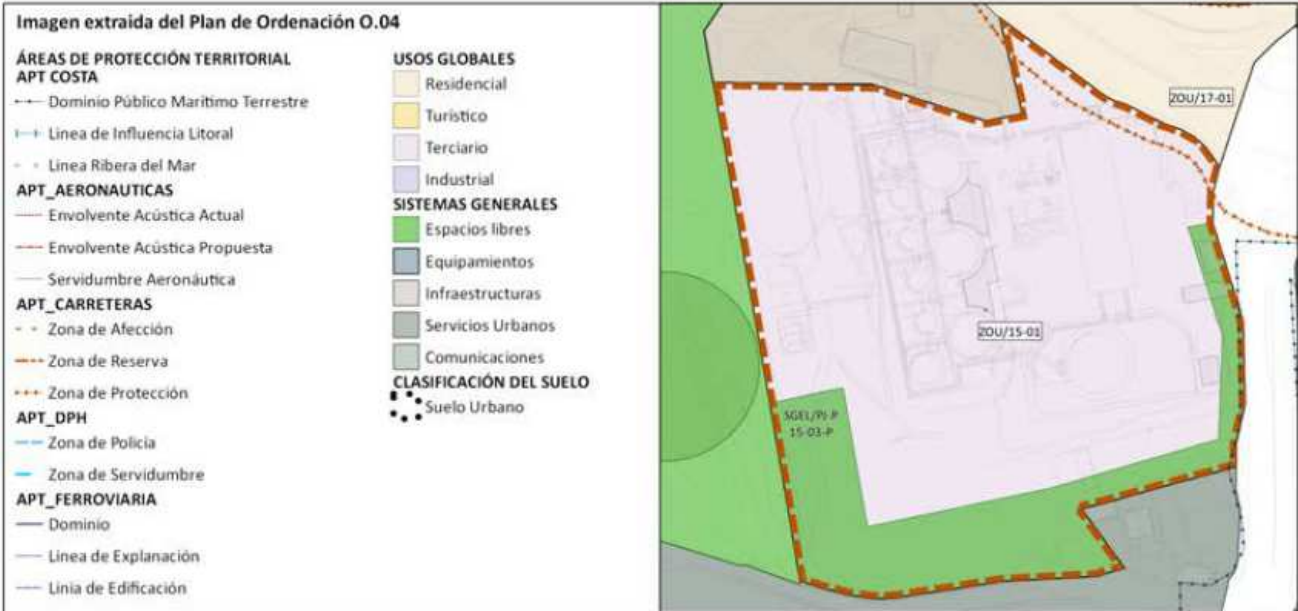
Actuación de Renovación Urbana prevista en los suelos, de dominio privado, calificados en el Plan General de 1998 como SGCI/IS 15-01-E "Factoría Porto Pi". La clausura de la actividad desarrollada en las actuales instalaciones de CLH representa una oportunidad para promover su renovación al objeto de implantar un hito urbano singular que actúe de puerta de entrada a la ciudad desde la autovía de poniente (Ma-1) contemplando, la materialización del aparcamiento disuasorio previsto en el actual PMUS. El desarrollo de la actuación permitirá así mismo la implementación del nuevo corredor ecológico de la Bonanova favoreciendo la permeabilidad, continuidad y accesibilidad del nuevo Parque de Cala Major conformado por los sistemas generales SGEL/PJ-L 15-01-P Y 15-02-P, en posición adyacente a las actuales instalaciones del Sistema General de Equipamiento correspondiente al Museo-Palacio de Marivent.



ARU-PE 14-03 CLH

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	34.998	Sistemas Generales Interiores (m²) total		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	SGEL/PJ-P 15-03-P,	7.000
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m ²)		0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	1,1700	Servicios Urbanos incluidos (m ²)		0
Capacidad máxima de población (habitantes)	577	Comunicaciones incluidos (m ²)	SGCM/AP-P 14-01-P	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	165	Infraestructuras incluidos(m ²)		0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	40.948	Densidad (viv/ha)	66
Edif. Residencial total (m ²)	20.065	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	83
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	10.032	Numero de viviendas total	231
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	10.033	Numero de viviendas libres máximo	106
Edif.Terciaria (m ²)	20.883	Viviendas protegidas mínimas	125
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	6.405	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	103
Equipamientos (m ²)	5.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.803

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-14-03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1.62	0.35	1	0	0	0		
40.646,3900							1,1614	6.096,9585

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE). Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



ARU-PE 14-03 CLH

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Espacios libres

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

- 1 Acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.
- 2 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es actuar como zona de amortiguación con el SGIF/HG 15-08, la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste además de dotar de continuidad al SGEL/PJ-P 15-01-P. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 3 Área destinada a materializar la edificabilidad propuesta para el ARU-PE 14-03 CLH. Permeabilidad que garantice la continuidad y accesibilidad al sistema de espacios libres que singulariza el entorno.

DIRECTRICES

- d1. La posición de la edificación en la parcela reforzará la continuidad de la red ambiental propuesta.
- d2. Implantación de un hito urbano singular en una posición relevante de la estructura urbana de Palma, configurando una puerta de entrada a la ciudad desde el Poniente.
- d3. Se propone desarrollar una oferta mixta de usos terciarios y residenciales materializada, preferentemente, en un complejo edificatorio objeto de un proyecto unitario.
- d4. Se contemplará el desarrollo de un aparcamiento público de un mínimo de 350 plazas, que, preferentemente, se resolverá estableciendo una estrategia para su localización y formalización basada en la singularidad topográfica del soporte territorial, caracterizado por la presencia de desniveles.
- d5. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- d6. Dados los objetivos y directrices para la ordenación detallada no se estima necesario contemplar viario local público más allá del acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.



ARU-PE 14-03 CLH

8. OTRAS DETERMINACIONES

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

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana hacia Porto Pi, la Avenida Gabriel Roca y el sistema general de espacios libres SGEL/PJ-P 15-01-P.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento General de Costas.
2. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 14-01 CLH, al ser objeto de un cambio de calificación a uso global residencial, computará como como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.
3. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Respetará lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, 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.
 - b. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - c. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles. Se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el producto habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 7º. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre la masa geológica, la infiltración de las aguas naturales al acuífero, el paisaje y la habitabilidad del conjunto del área:
- 8º. Los suelos de calidad, se utilizarán para el acondicionamiento de las zonas verdes locales y generales sin que suponga una alteración de la topografía. Estas zonas deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento y equipamiento en las zonas verdes. Las zonas verdes locales y generales deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento, mobiliario y equipamiento en las zonas verdes.
- 9º. Parte de las zonas verdes se dispondrán, salvo mejor criterio técnico, facilitando la conexión con el resto de masas forestales colindantes con el objeto de favorecer la conectividad ecológica.
- 10º. La ocupación de la huella por parte de la edificación que impida la infiltración de agua natural al acuífero, debe ser reducida a su máxima superficie, sin que ello suponga una contradicción con la integración paisajística.
- 11º. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Busquets
Calle	c/ Alfonso el Magnánimo
Zona Estadística	45 Cas Capiscol
Código	45-01
Planos	
Full 1000	G-16
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



El Cuartel de Son Busquets, después de la suscripción de un Convenio en 1998 entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento fue desafectado en 2003 y adscrito al organismo autónomo INVIED. En el PGOU 1998 se reconoce como área de regulación específica (ARE) con destino a uso global residencial con una densidad de 150 viviendas/hectáreas conforme al convenio de 1998. No obstante, se estimó que esta densidad era excesiva y mediante un nuevo Convenio (de 23-07-2012 de novación del anterior) se acuerda una densidad de 75 viviendas/hectárea y una edificabilidad de 1,42 m²/m²s, con una superficie edificable mínima destinada al uso terciario es de 74.125 m².

Con estas bases se inicia por el Ayuntamiento la formulación de un Plan Especial que es aprobado inicialmente en 2012.

El nuevo Plan General considera que el uso global residencial, densidad y edificabilidad bruta del Convenio interadministrativo de 2012 son adecuados para la actuación de renovación urbana.

No obstante, considera necesario ajustar la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente. Ya 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.

Entre los nuevos objetivos generales 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, (b) valorar la posibilidad de fomentar el mantenimiento de edificaciones con valor patrimonial; (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".



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	110.858	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	1,4196	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	SGSU/GR-P 45-01-P 1.500
Capacidad máxima de población (habitantes)	2.077	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	187	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	157.491	Densidad (viv/ha)	75
Edif. Residencial total (m ²)	83.366	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	76
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	831
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	83.366	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	74.125	Viviendas protegidas mínimas	831
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	25.268	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	394
Equipamientos (m ²)	15.479	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	6.895

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-45-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	1.76	0	0	0	1,9273	32.073,9615
213.826,4100								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

■ Servicios Urbanos

SISTEMAS LOCALES

■ Trazado vinculante viario

◆ Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

● Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Edificaciones con interés tipológico

OBJETIVOS

- 1 Viario local de acceso rodado conectando la carretera de Valldemossa con el Carrer de Alfons el Magnanim. Sección mínima de 20 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto
- 2 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado contemplando, en todo caso, la continuidad por el límite sur, del Carrer de la Primavera, de la Tardor, de la Barcarola, de l'Hivern y de l'Estiu.
- 3 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres manteniendo la masa forestal existente. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 4 Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos promoviendo el mantenimiento de las edificaciones existentes. El objetivo es conformar un "parque equipado" junto a la reserva de espacios libres adyacente.
- 5 Localización recomendada del sistema general SGSU/GR-P 45-01-P para el que se destinará una superficie de 1.500 m2.



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 20.000 m².
- d6. El Plan Especial deberá considerar la posible preservación, como memoria del lugar, de las edificaciones señaladas con interés tipológico, con capacidad de caracterizar el conjunto de modo singular en la ciudad. Se deberá preservar en la medida de lo posible el arbolado existente.

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
5. Se deberá prever la reserva de equipamiento educativo, que se estima en un mínimo de 7.890 m² (4.050+3.840), que podrá alcanzar los 10.000 m² si se permite la implementación de usos complementarios al docente (preferentemente deportivos y sociales) que confieran a la pieza la condición de centralidad para el barrio. No obstante, la reserva educativa podrá ser ajustada por el Plan Parcial de conformidad con las indicaciones de las administraciones competentes en esta materia, con el fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra.
6. Aquella parte de la edificabilidad de servicios terciarios prevista en la ficha que en el proyecto de reparcelación sea adjudicada a entidades u organismo de titularidad pública podrá ser destinadas a alojamiento dotacional.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Camp Redó
Calle	Camp Redó
Zona Estadística	46 Camp Redó
Código	46-01
Planos	
Full 1000	H-16
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



En el barrio de Camp Redó, en concreto la zona delimitada por las calles General Riera, Cotlliure, Felipe II y Alfonso el Sabio, existe un conjunto de bloques de viviendas denominadas en su origen como "Conjunto de viviendas del Generalísimo Franco" ejecutadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, comúnmente llamado "Barrio de Corea". El área está expuesta a numerosos y graves desafíos sociales y económicos, con problemas de desempleo y exclusión social, delincuencia, congestión urbana, degradación medioambiental, bolsas de pobreza y abandono. Está constituido por un total de 26 bloques, en un modelo de polígono abierto, con la mayor parte de los bloques dispuestos perpendicularmente a la carretera de Esporles.

El PGOU del 98 identificó el ámbito como un Área de Régimen Especial ARE 46-01 Camp Redó por su carácter peculiar dándole un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para su ordenación estableció la necesidad de redacción de un Plan Especial de acuerdo a las condiciones que determinó para este ARE, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se aprobase el Plan Especial.

El nuevo Plan General mantiene, sustancialmente, la delimitación del Plan del 98 si bien considerando esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. De la delimitación original de área se ha retirado el bloque localizado en el extremo noroccidental, abriendo a la calle Felipe II, en el que se ha procedido a sustituir la edificación original por un nuevo edificio residencial. También consta la demolición de un edificio (bloque VIII) perteneciente a la manzana PJ EBRO (referencia catastral 9724701DD6892D).

El objetivo de la actuación es la regeneración del barrio posibilitando la renovación o sustitución de los edificios según lo que determine el Plan Especial, así como la posibilidad de actuación anticipada en una de las manzanas que se destinaría a usos de equipamiento dotacional.

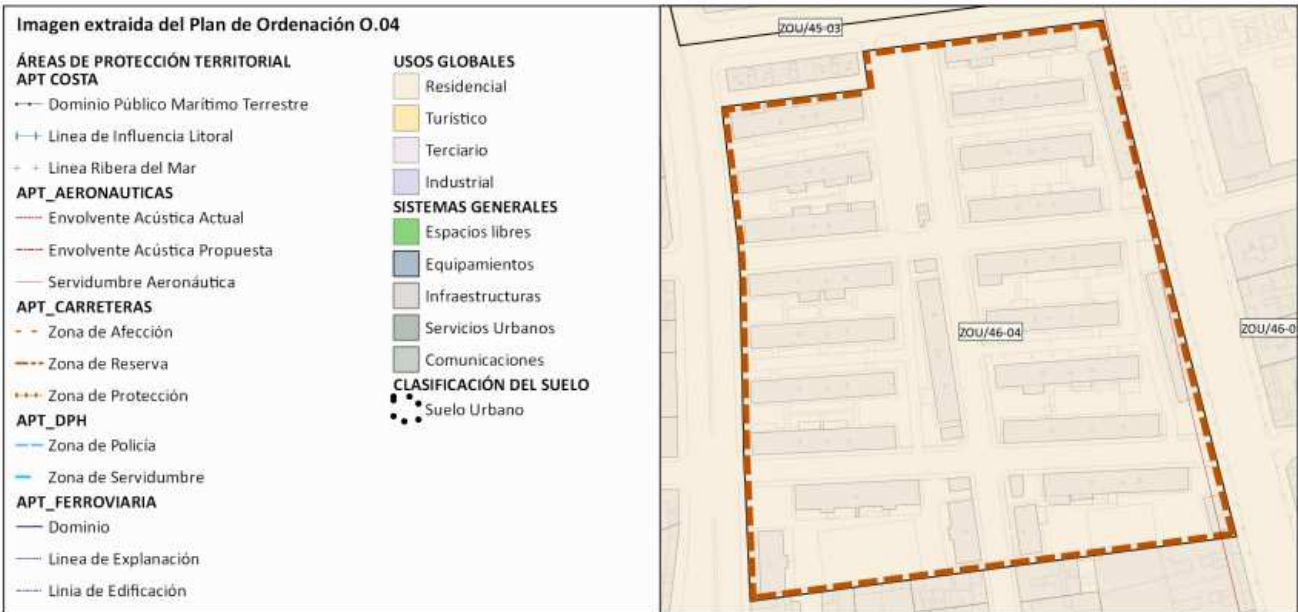
(*) De la máxima edificabilidad residencial asignada (24.789 m²) podrá ser destinada a uso terciario un máximo de 2.745 m². En la hipótesis de optar por integrar el uso terciario, teniendo presente el coeficiente de ponderación asignado a este uso (1,78), el aprovechamiento objetivo total del ARI aplicable será de un máximo de 26.939,1 UA; siendo en este caso, el aprovechamiento medio, 1,26 UA/m²



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	21.278	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	1,16:	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.215	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	571	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	24.789	Densidad (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial total (m ²)	*	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	Mínimo 353 Máximo 486
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	22.053	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	*	Viviendas protegidas mínimas	Mínimo 353 Máximo 486
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	488
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

(*) Ver apartado 1. Identificación página anterior

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.662	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	62
Equipamientos (m ²)	3.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.085

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-46-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	0	0	0	0		
24.789,0000 *							1,1650	2.478,9000

(*) Ver apartado 1. Identificación página anterior

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas. No obstante, los terrenos de la manzana Cotlliure 21 se podrán obtener de forma anticipada o simultánea a la tramitación del Plan Especial.
Sistema	A determina por el Plan Especial. Se aplicará la expropiación para la adquisición de la manzana de Cotlliure 21, en caso de actuación anticipada para la obtención y ejecución de equipamientos públicos.
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

1. Espacio libre central que ha de que constituirse en el elemento referencial de la trama urbana del barrio de Camp Redó. Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio.
2. En las diferentes manzanas residenciales identificadas en el esquema gráfico adjunto, el Plan Especial podrá optar por su rehabilitación integral -incidiendo, especialmente, en la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de las edificaciones y la reurbanización de los espacios "interbloques"- o bien por la sustitución total o parcial de los diferentes bloques constitutivos de cada una de estas manzanas. Este supuesto comportará una redefinición completa e integral del espacio libre comunitario y la materialización de una oferta complementaria de servicios comerciales pudiendo, al tiempo, redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes. Asimismo, en el supuesto de sustitución de la edificación, el Plan Especial deberá contemplar la reserva de equipamientos locales establecida en la presente Ficha. En cualquier caso, el supuesto de rehabilitación integral o parcial del ámbito, deberá contemplar la demolición de los bloques alineados al Carrer de Cotlliure. Complementar el tejido residencial con equipamientos comunitarios y de alojamientos dotacionales a ubicar preferentemente en la manzana noreste del ámbito (COTLLIURE 21, referencia catastral 9724201DD6892D) en una actuación que se podrá ejecutar anticipadamente a la aprobación del Plan Especial con la finalidad de que sirva para el plan de realojamiento intergeneracional.

DIRECTRICES

- d.1. Se promoverá la implantación de una supermanzana en el barrio de Camp Redó con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d.2. En el supuesto de sustitución de las edificaciones existentes: (a) se mantendrán las 4 plantas de altura para los bloques dispuestos en las manzanas B, C, D y E y se admitirán hasta 6 plantas en las semimanzanas meridionales A y F, (b) el Plan Especial valorará la posibilidad de integrar la reserva de equipamiento en la nueva edificación residencial utilizando la fórmula del complejo inmobiliario.
- d.3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle. En este sentido, el Plan Especial podrá optar por: (a) resolver la reserva obligatoria de aparcamiento público en el subsuelo del espacio libre central propuesto cuya urbanización, en todo caso, deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio, en desarrollo del Objetivo 1, (b) ubicar la reserva de aparcamiento en el subsuelo de las nuevas edificaciones resultantes, en el supuesto de optar por la sustitución de las existentes, o (c) adoptar una solución mixta que combine las expuestas en (a) y (b).
- d.4. En caso de sustitución de los bloques, se recomienda, con el fin de conservar el rasgo tipológico más relevante de los barrios, siguiendo los estudios previos del Patronato Municipal de la Vivienda, el mantenimiento de la disposición de los bloques lineales actuales, excepto los paralelos a la calle Cotlliure (de las manzanas catastrales 9724201DD6892D y 9724601DD6892D) con la posibilidad de establecer conexiones ligeras entre bloques para poder optimizar las comunicaciones verticales y la actuación por fases afectando grupos de 2 o 3 bloques, según el caso.
- d.5. No se estiman necesarios incrementos en la superficie actual del viario local existente en el barrio de Camp Redó.
- d.6. Los equipamientos propuestos para la manzana COLLIURE 21 (referencia catastral 9724201DD6892D) se podrán ejecutar en dos fases y sustituirán los bloques existentes. Se mantendrá la disposición de los bloques existentes y su alineación con la posibilidad de edificar espacios de conexión intermedios especialmente en planta baja. Se tendrá que demoler el bloque paralelo en la calle Cotlliure.



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público del barrio.
 - b. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial garantizará el acceso universal a la infraestructura física y social básica: la energía renovable, el agua potable y el saneamiento, la movilidad sostenible, la salud, la educación y las tecnologías de la información.
5. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
6. El Plan Especial podrá incrementar hasta un 20% la edificabilidad máxima asignada a esta actuación por el Plan General, en caso de optar por la estrategia de regeneración que implique la sustitución parcial o total de las edificaciones existentes. Ello no comportará el incremento del número máximo de viviendas establecido en la presente ficha y obligará a destinar parte de este incremento de edificabilidad a servicios terciarios-comerciales a localizar en las plantas bajas de la edificación.
7. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
8. El Plan Especial programará adecuadamente la implementación progresiva y secuencial de la regeneración del tejido urbano propuesta, con el fin de acoplar temporalmente la rehabilitación y/o sustitución de los edificios existentes con la solución al realojo de la población enclavada en estos. La gestión de la actuación tiene que ser pública.
9. El Plan Especial tendrá que proponer un plan de desalojo y retorno con la mínima incidencia para los residentes afectados. Se propone que este plan esté asociado a la realización previa de un equipamiento de vivienda dotacional localizado en el mismo ámbito o a no más de 300 metros para afectar lo mínimo a la vida cotidiana de la población en términos de proximidad al trabajo y a la escuela.
10. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 galibo 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1ª. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2ª. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3ª. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4ª. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5ª. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6ª. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Can Domenge
Calle	c/ Ca'n Domenge
Zona Estadística	46 Camp Redó
Código	46-02
Planos	
Full 1000	H-15
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



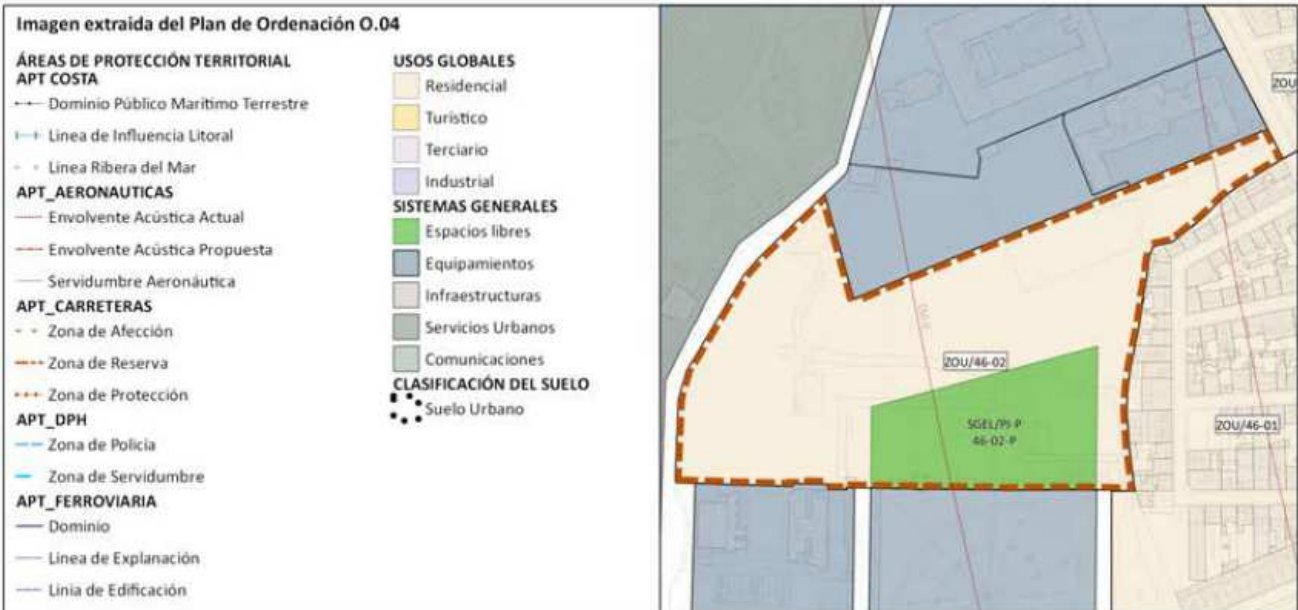
La actuación promueve un cambio en la calificación urbanística actual de estos suelos destinados a sistema general deportivo (SGEC/DP-P 46-09-P) en el PGOU de 1998, con la finalidad de promover una actuación residencial pública destinada a desarrollar una importante oferta de vivienda protegida (el 100% de las viviendas previstas) y alojamientos dotacionales. Al tiempo, el desarrollo urbanístico previsto dotará de permeabilidad a la trama urbana de este sector de la ciudad y contribuirá a mejorar los indicadores de zonas verdes públicas existentes en el contexto urbano adyacente al prever una amplia reserva de suelos calificados como sistema general y local de espacios libres.



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	45.341	Sistemas Generales Interiores (m²) total		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	SGEL/PJ-P 46-02-P	9.987
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)		0
Edificabilidad máxima bruta (m²/m²s)	0,4896	Servicios Urbanos incluidos (m ²)		0
Capacidad máxima de población (habitantes)	600	Comunicaciones incluidos (m ²)		0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m ²)		0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	22.200	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m ²)	19.200	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	240
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	19.200	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	3.000	Viviendas protegidas mínimas	240
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	4.800	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	56
Equipamientos (m ²)	5.040	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	980

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-46-02

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	1.76	0	0	0	0,5399	3.672,0000
24.480,0000								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

■ Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

— Trazado vinculante viario

↔ Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

● Suelo Urbano

OBJETIVOS

- 1 Viario local de conexión rodada entre el Carrer del General Riera y el Camí de C'ardiaca. Su sección mínima será de 16 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto.
- 2 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es actuar como zona de amortiguación con el Cementerio (SGSU/CE-P 46-03-E). Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 3 Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado.
- 4 Localización vinculante de suelo destinado al sistema local de equipamientos con el objetivo de materializar una oferta de alojamiento dotacional.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada se admitirán exclusivamente calificaciones de plurifamiliar o colectiva. Se recomienda que, salvo que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General, las alturas máximas no superen las 5 plantas.
- d3. La edificabilidad destinada a uso terciario deberá localizarse en las plantas bajas de los edificios residenciales.
- d4. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 9.000 m².

ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano de Camp Redó.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 46-02 Can Domenge, al ser objeto de un cambio de calificación a uso global residencial, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.
2. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.
8. La ordenación del sector deberá integrar los bienes patrimoniales en el sector dotándolos de visibilidad y accesibilidad sin que ello suponga su alteración. En concreto se deberá estudiar en la ordenación la ponderación de la acequia como elemento representativo de la cultura hortícola y abastecimiento urbano.



ARI-PE 52-04 SON PARDO

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Pardo
Calle	Son Pardo
Zona Estadística	52 La Indioteria (urbá)
Código	52-04
Planos	
Full 1000	I-14
Full 5000	05, 06

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación refunde las Unidades de Ejecución UE/52-04 y UE/52-06 previstas en el Plan General de 1998 y no ejecutadas.

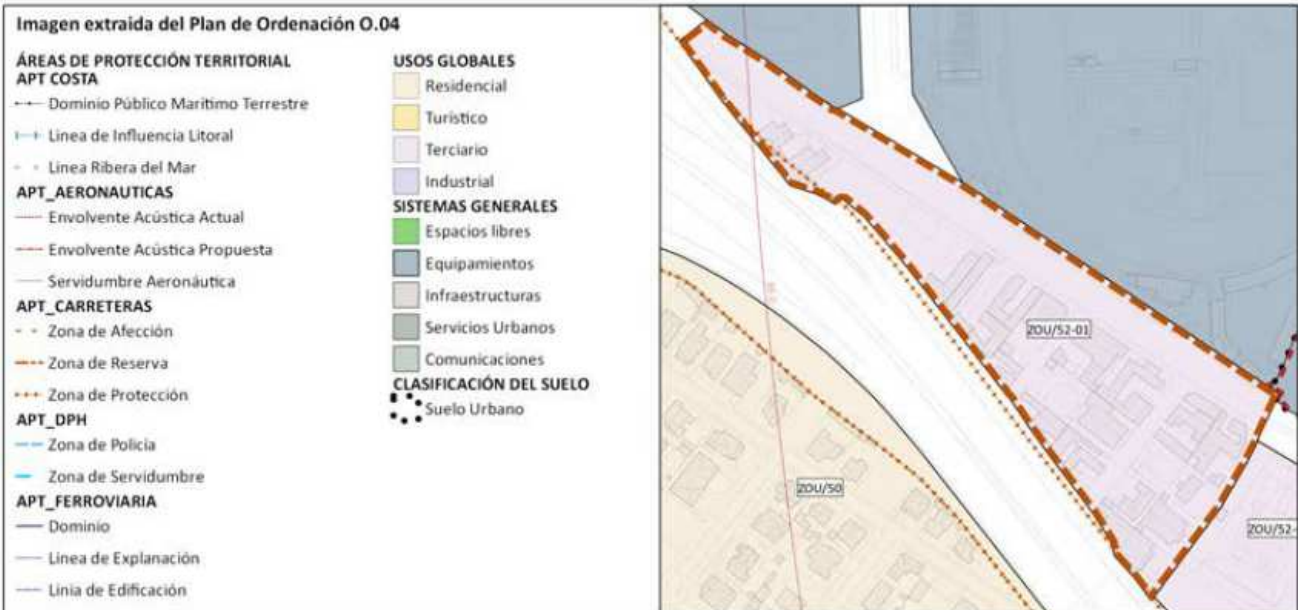
El Plan General considera esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana (ARI-RU) por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. El área se caracteriza por su precariedad espacial y funcional al destinarse, de forma mayoritaria, a actividades vinculadas al Hipódromo de Palma cuya reubicación se entiende necesaria para minimizar los impactos ambientales causados en una zona de la ciudad que, por su posición respecto a la Vía de Cintura y su proximidad tanto al Convento de Religiosas de San Francisco de Sales como al sector de suelo urbanizable SUB 52-02 Son Pardo (donde se prevé implantar la Ciudad de la Justicia), reclama una regeneración integral para promover la implantación de usos terciarios y dotarle de una imagen urbana acorde con este emplazamiento.



ARI-PE 52-04 SON PARDO

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	26.846	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	0,7539	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	0	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	0	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	20.239	Densidad (viv/ha)	0
Edif. Residencial total (m ²)	0	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	0
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	0
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	14.167	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	6.072		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.606	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	51
Equipamientos (m ²)	1.069	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	893

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-52-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	0	1	0	0	0.81	0,7109	954,2660
19.085,3200								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARI-PE 52-04 SON PARDO

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

CATÁLOGO

- Edificios

OBJETIVOS

- Localización vinculante de suelo con destino a la reserva del sistema local de espacios libres (extremo superior oeste del ámbito, libre de edificaciones). Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del ámbito.
- Localización vinculante de equipamiento local en la posesión existente incluida en el Catálogo del Plan General con grado de protección A2/ 52-07.

DIRECTRICES

- Se promoverá la implantación de una supermanzana con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- Dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- No se estiman necesarias nuevas superficies de viario local.

ARI-PE 52-04 SON PARDO

8. OTRAS DETERMINACIONES

La formulación del Plan Especial del ARI PE 52-02 SON PARDO queda sin programación hasta tanto se produzca el cese de las actividades actuales vinculadas al hipódromo para las que se prevé su reubicación bien dentro del SGEC/DE-P 52-09-E, bien en el SGEC/DE/AI-P adyacente al hipódromo localizado en suelo rústico. El Plan Especial optará por la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes pudiendo redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes contemplando su retranqueo en el límite con la Vía de Cintura. En cualquier caso, se ha de promover el cambio de uso de las actividades enclavadas vinculadas al hipódromo.

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde la Vía de Cintura.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 7º. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Ametler
Calle	c/ Cases de Son Ametler
Zona Estadística	59 El Vivero
Código	59-01
Planos	
Full 1000	K-15
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



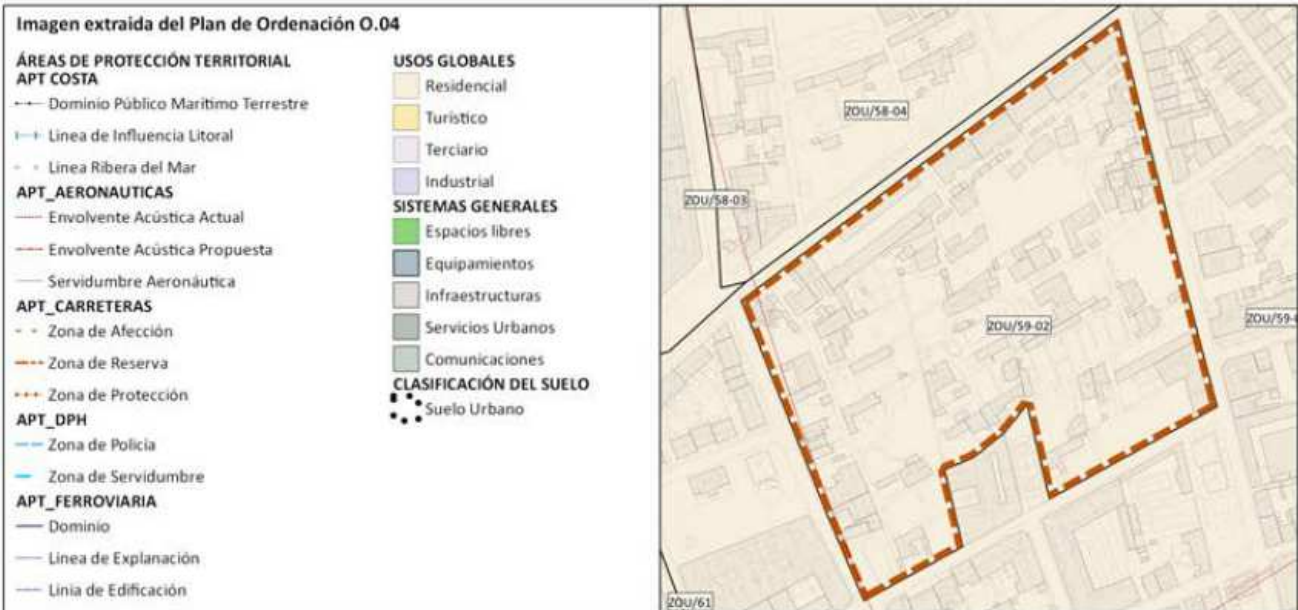
Actuación de transformación urbanística cuyo ámbito coincide con el del ARE/59-01 identificada en el Plan General de 1998. El Plan Especial tendrá como objetivos principales el mantenimiento de las edificaciones existentes -principalmente residenciales unifamiliares-, la mejora de los niveles de equipamiento y espacios libres, la correcta urbanización del sistema de espacios públicos a proponer y la compleción de los servicios infraestructurales. En el suelo neto sin edificar que resulte de la ordenación detallada, se adoptarán calificaciones de vivienda unifamiliar con condiciones de parcelación y edificación similares a las existentes. La red viaria interior tendrá vedado el tráfico motorizado intenso (acceso restringido a residentes), siendo predominantes los modos no motorizados, en aplicación del principio organizativo de la supermanzana.



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	45.847	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	0,3926	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	287	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	62	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	18.000	Densidad (viv/ha)	25
Edif. Residencial total (m ²)	18.000	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	25
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	18.000	Numero de viviendas total	115
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	115
Edif.Terciaria (m ²)	0	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	95
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	1.150	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	45
Equipamientos (m ²)	1.750	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	788

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-59-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0	0	0	0	0	0,3926	900,000
18.000,0000								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Alineación de manzanas existentes
- Edificación existente

OBJETIVOS

- 1 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y resolución de la conectividad con las vías perimetrales del ARU-PE 59-01 (Carrer Aragó, Carrer Baltasar Valentí, Carrer del Tenor Bou Roig y Carrer del Caminer). El Plan Especial concretará dicho trazado que, en todo caso, se apoyará en la red de calles existentes y tendrá como objetivo cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad en el interior del ámbito.
- 2 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamiento aprovechando la existencia de suelo vacante de tamaño suficiente. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.
- 3 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de espacios libres aprovechando la existencia de suelo vacante con unas proporciones idóneas para tal finalidad. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d3. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 8.000 m².



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Se prestará especial atención a la preservación de las características paisajísticas del ámbito.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. El documento de ordenación, deberá incluir un inventario del arbolado adulto existente en el interior de las parcelas y en el viario.
8. Con el objeto de mantener la masa arbórea existente y fortalecer las características paisajísticas del sector, se deberán mantener los pies arbóreos inventariados como adultos en el interior de las parcelas, salvo necesidad justificada de extracción por motivos de seguridad.
9. En el documento de ordenación, deberá incluir un inventario de cerramientos artesanales de piedra seca con el objeto de mantenerlos y/o restaurarlos, salvo incumplimiento de condiciones de seguridad y salud.

ARI-PE 63-01 ARAGÓ

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Aragó
Calle	c/ Aragón
Zona Estadística	63/64/65/66/67 Els Hostalets/Son
Código	63-01
Planos	
Full 1000	K-17/ K-18
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



Con el objetivo de ampliar la sección de la calle Aragón, el PGOU de 1998 propuso una transformación urbanística con una doble instrumentación: (a) en el frente norte de la calle delimitó un total de 8 unidades de ejecución, y (b) el frente sur, la ampliación del viario se pretendió obtener corrigiendo las alineaciones existentes. Lo cierto es que, durante la vigencia del PGOU del 98, sólo consta el desarrollo completo de una de estas Unidades de Ejecución (UE 63-07) y el inicio del desarrollo urbanístico de la UE 63-04. Asimismo, la obtención del suelo para la ampliación de la calle mediante la corrección de alineaciones en el frente meridional, ha sido meramente testimonial.

Por ello, el Plan General realiza una nueva propuesta de instrumentación, identificando un Área de Reforma Interior a desarrollar mediante el preceptivo Plan Especial el cual, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, podrá establecer la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la estrategia de gestión a adoptar.

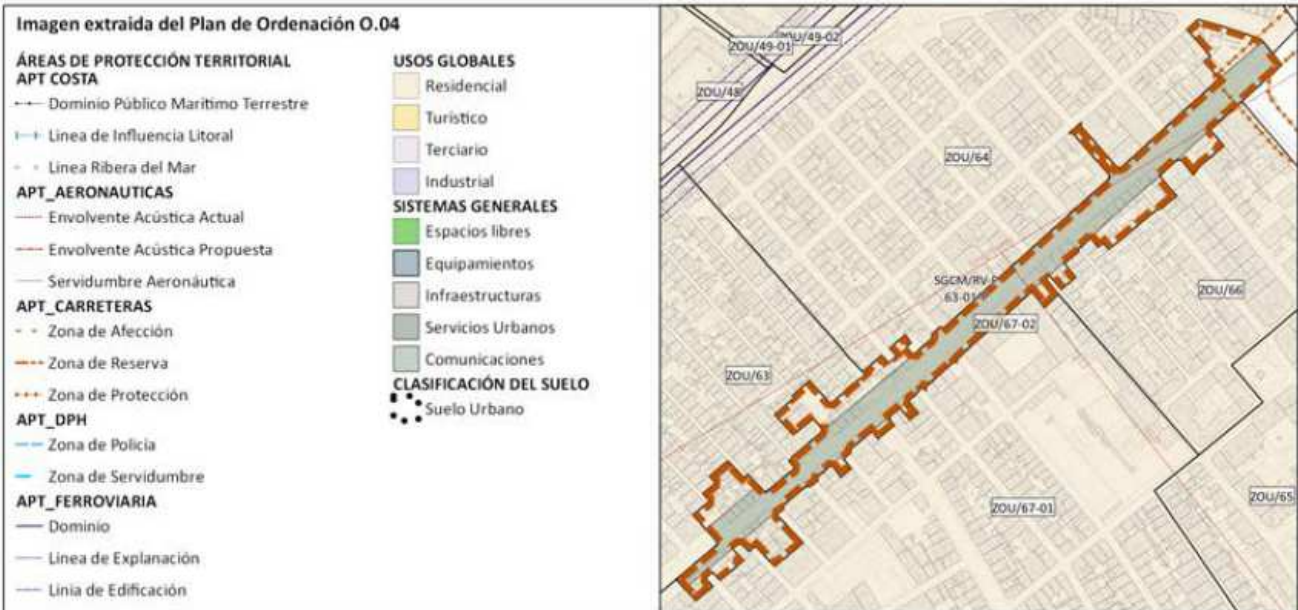
Esta actuación de reforma interior mantiene como objetivo principal ampliar la sección de la calle Aragón para obtener una dimensión ajustada a su condición de eje urbano primario, estructurante y referencial de la ciudad de Palma. Esto contribuirá, al tiempo, a incrementar la capacidad ambiental de la calle y a mejorar la dimensión de las plataformas destinadas a modos de desplazamiento no motorizados.



ARI-PE 63-01 ARAGÓ

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	34.661	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,8857	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	795	Comunicaciones incluidos (m ²)	SGCM/RV-P 63-01-P 21.143
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	229	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	30.700	Densidad (viv/ha)	92
Edif. Residencial total (m ²)	26.900	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	235
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	18.829	Numero de viviendas total	318
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	8.071	Numero de viviendas libres máximo	217
Edif.Terciaria (m ²)	3.800	Viviendas protegidas mínimas	101
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	147
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	500	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	77
Equipamientos (m ²)	1.105	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.348

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-63-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0,48	0,47	0	0	1,35		
24.489,3300							0,7065	3.673,3995

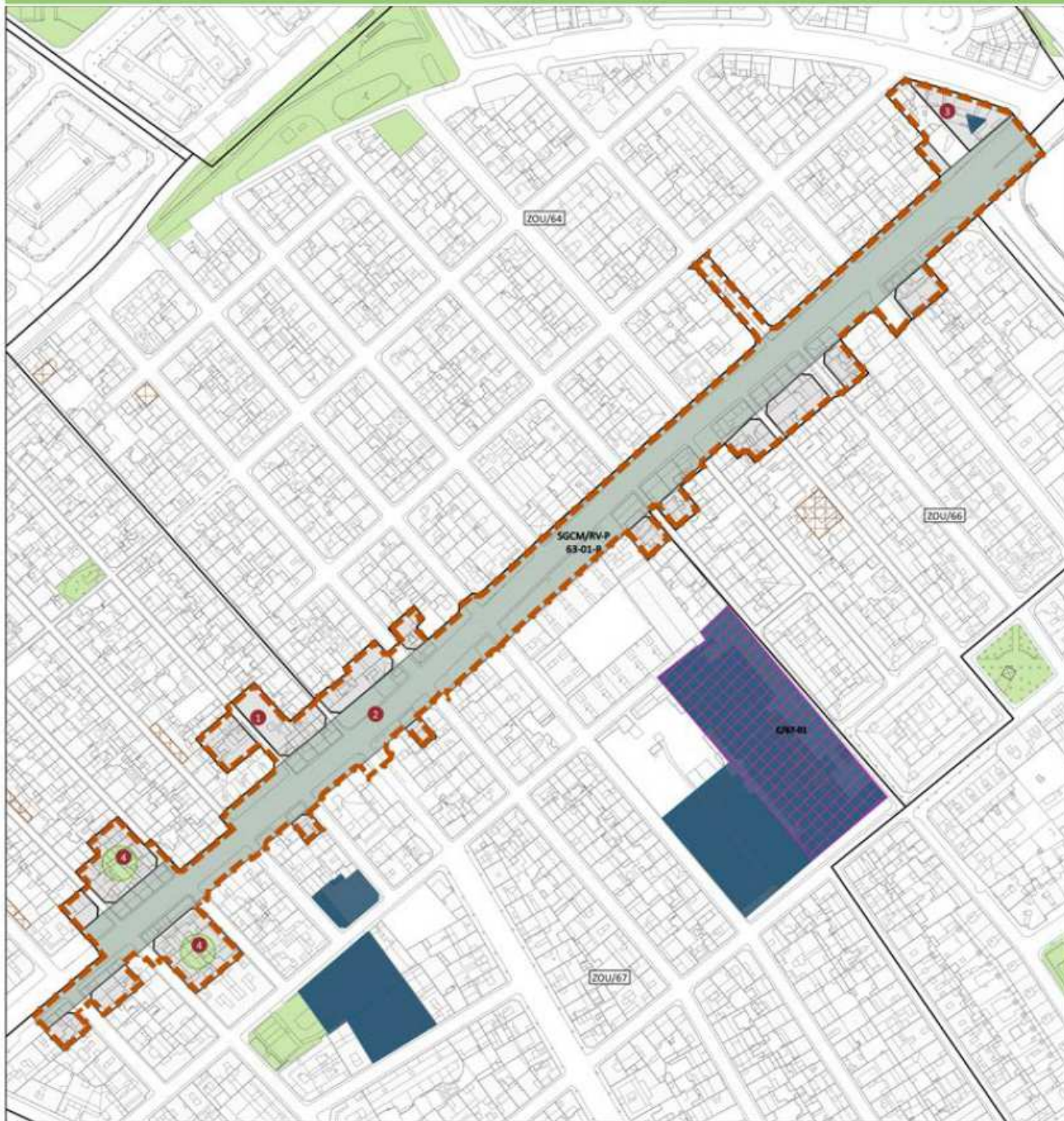
6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



ARI-PE 63-01 ARAGÓ

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

Espacios libres
Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

Suelo Urbanizable
Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

Alineación de manzanas existentes
Área edificable



ARI-PE 63-01 ARAGÓ

OBJETIVOS

1. Reordenar los frentes de manzana concernidos, conciliando su transformación tipológico-volumétrica con su adaptabilidad a las constantes vitales del tejido urbano adyacente. Esta cuestión adquiere especial trascendencia en el caso del contacto con el núcleo tradicional de Los Hostalets.
2. Rediseñar la sección transversal de la calle Aragón configurándola 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.
3. Localización recomendada para suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamientos. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha. En este sentido, se podrá contemplar la posibilidad de concretar la totalidad o parte de esta reserva en la planta baja de edificios residenciales empleando la fórmula del complejo inmobiliario
4. Localización recomendada para suelo destinado a la reserva local de espacios libres. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

DIRECTRICES

- d1. En el suelo neto edificable que completa las manzanas del núcleo tradicional de Los Hostalets (NT/63-01) hacia la calle Aragón, las alturas a emplear garantizarán la adecuación a las condiciones volumétricas del mismo evitando impactos paisajísticos.
- d2. En el resto del suelo neto edificable que resulte de la ordenación detallada las alturas máximas a emplear se moverán en una horquilla entre 6 y 8 plantas. En todo caso, la volumetría resultante deberá quedar correctamente justificada en el estudio de paisaje y ratificada por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la calle Aragón con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La edificabilidad terciaria asignada al sector deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. No se estima necesario contemplar nuevas superficies para viario local más allá de las ampliaciones previstas en la calle Aragón.

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público de la calle Aragón.
 - b. Establecimiento de criterios unitarios para la disposición de los volúmenes edificatorios que conformarán la fachada a la calle Aragón. Para ello, se elaborarán los alzados de ambos frentes concretando las alturas a emplear dentro de la horquilla admitida en el punto 2 de las Directrices para la Ordenación Detallada.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial y el aprovechamiento objetivo resultante.
6. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
7. Se estará a lo dispuesto en la Norma 3.2.6 apartado 3, así como lo dispuesto en la disposición transitoria primera apartado 3.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 desconformidad, 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Vía de cintura
Calle	Vía de cintura
Zona Estadística	68/69 La Soledat (Nord) / Estadi Balear
Código	69-04
Planos	J-19
Full 1000	06
Full 5000	

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación se formula para cumplimentar el mandato de la Norma 40 del PTIM en relación con el área de reconversión territorial ART.11.3 y que vincula al Plan General.

Esta actuación afecta, fundamentalmente, a los suelos urbanizados no edificados resultado del desarrollo urbanístico de la UE/69-02 "Estadio Balear" destinados a usos productivos. Esta actuación La caracterización funcional de su entorno inmediato -donde confluyen grandes equipamientos (Polideportivo Municipal Germán Escalas, Colegio San José Obrero, Residencia Son Güells) y espacios residenciales de reciente materialización (UE/69-03 "CE Manacor")- y, sobre todo, el impulso de la reconversión de la Vía de Cintura -en desarrollo de las directrices del PTIM para el ART 11.3- aconsejan modificar la vocación funcional de estos terrenos.

Para ello, se propone -optimizando la base urbanizadora existente- la configuración de un espacio urbano mixto residencial-terciario, generando una nueva fachada urbana de elevada significación que asoma al tramo a reconfigurar de la Vía de Cintura (entre la rotonda con la calle Manacor y el eje San Ignacio-Ma. 3018). La intervención se extiende hacia el frente urbano que se muestra, por el oeste, a esta arteria viaria.

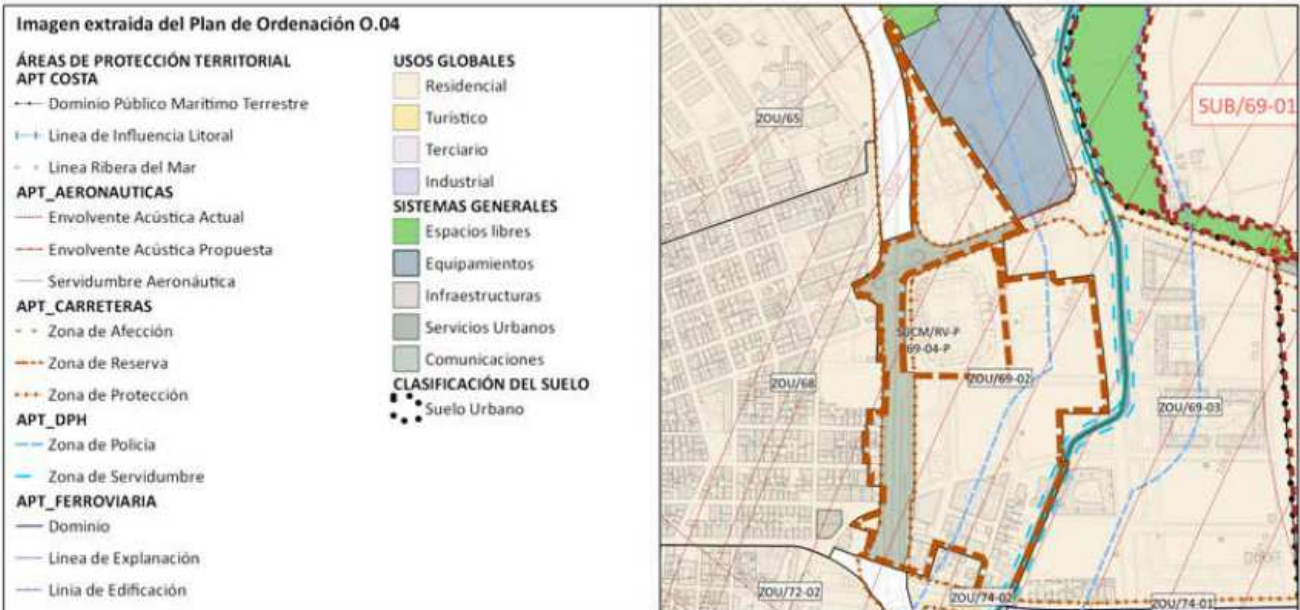
La actuación asume un rol estratégico y protagonista en el modelo de ciudad propuesto, para resolver la fractura causada por la Vía de Cintura, dotando de continuidad multimodal y vertebración espacial a las tramas urbanas que desarrollen en sus márgenes. Al tiempo, se garantiza un acoplamiento más sensible del espacio urbano resultante con el Torrent Na Bàrbara, mediante la interposición de un Parque Urbano.



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	135.724	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,8299	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.792	Comunicaciones incluidos (m ²)	SGCM/RV-P 69-04-P 29.623
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	112.636	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m ²)	61.950	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	28.917	Numero de viviendas total	717
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	33.033	Numero de viviendas libres máximo	304
Edif.Terciaria (m ²)	50.686	Viviendas protegidas mínimas	413
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	30
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	20.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	282
Equipamientos (m ²)	18.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	4.935

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-69-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.36	0.78	0	0	0	0,5920	12.051,5940
80.343,9600								

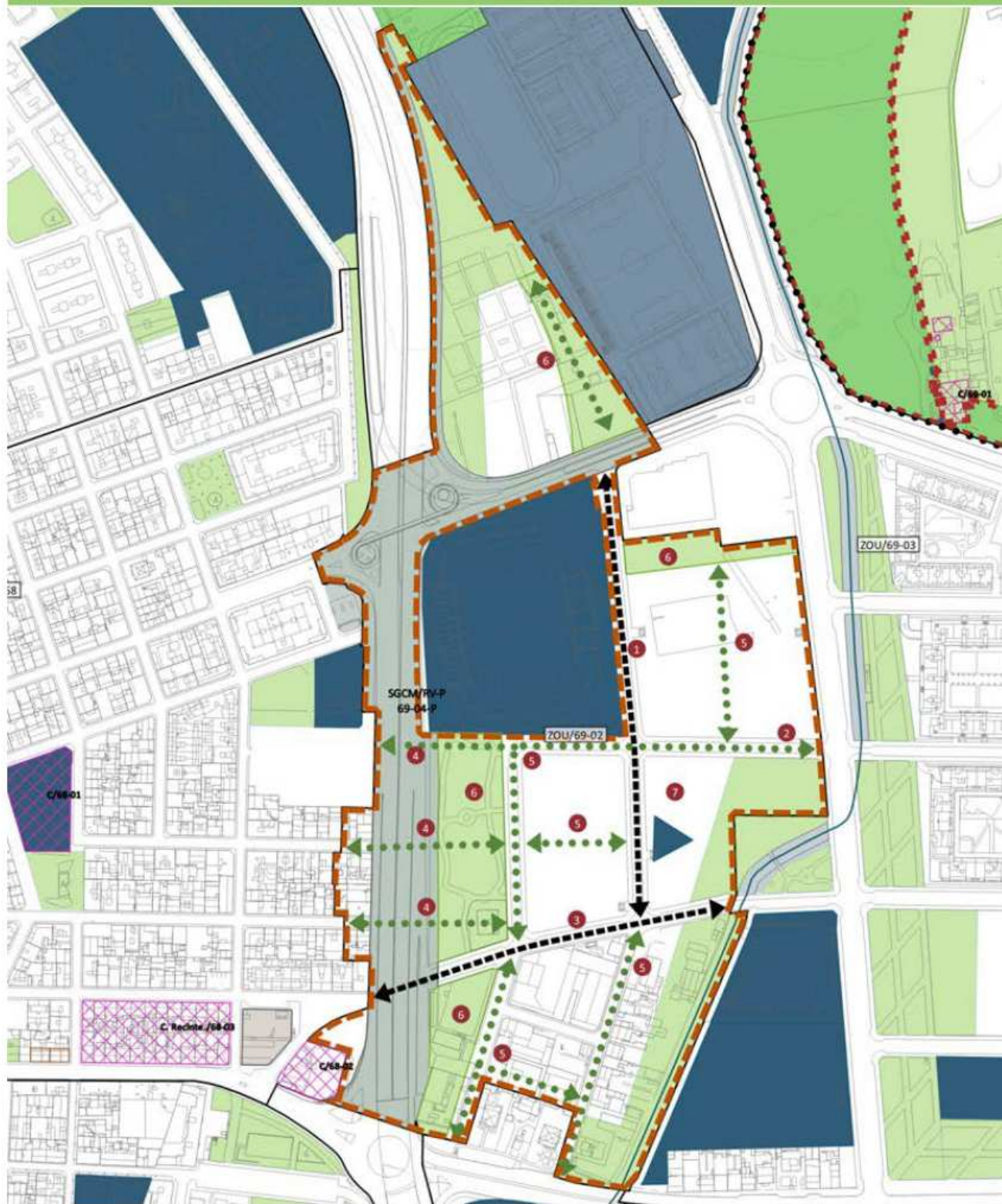
6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- ⇄ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

OBJETIVOS

1. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Marie de Behen.
2. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Gastón Vulliller en el tramo que discurre entre el carrer George Sand y el carrer de Marie de Behen.
3. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del Camí Vell de Sineu prolongándolo, aprovechando el soterramiento /total o parcial de la Vía de Cintura, hasta enlazar con el carrer de Sureda.
4. Red de conectores peatonales entre ambos márgenes de la Vía de Cintura en prolongación con el carrer Josep Martínez, el de Sant Isidor y el viario localizado al sur de la manzana dotacional conformada por el EL1a 68-03-P y el EQ4a/SC-P 68-02-P.
5. Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado contemplando, en todo caso, la reurbanización de las calles de Julien Lequerq, Sócrates, Camelia y d' Homer.
6. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de espacios libres. Se recomienda el mantenimiento del EL1c 69-05-P.
7. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dada la posición del sector en el modelo territorial propuesto por el Plan General, no se establecen restricciones al Plan Especial para establecer las alturas máximas, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. Se estima una superficie de viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) de 24.000 m2.

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde el tramo a reconfigurar de la actual Vía de Cintura.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
6. El desarrollo de esta actuación de transformación urbanística queda vinculado: (a) a la ejecución previa o simultánea del proyecto de integración urbana del tramo de la Vía de Cintura que se extiende entre la calle Manacor y el enlace con el eje San Ignacio-Ma. 3018, lo cual requiere, obligatoriamente, el previo acuerdo con el Consell de Mallorca, y (b) a la formulación previa del instrumento territorial exigido por el PTIM para el ART 11.3.
7. El tramo a soterrar de la Vía de Cintura mantendrá la condición de sistema general de comunicaciones (viario).
8. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
9. La delimitación del ARI/69-04 podrá ser ampliada incorporando parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la vigencia del POD, no hayan procedido a complimir la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de completación de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La formulación del Plan Especial y ejecución del ARI-PE Vía de Cintura queda sin programación hasta tanto se alcance la coordinación administrativa con el Consell y se cumplan los condicionantes a que se refiere el apartado 6 anterior. Los planes y proyectos que desarrollen las actuaciones previstas en el Plan Especial del ARI 69-04 que afecten a la carretera titularidad del Consejo Insular de Mallorca, sus elementos complementarios, sus zonas de dominio público, protección o afección, o bien las zonas de reserva viaria, tendrán que contar con la autorización previa del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con la Ley de carreteras de las Islas Baleares.
2. La superficie del ARI-PE 69-04 Vía de Cintura computará como nuevo crecimiento ligado al Área de Reversión Territorial 11.3 Vía de Cintura de Palma. Serán de cumplimiento las determinaciones establecidas en el apartado 3 de la Norma 6 del PTIM.
3. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 desconformidad, 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Ses Fontanelles
Calle	Ses Fontanelles
Zona Estadística	79 Can Pastilla
Código	79-03
Planos	
Full 1000	K-22
Full 5000	11

Localización



Delimitación gráfica



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 cuentan 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.

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 para mejorar la relación con la zona del parque-humedal con la zona de playa.

En definitiva, las nuevas condiciones de ordenación establecidas por el Plan General para el ARU-PE 79-01 Ses Fontanelles tratan de adaptarse a las prescripciones del PECMa y mejorar la integración urbana y ambiental del área. Para ello, manteniendo la edificabilidad total, se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida al 51% de la total atribuida, mientras que el 49% restante se destinará a usos residenciales (491 viviendas). Además, de la edificabilidad total terciaria, como máximo el 30% podrá destinarse a usos comerciales. Estas nuevas determinaciones permitirán adoptar un modelo de ocupación del territorio más concentrado liberando terrenos para su destino a sistemas (generales y locales) de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral. La delimitación de la actuación propuesta por el Plan General contempla: (a) por lado, la detracción de la parte del SUP-3 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), que no ha sido urbanizada, atribuyéndole la clasificación de suelo rústico protegido, y (b) una pequeña ampliación respecto a la establecida por el PGOU del 98 para el sector SUP-3, incorporando la parte del EQ0a/SC 80-05-E concesionado para el Palma Aquarium, que no se encuentra utilizada por esta instalación. Esta ampliación, en todo caso, no comporta incremento alguno de la máxima edificabilidad atribuida por el PGOU del 98 al SUP-3.

(*) Aplicando los criterios generales de ratio de m² de edificabilidad por vivienda asignada a las actuaciones de transformación por este Plan, en el presente ARI a la edificabilidad residencial asignada (45.659 m²) le correspondería un número máximo teórico de 491 viviendas; no obstante, teniendo presente la limitación derivada del PTIM respecto a la densidad neta máxima de viviendas en zonas turísticas (24 viviendas/hectárea), sólo se podrá materializar un número máximo de 434 viviendas (resultado de aplicar la densidad máxima permitida de 24 viv/ha a una superficie de 180.471 m², que es la superficie neta del ámbito original del sector, 325.937 m², descontando el sistema general de espacios libres del PRI, 145.466 m²).

El Plan Especial quedará legitimado (de conformidad con la Norma 1.1.5 apartado 5.b) para realizar el ajuste de la delimitación del área de reforma interior en la zona este; este ajuste se realizará, justificadamente y dentro de las magnitudes superficiales admitidas en la citada Norma.



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	157.720	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	SGEL/PJ-P 79-25-P, 25.098
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m ²)	SGEC/DO-P 79-01-P 10.000
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	0,5908	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	*	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	*	Infraestructuras incluidos(m ²)	0

(*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	93.181	Densidad (viv/ha)	*
Edif. Residencial total (m ²)	45.659	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	*
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	45.659	Numero de viviendas total	434
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	434
Edif.Terciaria (m ²)	47.522	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

(*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	32.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	233
Equipamientos (m ²)	0	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	4.078

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-79-03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	2.29	0	1	0	0	0		
152.081,1100							0,9642	2.950,3735

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta/Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según normas 2.1.8 (aparte 4) , 2.1.11 del Plan General y artículo 5.1.18 del Plan de Ordenación Detallada.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

- 1 Reurbanización del viario ya ejecutado hasta su completa desaparición con la finalidad de transformarlo en un "espacio verde" integrado en el contexto natural. Se eliminará, para ello, la plataforma de tráfico rodado y se incrementará su capacidad ambiental con adecuadas dosis de arbolado y el uso de Sistemas de Drenaje Sostenible.
- 2 Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido, que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado.
- 3 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 4 Localización de suelo con destino a la reserva de sistema general de equipamientos para Universidad. Su superficie mínima será de 10.000 m². El edificio habrá de resolverse obligatoriamente con una cubierta verde transitable resuelta mediante la continuidad topográfica con los espacios libres adyacentes.
- 5 Viario local de acceso rodado restringido a las actividades que se desarrollen en sus márgenes. Se recomienda adoptar para su diseño una configuración tipo rambla o bulvar.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d3. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 15.000 m²

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

- b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a garantizar la permeabilidad visual entre el suelo urbano y el humedal de Ses Fontanelles y a la imagen urbana percibida desde la Ma-19.
- c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de jardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
2. Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma. Por lo tanto, en las zonas solapadas 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."
3. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 79-03 Ses Fontanelles, al ser objeto de un cambio de calificación con la admisión de usos residenciales, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 2º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 3º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 4º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- 5º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 6º. Relaciones con la zona húmeda de Ses Fontanelles: Se mantiene vigente el Plan de Vigilancia y control ambiental para garantizar la preservación y mantenimiento de los valores ambientales de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Se evitará la contaminación de aguas derivada de las fugas de hidrocarburos de las zonas de aparcamientos. Los espacios libres se prevenirán con especies autóctonas y en consonancia con la función de elemento de transición paisajística entre el sector y la zona de especial valor ambiental de Ses Fontanelles.
- 7º. El Plan Especial deberá disponer de un estudio acústico específico para el ARI con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por el viario Ma-19 sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 8º. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre el humedal anejo al ámbito, la mejora del paisaje, conservación de las especies protegidas y la afección de la huella acústica. La franja de contacto entre el humedal y el ARI donde se localizan los espacios libres locales, deben revegetarse con especies autóctonas propias de los ambientes húmedos costeros. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.
9. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla.
10. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Prunes
Calle	Urbanització Son Prunes
Zona Estadística	84 Son Ferriol
Código	84-04
Planos	
Full 1000	F-21
Full 5000	09

Localización



Delimitación gráfica



Actuación de transformación urbanística cuyo ámbito coincide con la UE 84-04 identificada en el Plan General de 1998. El Plan Especial tendrá como objetivos principales el mantenimiento de las edificaciones existentes -principalmente residenciales unifamiliares-, la mejora de los niveles de equipamiento y espacios libres, la correcta urbanización del sistema de espacios públicos a proponer y la compleción de los servicios infraestructurales. En el suelo neto sin edificar que resulte de la ordenación detallada, se adoptarán calificaciones de vivienda unifamiliar con condiciones de parcelación y edificación similares a las existentes. La red viaria interior tendrá, mayoritariamente, vedado el tráfico motorizado intenso (acceso restringido a residentes), siendo predominantes los modos no motorizados, en aplicación del principio organizativo de la supermanzana.



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	156.586	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	0,1118	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	310	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	19	Infraestructuras incluidos(m ²)	0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

- Envoltente Acústica Actual
- Envoltente Acústica Propuesta
- Servidumbre Aeronáutica

APT_CARRETERAS

- Zona de Afección
- Zona de Reserva
- Zona de Protección

APT_DPH

- Zona de Policía
- Zona de Servidumbre

APT_FERROVIARIA

- Dominio
- Línea de Explanación
- Línea de Edificación

USOS GLOBALES

- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

- Espacios libres
- Equipamientos
- Infraestructuras
- Servicios Urbanos
- Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano

3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	17.500	Densidad (viv/ha)	8
Edif. Residencial total (m ²)	17.500	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	8
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	17.500	Numero de viviendas total	124
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	124
Edif.Terciaria (m ²)	0	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	62
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.480	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	44
Equipamientos (m ²)	2.117	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	770

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-84-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0	0	0	0	0	0,1118	875,0000
17.500,0000								

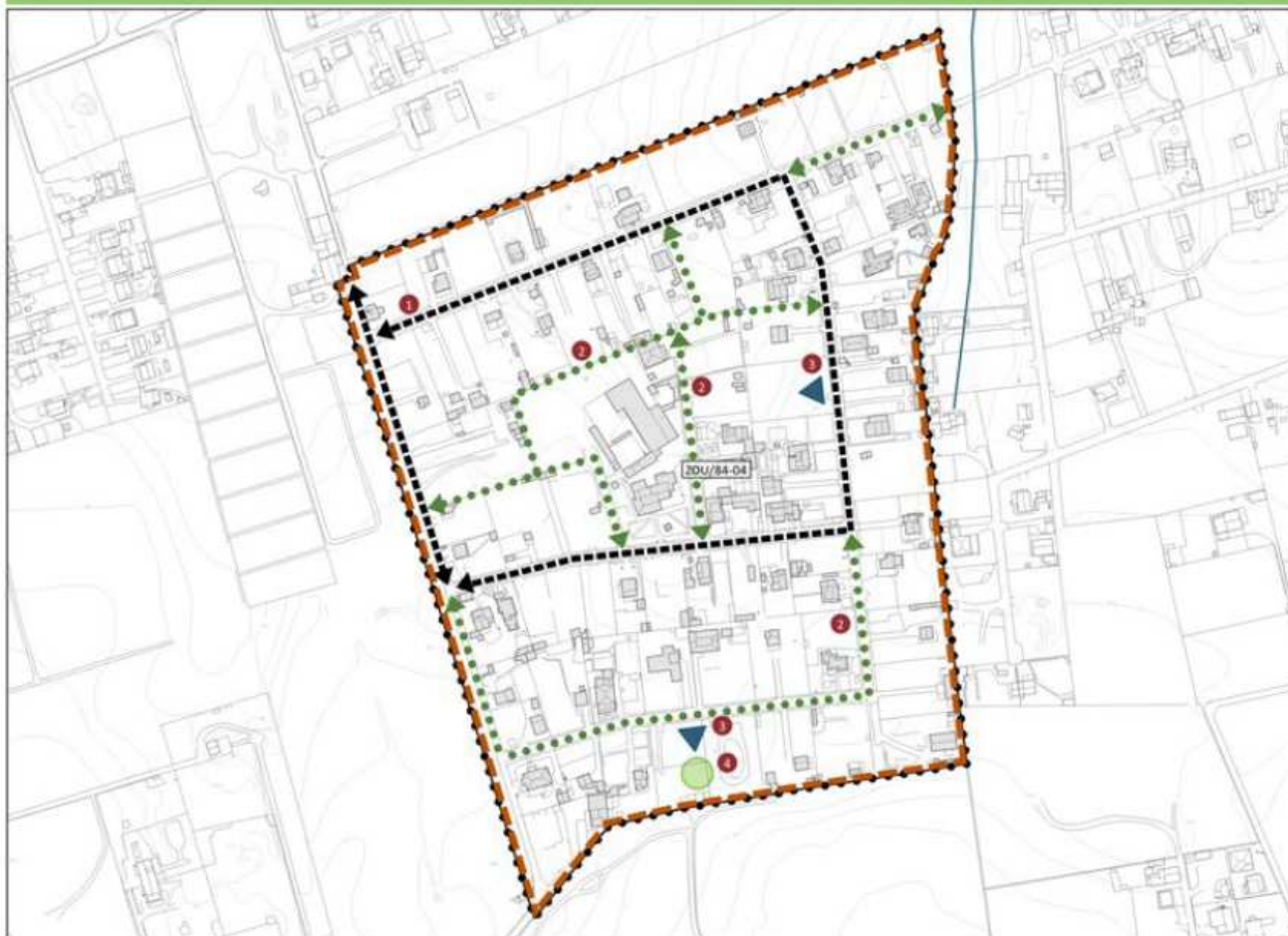
6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificación existente

OBJETIVOS

- 1 Trazado de viario local de acceso rodado al interior del ARU-PE 84-04 Son Prunes formando un bucle de entrada y salida desde el Camí de Son Prunes.
- 2 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado con el objetivo de cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad en el interior del ámbito.
- 3 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamiento aprovechando la existencia de suelo vacante de tamaño suficiente. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.
- 4 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de espacios libres aprovechando la existencia de suelo vacante de proporciones idóneas para tal finalidad. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada sólo se admitirán calificaciones de vivienda unifamiliar de altura máxima 2 plantas
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 28.000 m².

ARI-PE 84-04 SON PRUNES

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Se prestará especial atención a la preservación de las características paisajísticas del ámbito.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. Con el objeto de mantener la masa arbórea existente y fortalecer las características paisajísticas del sector, se deberán mantener los pies arbóreos inventariados como adultos en el interior de las parcelas, salvo necesidad justificada de extracción por motivos de seguridad.
8. En el documento de ordenación, deberá incluir un inventario de cerramientos artesanales de piedra seca con el objeto de mantenerlos y/o restaurarlos, salvo incumplimiento de condiciones de seguridad y salud.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP



Palma

Plan General

PG



TOMO VIII

ANEXO DE FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

LIBRO I

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



1 /

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene las fichas de planeamiento y gestión de las diferentes actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano del término municipal de Palma.

Este documento tiene eficacia normativa

La mayoría de los parámetros contenidos a las Fichas de Ordenación tiene carácter vinculante y se tendrán que cumplir de manera simultánea. Sin embargo, algunas de las determinaciones de las Fichas podrán tener carácter orientativo o de recomendación cuando así se especifique.

1.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Se define un modelo de ficha para cada tipo de actuación contenidas y definidas en la norma 3.2.6 de las normas urbanísticas del Plan.

El cómputo de datos incluidos a la ficha tiene, evidentemente, carácter normativo, considerándose las cantidades para uso lucrativo como máximas y las de no lucrativo como mínimas. Los datos de superficie se han replanteado en función de las características físicas de cada sector. Se propone para cada ficha la siguiente estructura de apartados:

1. IDENTIFICACIÓN

En este apartado se desarrollan las características para localizar cada actuación. El código de identificación viene referido a un grupo de números separados por un guion, se refieren al sector estadístico en el cual están incluidas y en el número de orden dentro del sector. Se incluye en este apartado la denominación del ámbito, su localización en los planos O.04 de Estructura General del Plan General y su situación indicada a través de su dirección. En cuanto a la delimitación gráfica Incluye la delimitación del ámbito sobre Ortofotografía aérea de máxima actualidad.

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Integra todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el artículo 37 y concordantes, así como aquellos elementos que el nuevo Plan considera estructurantes y conformadores del modelo de ordenación previsto por el Plan. Se integran en este apartado todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el



artículo 37 y concordantes. La superficie del ámbito (medida en metros cuadrados de suelo), la clasificación del suelo (urbano o urbanizable), el uso global, la edificabilidad global (metros cuadrados de superficie construida sobre metros cuadrados de suelo), la capacidad máxima de población (medida en habitantes) y la densidad máxima (habitantes por hectárea), los sistemas generales interiores/ incluidos y adscritos (código y superficie en metros cuadrados de suelo).

3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDAD

Se incluyen los parámetros de edificabilidad (en metros cuadrados de superficie construida por metros cuadrados de suelo): edificabilidad total máxima a desarrollar en la actuación; edificabilidad residencial total (incluye vivienda sometida en algún régimen de protección pública y vivienda en renta libre), la edificabilidad residencial mínima destinada a vivienda sometido a algún régimen de protección pública, y edificabilidad residencial máxima para renta libre; la edificabilidad terciaria mínima (con los usos establecidos en la norma 4.1.3 del Plan), edificabilidad industrial máxima, la edificabilidad turística máxima y la edificabilidad máxima destinada a equipamiento privado. Se incluyen así mismo los parámetros de densidad (número de viviendas por cada hectárea de suelo del ámbito), densidad neta (número de viviendas por cada hectárea de suelo del ámbito descontando la superficie de sistemas generales); número de viviendas totales máximo a implantar, número de viviendas (mínimo) sometidas a algún régimen de protección pública, número máximo de viviendas de renta libre y número (máximo) de plazas turísticas posible en el ámbito.

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Se incluyen en este apartado las reservas dotacionales que el nuevo Plan establece como mínimas. Con respecto a la cuantificación de espacios libres y equipamientos, se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29 y 42 de la LUIB. Con respecto a su disposición y localización se establecen objetivos y directrices para la ordenación detallada en la que se establecen explícitamente en el apartado de objetivos determinadas determinaciones con carácter vinculante. En relación con las reservas de plazas para aparcamiento establecidas en el artículo 43.4.c). asignado tanto número de plazas como superficie mínima de suelo de dominio público para su implantación, conforme al artículo 80 el reglamento.

5. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MEDIOS

Incluye el área de Reparto en la cual se incluye el ámbito, su superficie (en metros cuadrados de suelo) y su uso característico a efectos de valoración urbanística (aquel que disponga de mayor edificabilidad atribuida en el ámbito). Se incorpora el detalle de los coeficientes de homogeneización, así como el coeficiente de aprovechamiento medio y las unidades de aprovechamiento de cesión pública.

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Este apartado incluye la programación detallada en un orden de prioridad: Alta, a desarrollar durante el primer cuatrienio del Plan; Media, durante el 2.º, 3.º y 4.º cuatrienio; Baja en el 5.º cuatrienio). El instrumento para el Desarrollo y ejecución (Plan Parcial o Plan Especial), los condicionantes para el desarrollo, así como el sistema y la modalidad de gestión. Se incluye un apartado de régimen transitorio de aplicación al desarrollo del ámbito.



7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen, tanto de forma escrita como gráfica, una serie de determinaciones a seguir por el instrumento de desarrollo, para el establecimiento de la ordenación detallada. Se establecen explícitamente en el apartado de objetivos determinadas determinaciones con carácter vinculante.

Además de los criterios específicos para cada sector de suelo urbanizable, establecidos en su correspondiente ficha, se establecen una serie de criterios generales de ordenación empleados para la realización de los ensayos proyectuales de los diferentes sectores del suelo urbanizable contemplado en el nuevo Plan General de Palma, que han de servir de guía para la ordenación pormenorizada a establecer por los preceptivos Planes Parciales en desarrollo de las determinaciones de la ordenación estructural.

La exposición de estos criterios se ha organizado en tres bloques temáticos:

1. En primer lugar, se exponen las directrices y recomendaciones de ordenación pormenorizada para los sistemas constitutivos del espacio público urbano: la red de calles y el sistema de espacios libres.

2. Una deliberación discursiva sobre la complejidad funcional del barrio residencial como antídoto imprescindible para revertir la banalización consustancial a la producción de ciudad residencial contemporánea. Para ello, se destaca la necesidad de infiltrar actividades complementarias a la vivienda en el propio tejido residencial -para dotar de un cierto nivel de autosuficiencia vivencial a sus habitantes en el desempeño de sus necesidades cotidianas- y, cómo no, la importancia otorgada al sistema dotacional a la hora de proporcionar representatividad a la escena urbana resultante y contribuir a la cohesión social embridada a la condición colectiva de lo urbano.

3. Finalmente, aportar nuevos argumentos de ordenación para dotar a la manzana residencial de insumos proyectuales orientados a garantizar variedad al espacio urbano, huyendo de automatismos cuya generalizada aplicación en los ensanches residenciales recientes, ha producido su depreciación conceptual -al desabastecerla de su tradicional complejidad social, tipológica y funcional- recluyéndola a un módulo tipológico unívocamente configurado: el bloque lineal perimetral alineado.

A. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: RED DE CALLES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La red de calles.

a. La categorización de la red de calles atenderá a tres conceptos básicos: estructura, conexión y acceso.

b. La red de calles a proyectar debe garantizar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público.

c. La ordenación del paisaje urbano de la calle deberá contemplar la lateralidad arquitectónica de la misma desde fórmulas gramaticales -a aplicar en la definición de la forma construida- que prioricen la continuidad del plano de fachada.

d. En materia de movilidad, el objetivo que se persigue es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes -continuas y articuladas- de recorrido peatonal y la integración de los carriles bici. Para ello, resulta imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana.



e. La definición de los itinerarios cívicos en el asentamiento residencial tendrá que asegurar la conectividad entre los principales nodos de movilidad; es decir, aquellos que generen un número elevado de desplazamientos, tales como paradas de transporte colectivo, equipamientos comunitarios, áreas de concentración de funciones comerciales o espacios libres públicos.

f. La calle debe considerarse un hecho arquitectónico en sí mismo, por lo que su calidad representa un factor determinante en el proyecto de asentamientos residenciales.

Los espacios libres públicos.

a. La ordenación de cada sector se ha de sustentar en la fusión de la lógica ambiental preexistente en el territorio y la nueva lógica urbana a desplegar. El sistema de espacios libres a proyectar definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del área.

b. Construir una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente evitando interferencias espaciales carentes de sentido. Para ello, se preverán parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de diferente naturaleza.

c. Coadyuvar a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del área y entre éstos y su contexto, sea urbano o natural. Para ello, la previsión de parques conectores y avenidas jardín resulta imprescindible para garantizar la continuidad e interconexión entre las diferentes piezas verdes del barrio, la ciudad o el territorio.

d. Aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación y afinidad por parte de la población residente.

e. Promover una distribución homogénea y equilibrada en el sector evitando la residualidad e indefinición que suele caracterizar el espacio libre de ámbitos residenciales periféricos de décadas anteriores. Para el cumplimiento de este criterio de ordenación entran en escena los parques y plazas de proximidad llamados a dar cobertura a las necesidades cotidianas, en especial, de aquellas personas que presentan una movilidad reducida. Todas las viviendas dispondrán de espacios de proximidad a una distancia no superior a 250 metros de casa y tendrán una superficie superior a los 1.000 m².

f. Y, por último, una breve referencia a la multifuncionalidad, condición básica para recuperar la competitividad de los espacios libres al objeto de que se constituyan, de nuevo, en las principales referencias para el desarrollo de las funciones de ocio, esparcimiento, relación y encuentro de la población residente en el barrio residencial. El matrimonio entre espacio libre y equipamiento complementario es el régimen de convivencia más idóneo para dar eficaz respuesta a este objetivo.

**B. CRITERIOS DE ORDENACIÓN RELATIVOS A LA DIVERSIDAD FUNCIONAL:
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS A LA VIVIENDA Y SISTEMA DOTACIONAL.**

La diversidad funcional.

a. Es esencial conseguir una mezcla equilibrada de usos en el barrio, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible. Un objetivo central del proceso de planificación de un barrio es lograr la combinación adecuada de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio. La mezcla general y equilibrada de



usos debe venir acompañada de una distribución espacial adecuada.

b. Para asegurar la complejidad funcional del espacio urbano residencial hay que recuperar el discurso de la hibridación funcional concretándola en el hecho arquitectónico: la complejidad de un espacio urbano empieza en el propio edificio. En la medida que innovemos en la definición programática de las edificaciones, en apostar por establecer unidades proyectuales que ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional, estaremos definiendo una hoja de ruta que nos llevará a la conformación de ciudades más sostenibles.

c. El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en los diferentes elementos, usos, actividades, tipos de viviendas, manzanas y arquitecturas, equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de su red de calles y en la composición social del residente.

d. 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 pulsión relacional -entre la edificación y el espacio de la calle- que este tipo de usos induce.

Los equipamientos públicos.

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de la ciudad. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, asumen un papel relevante en la configuración del barrio residencial. Pero, además, la reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo Proyecto Urbano que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común.

a. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos en atención a dos criterios básicos: función y escala. Las funciones para proponer atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad. La escala, se refiere al radio de servicio del equipamiento (proximidad y/o referencia).

b. El suelo necesario para los equipamientos tiene una lógica escalar y no lineal. Así, las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.

c. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela:

- Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.

- Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomienda adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.

- La localización de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros



comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores, etc.) se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

C. CRITERIOS DE ORDENACIÓN RELATIVOS AL TEJIDO RESIDENCIAL.

Al objeto de procurar cierta variedad en el proyecto de la manzana residencial, se recomienda la adopción de dos tipos básicos:

LA MANZANA DE PERÍMETRO ABIERTO, conformada por una arquitectura perimetral, dispuesta de forma discontinua y variada. En esta estrategia proyectual confluyen la continuidad de la calle y la calidad del espacio abierto. En la ideación del modelo de ocupación de este tipo de manzana, es recomendable: (a) la combinación de tipos edificatorios (bloques lineales simples y dobles, torres) con fondos edificables de diferente dimensión que favorezcan distintos tipos de accesos y la introducción de espacios intermedios (terrazas, galerías, etc.), y (b) el establecimiento de volumetrías diversas –evitando, con ello, la conformación de fachadas de altura constante- instrumentando una normativa flexible que permita un margen suficiente para su concreción en el proyecto arquitectónico.

LA MANZANA ALFOMBRA, caracterizada por una mayor ocupación del suelo por la edificación y la utilización de una amplia variedad de formas edificadas y de espacios. Habitualmente se suelen combinar tipologías edificatorias de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar. La adopción de este tipo de manzana permite investigar con «morfologías heterodoxas de gran variedad tipológica y funcional donde puedan cohabitar volúmenes y tipos distintos en unidades de diversa escala y programa, ordenadas en sistemas abiertos de alta integración espacial y funcional, alternativos a los modelos de planta cerrada y planta abierta.

8. OTRAS DETERMINACIONES

Se integran en este apartado otras determinaciones de carácter complementario, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.

9. AFECCIONES SECTORIALES

Se integran en este apartado afecciones sectoriales, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

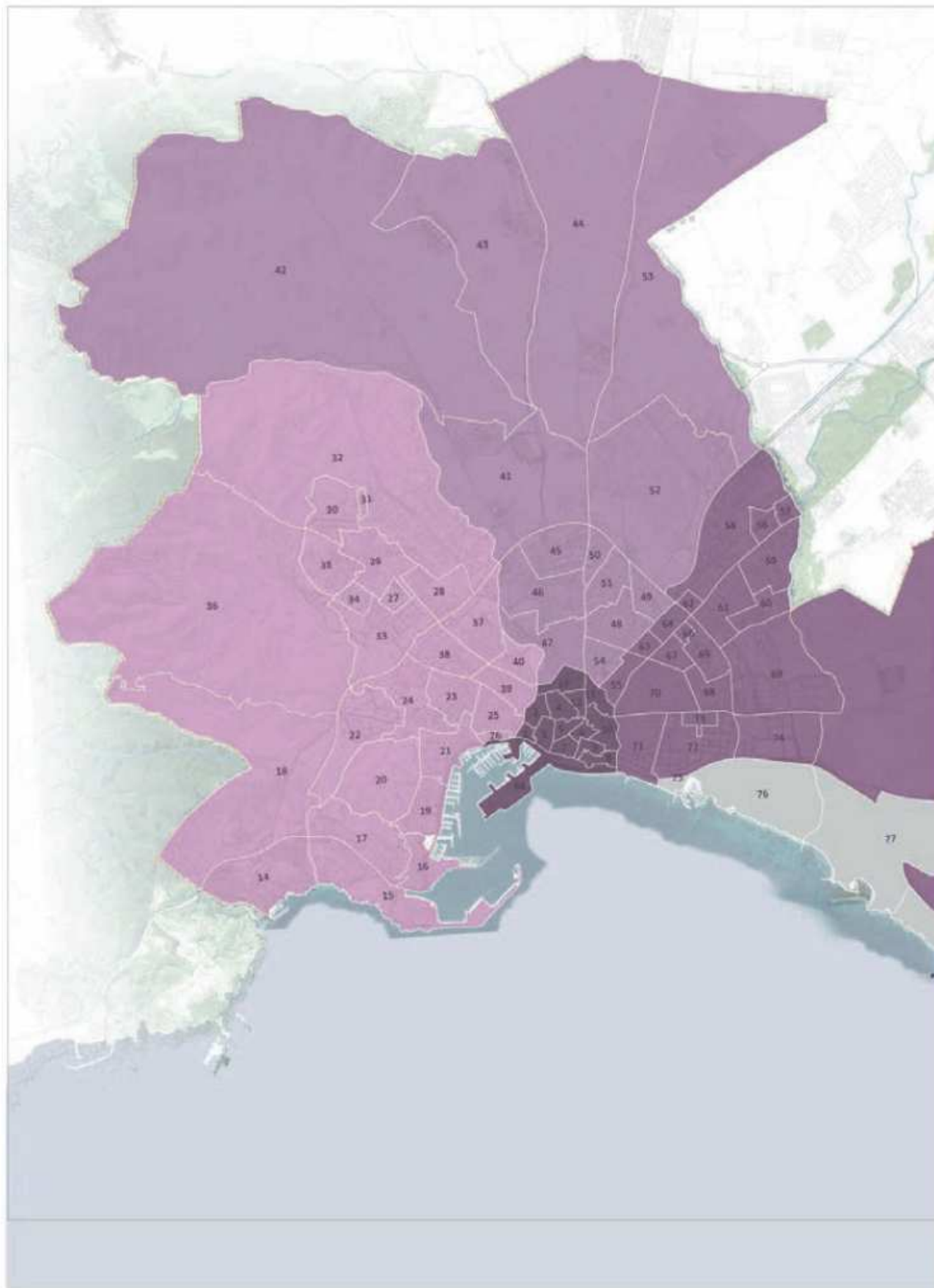
Se integran en este apartado medidas ambientales, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.





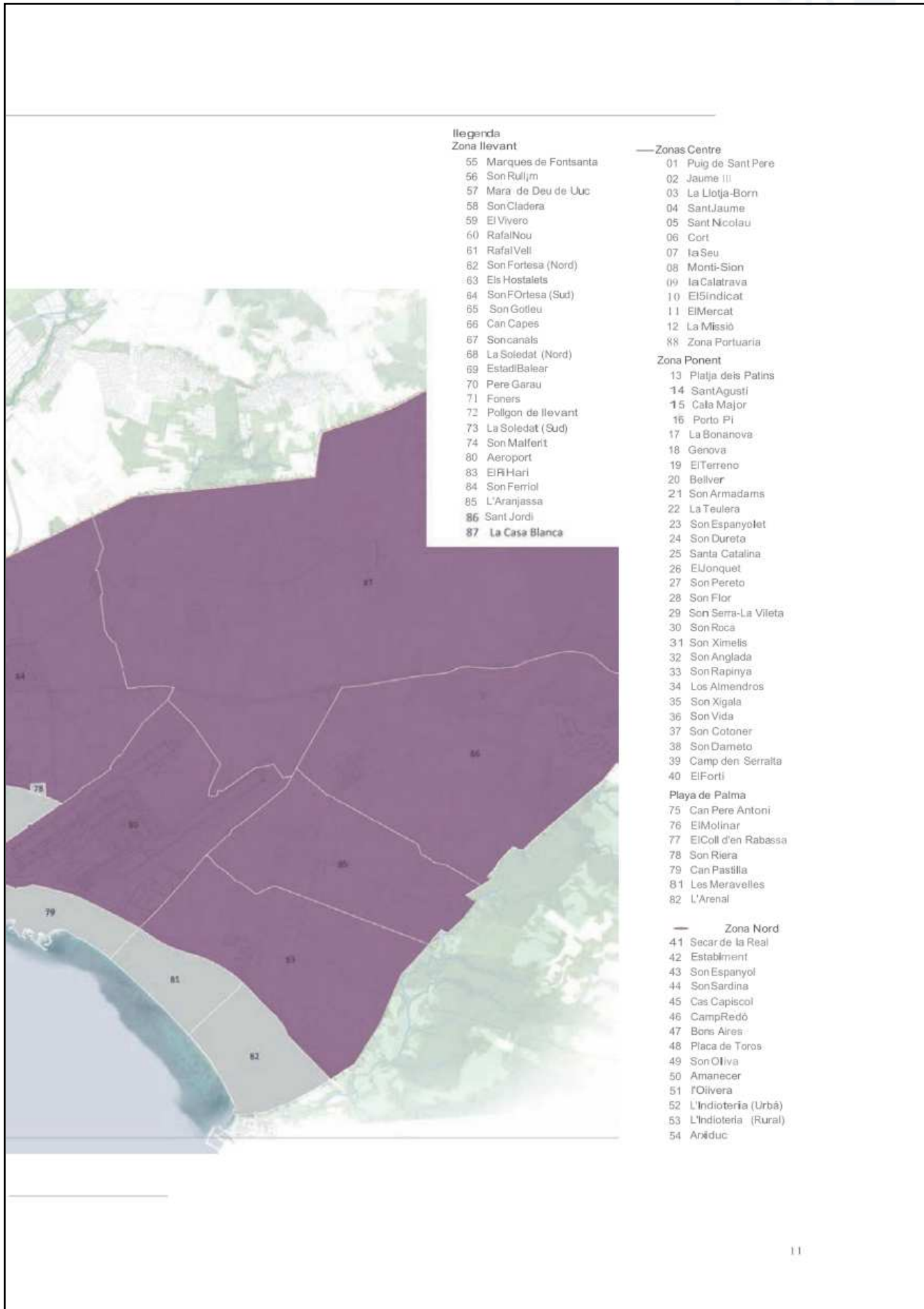
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>





llegenda

Zona llevant

- 55 Marques de Font Santa
- 56 Son Rullim
- 57 Mar de Deu de Uuc
- 58 Son Cladera
- 59 El Vivero
- 60 Rafal Nou
- 61 Rafal Vell
- 62 Son Fortesa (Nord)
- 63 Els Hostalets
- 64 Son Fortesa (Sud)
- 65 Son Gotleu
- 66 Can Capes
- 67 Son canals
- 68 La Soledat (Nord)
- 69 Estadi Balear
- 70 Pere Garau
- 71 Foners
- 72 Poligon de llevant
- 73 La Soledat (Sud)
- 74 Son Malfert
- 80 Aeroport
- 83 El R'Hari
- 84 Son Ferriol
- 85 L'Aranjassa
- 86 Sant Jordi
- 87 La Casa Blanca

Zonas Centre

- 01 Puig de Sant Pere
- 02 Jaume III
- 03 La Llotja-Born
- 04 Sant Jaume
- 05 Sant Nicolau
- 06 Cort
- 07 la Seu
- 08 Monti-Sion
- 09 la Calatrava
- 10 El Sindicat
- 11 El Mercat
- 12 La Missió
- 88 Zona Portuaria

Zona Ponent

- 13 Platja deis Patins
- 14 Sant Agustí
- 15 Cala Major
- 16 Porto Pi
- 17 La Bonanova
- 18 Genova
- 19 El Terreno
- 20 Bellver
- 21 Son Armadams
- 22 La Teulera
- 23 Son Espanyollet
- 24 Son Dureta
- 25 Santa Catalina
- 26 El Jonquet
- 27 Son Pereto
- 28 Son Flor
- 29 Son Serra-La Vileta
- 30 Son Roca
- 31 Son Ximelis
- 32 Son Anglada
- 33 Son Rapinya
- 34 Los Almendros
- 35 Son Xigala
- 36 Son Vida
- 37 Son Cotoner
- 38 Son Dameto
- 39 Camp den Serrata
- 40 El Forti
- Playa de Palma
- 75 Can Pere Antoni
- 76 El Molinar
- 77 El Coll d'en Rabassa
- 78 Son Riera
- 79 Can Pastilla
- 81 Les Meravelles
- 82 L'Arenal

Zona Nord

- 41 Secar de la Real
- 42 Establiment
- 43 Son Espanyol
- 44 Son Sardina
- 45 Cas Capiscot
- 46 Camp Redò
- 47 Bons Aires
- 48 Placa de Toros
- 49 Son Oliva
- 50 Amanecer
- 51 l'Oivera
- 52 L'Indioleria (Urbà)
- 53 L'Indioleria (Rural)
- 54 Aniduc

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	El Temple
Calle	c/ Temple
Zona Estadística	10 El Sindicat
Código	10-01
Planos	
Full 1000	H-20
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación responde a la necesidad de poner en valor este entorno caracterizado por la presencia del Temple, la capilla románica así como posibles restos de la muralla medieval. Este objetivo ya se encuentra incluido implícitamente en el planteamiento que se realiza ya en el Plan del 85 y en el PGOU del 98 para este entorno. En ambos planeamientos precedentes se prevé el desarrollo a través de un plan especial de una serie de determinaciones que, fundamentalmente, contribuyan a frenar la degradación urbana y la pérdida de valor de los elementos patrimoniales que integra. El presente Plan General establece una nueva delimitación para la actuación urbanística que persigue facilitar su gestión y acotar los objetivos a cumplir, que pasan por la apertura y permeabilidad urbana del ámbito.



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	3.990	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,1955	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	32	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	81	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	780	Densidad (viv/ha)	33
Edif. Residencial total (m ²)	780	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	33
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	13
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	780	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	0	Viviendas protegidas mínimas	13
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.583	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	2
Equipamientos (m ²)	143	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	35

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-10-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	0	0	0	0	0,1955	117,0000
780,0000								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Expropiación
Modalidad	-



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificación existente

OBJETIVOS

- 1 Permitir la cesión como espacio libre de uso y dominio público que permita la relación y esparcimiento ciudadanos, así como la interpretación de los valores patrimoniales y paisajísticos de los inmuebles del entorno, entre los cuales se destaca de la Iglesia del Temple. Puesta en valor de la Capilla románica del Temple, habiéndose de generar para lo cual un espacio libre en contigüidad en el norte de esta.
- 2 Posibilitar la compleción con edificación con destino a uso residencial del solar vacante que da en la Calle Mateu Enric Lladó permitiendo-se la articulación de la nueva trama urbana y el sellado de medianeras vistas.
- 3 Recuperación de los restos de las murallas y torres del recinto de la antigua Almudaina de Gumara.
- 4 Reconocimiento de edificaciones existentes a preservar, con destino a equipamiento socio cultural
- 5 Conector peatonal entre calle Mateu Enric Lladó y calle del Temple.

DIRECTRICES

- d1. La altura de la edificación residencial no podrá superar la de la edificación colindante en carrer Mateu Enric Lladó 34.
- d2. La reserva de aparcamiento deberá resolverse por el proyecto edificatorio que desarrolle la oferta de uso residencial de la actuación.



ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

8. OTRAS DETERMINACIONES

La ordenación detallada a contemplar por el Plan Especial tiene que desarrollar los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la presente ficha. Previamente a la formulación del Plan Especial se realizará la intervención arqueológica que determine la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los varios usos en función de la propuesta de ordenación y el aprovechamiento objetivo resultante. Se estará en lo dispuesto a la Norma 2.1.16 del PG en relación a la Incorporación de la Perspectiva de Género al Planeamiento. La formulación del PE tendrá que realizarse con un procedimiento de participación pública de los propietarios y vecindarios y definirá un plan de desalojo y retorno, si procede.

Los espacios libres públicos tendrán que cumplir con criterios de accesibilidad y seguridad y diversidad de uso desde la perspectiva de género.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La ordenación tendrá que estar a las indicaciones del Decreto de intervenciones arqueológicas. En la intervención tiene que procurarse la recuperación del sistema hidráulico de la noria y elevadores asociados.
2. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

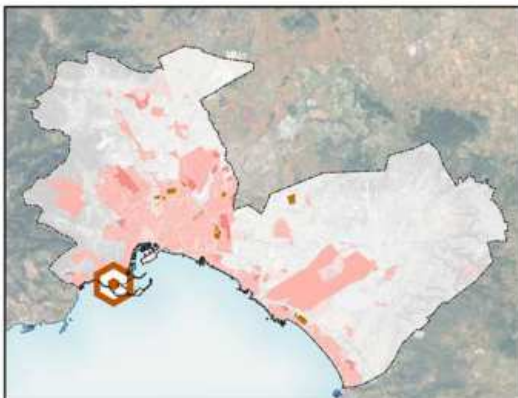
- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Respetará lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación 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.
 - b. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles. Se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el producto habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 7º. Estudio de integración paisajística de los materiales y los usos en todo el ámbito, con el objeto de formalizar un contexto patrimonial pretendiendo preservar los materiales del caserío de la antigua ciudad. En este sentido se tendrá especial atención a los materiales utilizados en los cerramiento/lienzos que delimitan el ámbito, con la intención de minimizar cualquier impacto en el nuevo espacio abierto.
- 8º. La jardinería debe adquirir un volumen abierto de porte mediano que permita la doble función de sombra y visualización de la mayor parte de las fachadas. Se deberá proteger las especies arbóreas existentes, planteándose en su caso la reubicación.



ARU-PE 14-03 CLH

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	CLH
Calle	Ctra Díc de l'Oest
Zona Estadística	15 Cala Major
Código	14-03
Planos	
Full 1000	F-25
Full 5000	03
Localización	



Delimitación gráfica



Actuación de Renovación Urbana prevista en los suelos, de dominio privado, calificados en el Plan General de 1998 como SGCI/IS 15-01-E "Factoría Porto Pi". La clausura de la actividad desarrollada en las actuales instalaciones de CLH representa una oportunidad para promover su renovación al objeto de implantar un hito urbano singular que actúe de puerta de entrada a la ciudad desde la autovía de poniente (Ma-1) contemplando, la materialización del aparcamiento disuasorio previsto en el actual PMUS. El desarrollo de la actuación permitirá así mismo la implementación del nuevo corredor ecológico de la Bonanova favoreciendo la permeabilidad, continuidad y accesibilidad del nuevo Parque de Cala Major conformado por los sistemas generales SGEL/PJ-L 15-01-P Y 15-02-P, en posición adyacente a las actuales instalaciones del Sistema General de Equipamiento correspondiente al Museo-Palacio de Marivent.



ARU-PE 14-03 CLH

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	34.998	Sistemas Generales Interiores (m²) total		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	SGEL/PJ-P 15-03-P,	7.000
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m ²)		0
Edificabilidad máxima bruta (m²/t/m²s)	1,1700	Servicios Urbanos incluidos (m ²)		0
Capacidad máxima de población (habitantes)	577	Comunicaciones incluidos (m ²)	SGCM/AP-P 14-01-P	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	165	Infraestructuras incluidos(m ²)		0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	40.948	Densidad (viv/ha)	66
Edif. Residencial total (m ²)	20.065	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	83
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	10.032	Numero de viviendas total	231
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	10.033	Numero de viviendas libres máximo	106
Edif.Terciaria (m ²)	20.883	Viviendas protegidas mínimas	125
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	6.405	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	103
Equipamientos (m ²)	5.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.803

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-14-03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1.62	0.35	1	0	0	0		
40.646,3900							1,1614	6.096,9585

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE). Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



ARU-PE 14-03 CLH

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculatorio viario
- Espacios libres

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

- 1 Acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.
- 2 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es actuar como zona de amortiguación con el SGIF/HG 15-08, la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste además de dotar de continuidad al SGEL/PJ-P 15-01-P. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 3 Área destinada a materializar la edificabilidad propuesta para el ARU-PE 14-03 CLH. Permeabilidad que garantice la continuidad y accesibilidad al sistema de espacios libres que singulariza el entorno.

DIRECTRICES

- d1. La posición de la edificación en la parcela reforzará la continuidad de la red ambiental propuesta.
- d2. Implantación de un hito urbano singular en una posición relevante de la estructura urbana de Palma, configurando una puerta de entrada a la ciudad desde el Poniente.
- d3. Se propone desarrollar una oferta mixta de usos terciarios y residenciales materializada, preferentemente, en un complejo edificatorio objeto de un proyecto unitario.
- d4. Se contemplará el desarrollo de un aparcamiento público de un mínimo de 350 plazas, que, preferentemente, se resolverá estableciendo una estrategia para su localización y formalización basada en la singularidad topográfica del soporte territorial, caracterizado por la presencia de desniveles.
- d5. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- d6. Dados los objetivos y directrices para la ordenación detallada no se estima necesario contemplar viario local público más allá del acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.



ARU-PE 14-03 CLH

8. OTRAS DETERMINACIONES

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

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana hacia Porto Pi, la Avenida Gabriel Roca y el sistema general de espacios libres SGEL/PJ-P 15-01-P.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento General de Costas.
2. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 14-01 CLH, al ser objeto de un cambio de calificación a uso global residencial, computará como como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.
3. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Respetará lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, 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.
 - b. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - c. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles. Se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el producto habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 7º. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre la masa geológica, la infiltración de las aguas naturales al acuífero, el paisaje y la habitabilidad del conjunto del área:
 - 8º. Los suelos de calidad, se utilizarán para el acondicionamiento de las zonas verdes locales y generales sin que suponga una alteración de la topografía. Estas zonas deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento y equipamiento en las zonas verdes. Las zonas verdes locales y generales deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento, mobiliario y equipamiento en las zonas verdes.
 - 9º. Parte de las zonas verdes se dispondrán, salvo mejor criterio técnico, facilitando la conexión con el resto de masas forestales colindantes con el objeto de favorecer la conectividad ecológica.
- 10º. La ocupación de la huella por parte de la edificación que impida la infiltración de agua natural al acuífero, debe ser reducida a su máxima superficie, sin que ello suponga una contradicción con la integración paisajística.
- 11º. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Busquets
Calle	c/ Alfonso el Magnánimo
Zona Estadística	45 Cas Capiscot
Código	45-01
Planos	
Full 1000	G-16
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



El Cuartel de Son Busquets, después de la suscripción de un Convenio en 1998 entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento fue desafectado en 2003 y adscrito al organismo autónomo INVIED. En el PGOU 1998 se reconoce como área de regulación específica (ARE) con destino a uso global residencial con una densidad de 150 viviendas/hectáreas conforme al convenio de 1998. No obstante, se estimó que esta densidad era excesiva y mediante un nuevo Convenio (de 23-07-2012 de novación del anterior) se acuerda una densidad de 75 viviendas/hectárea y una edificabilidad de 1,42 m²/m²s, con una superficie edificable mínima destinada al uso terciario es de 74.125 m².

Con estas bases se inicia por el Ayuntamiento la formulación de un Plan Especial que es aprobado inicialmente en 2012.

El nuevo Plan General considera que el uso global residencial, densidad y edificabilidad bruta del Convenio interadministrativo de 2012 son adecuados para la actuación de renovación urbana.

No obstante, considera necesario ajustar la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente. Ya 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.

Entre los nuevos objetivos generales 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, (b) valorar la posibilidad de fomentar el mantenimiento de edificaciones con valor patrimonial; (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".



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	110.858	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	1,4196	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	SGSU/GR-P 45-01-P 1.500
Capacidad máxima de población (habitantes)	2.077	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	187	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	157.491	Densidad (viv/ha)	75
Edif. Residencial total (m ²)	83.366	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	76
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	831
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	83.366	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	74.125	Viviendas protegidas mínimas	831
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	25.268	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	394
Equipamientos (m ²)	15.479	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	6.895

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-45-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	1.76	0	0	0	1,9273	32.073,9615
213.826,4100								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

■ Servicios Urbanos

SISTEMAS LOCALES

■ Trazado vinculante viario

↔ Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

● Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Edificaciones con interés tipológico

OBJETIVOS

- 1 Viario local de acceso rodado conectando la carretera de Valldemossa con el Carrer de Alfons el Magnanim. Sección mínima de 20 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto
- 2 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado contemplando, en todo caso, la continuidad por el límite sur, del Carrer de la Primavera, de la Tardor, de la Barcarola, de l' Hivern y de l' Estiu.
- 3 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres manteniendo la masa forestal existente. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 4 Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos promoviendo el mantenimiento de las edificaciones existentes. El objetivo es conformar un "parque equipado" junto a la reserva de espacios libres adyacente.
- 5 Localización recomendada del sistema general SGSU/GR-P 45-01-P para el que se destinará una superficie de 1.500 m2.



ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 20.000 m².
- d6. El Plan Especial deberá considerar la posible preservación, como memoria del lugar, de las edificaciones señaladas con interés tipológico, con capacidad de caracterizar el conjunto de modo singular en la ciudad. Se deberá preservar en la medida de lo posible el arbolado existente.

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
5. Se deberá prever la reserva de equipamiento educativo, que se estima en un mínimo de 7.890 m² (4.050+3.840), que podrá alcanzar los 10.000 m² si se permite la implementación de usos complementarios al docente (preferentemente deportivos y sociales) que confieran a la pieza la condición de centralidad para el barrio. No obstante, la reserva educativa podrá ser ajustada por el Plan Parcial de conformidad con las indicaciones de las administraciones competentes en esta materia, con el fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra.
6. Aquella parte de la edificabilidad de servicios terciarios prevista en la ficha que en el proyecto de reparcelación sea adjudicada a entidades u organismo de titularidad pública podrá ser destinadas a alojamiento dotacional.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Camp Redó
Calle	Camp Redó
Zona Estadística	46 Camp Redó
Código	46-01
Planos	
Full 1000	H-16
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



En el barrio de Camp Redó, en concreto la zona delimitada por las calles General Riera, Cotlliure, Felipe II y Alfonso el Sabio, existe un conjunto de bloques de viviendas denominadas en su origen como "Conjunto de viviendas del Generalísimo Franco" ejecutadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, comúnmente llamado "Barrio de Corea". El área está expuesta a numerosos y graves desafíos sociales y económicos, con problemas de desempleo y exclusión social, delincuencia, congestión urbana, degradación medioambiental, bolsas de pobreza y abandono. Está constituido por un total de 26 bloques, en un modelo de polígono abierto, con la mayor parte de los bloques dispuestos perpendicularmente a la carretera de Esporles.

El PGOU del 98 identificó el ámbito como un Área de Régimen Especial ARE 46-01 Camp Redó por su carácter peculiar dándole un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para su ordenación estableció la necesidad de redacción de un Plan Especial de acuerdo a las condiciones que determinó para este ARE, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se aprobase el Plan Especial.

El nuevo Plan General mantiene, sustancialmente, la delimitación del Plan del 98 si bien considerando esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. De la delimitación original de área se ha retirado el bloque localizado en el extremo noroccidental, abriendo a la calle Felipe II, en el que se ha procedido a sustituir la edificación original por un nuevo edificio residencial. También consta la demolición de un edificio (bloque VIII) perteneciente a la manzana PJ EBRO (referencia catastral 9724701DD6892D).

El objetivo de la actuación es la regeneración del barrio posibilitando la renovación o sustitución de los edificios según lo que determine el Plan Especial, así como la posibilidad de actuación anticipada en una de las manzanas que se destinaría a usos de equipamiento dotacional.

(*) De la máxima edificabilidad residencial asignada (24.789 m²) podrá ser destinada a uso terciario un máximo de 2.745 m². En la hipótesis de optar por integrar el uso terciario, teniendo presente el coeficiente de ponderación asignado a este uso (1,78), el aprovechamiento objetivo total del ARI aplicable será de un máximo de 26.939,1 UA; siendo en este caso, el aprovechamiento medio, 1,26 UA/m²



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	21.278	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	1,16:	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.215	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	571	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	24.789	Densidad (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial total (m ²)	*	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	Mínimo 353 Máximo 486
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	22.053	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	*	Viviendas protegidas mínimas	Mínimo 353 Máximo 486
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	488
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

(*) Ver apartado 1. Identificación página anterior

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.662	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	62
Equipamientos (m ²)	3.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.085

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-46-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ. Pr		
1	0	1	0	0	0	0		
24.789,0000 *							1,1650	2.478,9000

(*) Ver apartado 1. Identificación página anterior

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas. No obstante, los terrenos de la manzana Cotlliure 21 se podrán obtener de forma anticipada o simultánea a la tramitación del Plan Especial.
Sistema	A determina por el Plan Especial. Se aplicará la expropiación para la adquisición de la manzana de Cotlliure 21, en caso de actuación anticipada para la obtención y ejecución de equipamientos públicos.
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

1. Espacio libre central que ha de constituirse en el elemento referencial de la trama urbana del barrio de Camp Redó. Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio.
2. En las diferentes manzanas residenciales identificadas en el esquema gráfico adjunto, el Plan Especial podrá optar por su rehabilitación integral -incidiendo, especialmente, en la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de las edificaciones y la reurbanización de los espacios "interbloques"- o bien por la sustitución total o parcial de los diferentes bloques constitutivos de cada una de estas manzanas. Este supuesto comportará una redefinición completa e integral del espacio libre comunitario y la materialización de una oferta complementaria de servicios comerciales pudiendo, al tiempo, redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes. Asimismo, en el supuesto de sustitución de la edificación, el Plan Especial deberá contemplar la reserva de equipamientos locales establecida en la presente Ficha. En cualquier caso, el supuesto de rehabilitación integral o parcial del ámbito, deberá contemplar la demolición de los bloques alineados al Carrer de Cotlliure. Complementar el tejido residencial con equipamientos comunitarios y de alojamientos dotacionales a ubicar preferentemente en la manzana noreste del ámbito (COTLLIURE 21, referencia catastral 9724201DD6892D) en una actuación que se podrá ejecutar anticipadamente a la aprobación del Plan Especial con la finalidad de que sirva para el plan de realojamiento intergeneracional.

DIRECTRICES

- d.1. Se promoverá la implantación de una supermanzana en el barrio de Camp Redó con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d.2. En el supuesto de sustitución de las edificaciones existentes: (a) se mantendrán las 4 plantas de altura para los bloques dispuestos en las manzanas B, C, D y E y se admitirán hasta 6 plantas en las semimanzanas meridionales A y F, (b) el Plan Especial valorará la posibilidad de integrar la reserva de equipamiento en la nueva edificación residencial utilizando la fórmula del complejo inmobiliario.
- d.3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle. En este sentido, el Plan Especial podrá optar por: (a) resolver la reserva obligatoria de aparcamiento público en el subsuelo del espacio libre central propuesto cuya urbanización, en todo caso, deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio, en desarrollo del Objetivo 1, (b) ubicar la reserva de aparcamiento en el subsuelo de las nuevas edificaciones resultantes, en el supuesto de optar por la sustitución de las existentes, o (c) adoptar una solución mixta que combine las expuestas en (a) y (b).
- d.4. En caso de sustitución de los bloques, se recomienda, con el fin de conservar el rasgo tipológico más relevante de los barrios, siguiendo los estudios previos del Patronato Municipal de la Vivienda, el mantenimiento de la disposición de los bloques lineales actuales, excepto los paralelos a la calle Cotlliure (de las manzanas catastrales 9724201DD6892D y 9724601DD6892D) con la posibilidad de establecer conexiones ligeras entre bloques para poder optimizar las comunicaciones verticales y la actuación por fases afectando grupos de 2 o 3 bloques, según el caso.
- d.5. No se estiman necesarios incrementos en la superficie actual del viario local existente en el barrio de Camp Redó.
- d.6. Los equipamientos propuestos para la manzana COLLIURE 21 (referencia catastral 9724201DD6892D) se podrán ejecutar en dos fases y sustituirán los bloques existentes. Se mantendrá la disposición de los bloques existentes y su alineación con la posibilidad de edificar espacios de conexión intermedios especialmente en planta baja. Se tendrá que demoler el bloque paralelo en la calle Cotlliure.



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público del barrio.
 - b. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial garantizará el acceso universal a la infraestructura física y social básica: la energía renovable, el agua potable y el saneamiento, la movilidad sostenible, la salud, la educación y las tecnologías de la información.
5. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
6. El Plan Especial podrá incrementar hasta un 20% la edificabilidad máxima asignada a esta actuación por el Plan General, en caso de optar por la estrategia de regeneración que implique la sustitución parcial o total de las edificaciones existentes. Ello no comportará el incremento del número máximo de viviendas establecido en la presente ficha y obligará a destinar parte de este incremento de edificabilidad a servicios terciarios-comerciales a localizar en las plantas bajas de la edificación.
7. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
8. El Plan Especial programará adecuadamente la implementación progresiva y secuencial de la regeneración del tejido urbano propuesta, con el fin de acoplar temporalmente la rehabilitación y/o sustitución de los edificios existentes con la solución al realojo de la población enclavada en estos. La gestión de la actuación tiene que ser pública.
9. El Plan Especial tendrá que proponer un plan de desalojo y retorno con la mínima incidencia para los residentes afectados. Se propone que este plan esté asociado a la realización previa de un equipamiento de vivienda dotacional localizado en el mismo ámbito o a no más de 300 metros para afectar lo mínimo a la vida cotidiana de la población en términos de proximidad al trabajo y a la escuela.
10. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 galibo 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1ª. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2ª. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3ª. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4ª. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5ª. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6ª. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Can Domenge
Calle	c/ Ca'n Domenge
Zona Estadística	46 Camp Redó
Código	46-02
Planos	
Full 1000	H-15
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



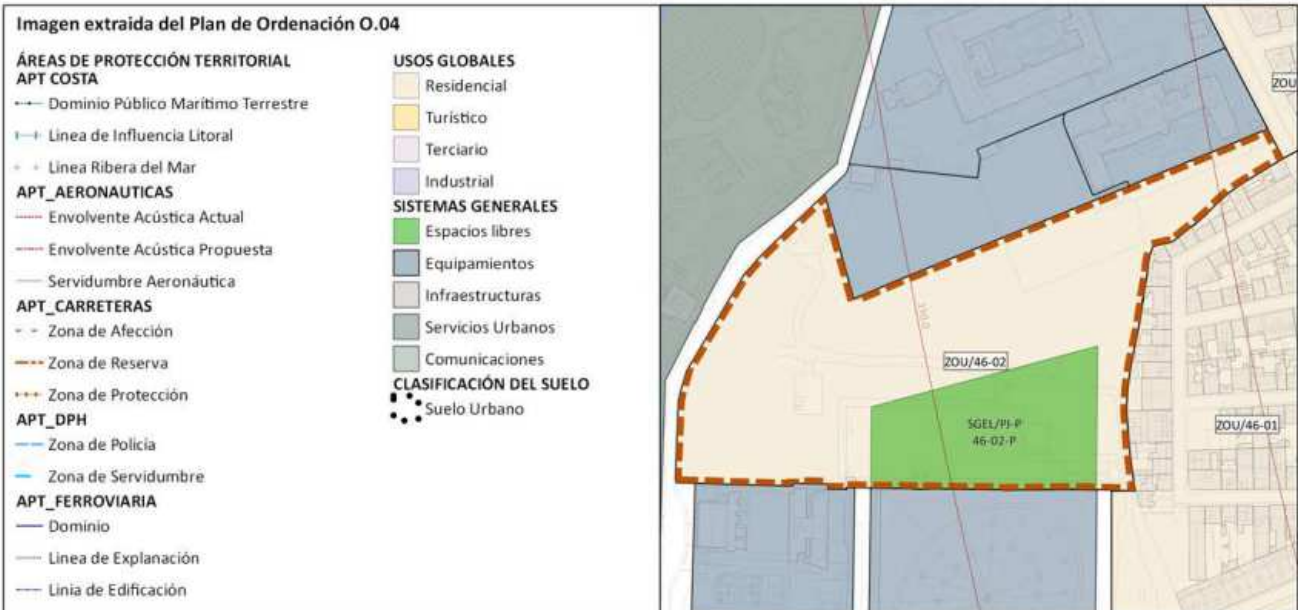
La actuación promueve un cambio en la calificación urbanística actual de estos suelos destinados a sistema general deportivo (SGEC/DP-P 46-09-P) en el PGOU de 1998, con la finalidad de promover una actuación residencial pública destinada a desarrollar una importante oferta de vivienda protegida (el 100% de las viviendas previstas) y alojamientos dotacionales. Al tiempo, el desarrollo urbanístico previsto dotará de permeabilidad a la trama urbana de este sector de la ciudad y contribuirá a mejorar los indicadores de zonas verdes públicas existentes en el contexto urbano adyacente al prever una amplia reserva de suelos calificados como sistema general y local de espacios libres.



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	45.341	Sistemas Generales Interiores (m²) total		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	SGEL/PJ-P 46-02-P,	9.987
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)		0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,4896	Servicios Urbanos incluidos (m ²)		0
Capacidad máxima de población (habitantes)	600	Comunicaciones incluidos (m ²)		0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m ²)		0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	22.200	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m ²)	19.200	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	240
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	19.200	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	3.000	Viviendas protegidas mínimas	240
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	4.800	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	56
Equipamientos (m ²)	5.040	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	980

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-46-02

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	1.76	0	0	0		
24.480,0000							0,5399	3.672,0000

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

■ Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

— Trazado vinculante viario

↔ Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

● Suelo Urbano

OBJETIVOS

1. Viario local de conexión rodada entre el Carrer del General Riera y el Camí de C'ardiaca. Su sección mínima será de 16 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto.
2. Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es actuar como zona de amortiguación con el Cementerio (SGSU/CE-P 46-03-E). Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
3. Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado.
4. Localización vinculante de suelo destinado al sistema local de equipamientos con el objetivo de materializar una oferta de alojamiento dotacional.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada se admitirán exclusivamente calificaciones de plurifamiliar o colectiva. Se recomienda que, salvo que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General, las alturas máximas no superen las 5 plantas.
- d3. La edificabilidad destinada a uso terciario deberá localizarse en las plantas bajas de los edificios residenciales.
- d4. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 9.000 m².



ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano de Camp Redó.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 46-02 Can Domenge, al ser objeto de un cambio de calificación a uso global residencial, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.
2. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.
8. La ordenación del sector deberá integrar los bienes patrimoniales en el sector dotándolos de visibilidad y accesibilidad sin que ello suponga su alteración. En concreto se deberá estudiar en la ordenación la ponderación de la acequia como elemento representativo de la cultura hortícola y abastecimiento urbano.



ARI-PE 52-04 SON PARDO

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Pardo
Calle	Son Pardo
Zona Estadística	52 La Indioteria (urbà)
Código	52-04
Planos	
Full 1000	I-14
Full 5000	05, 06

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación refunde las Unidades de Ejecución UE/52-04 y UE/52-06 previstas en el Plan General de 1998 y no ejecutadas.

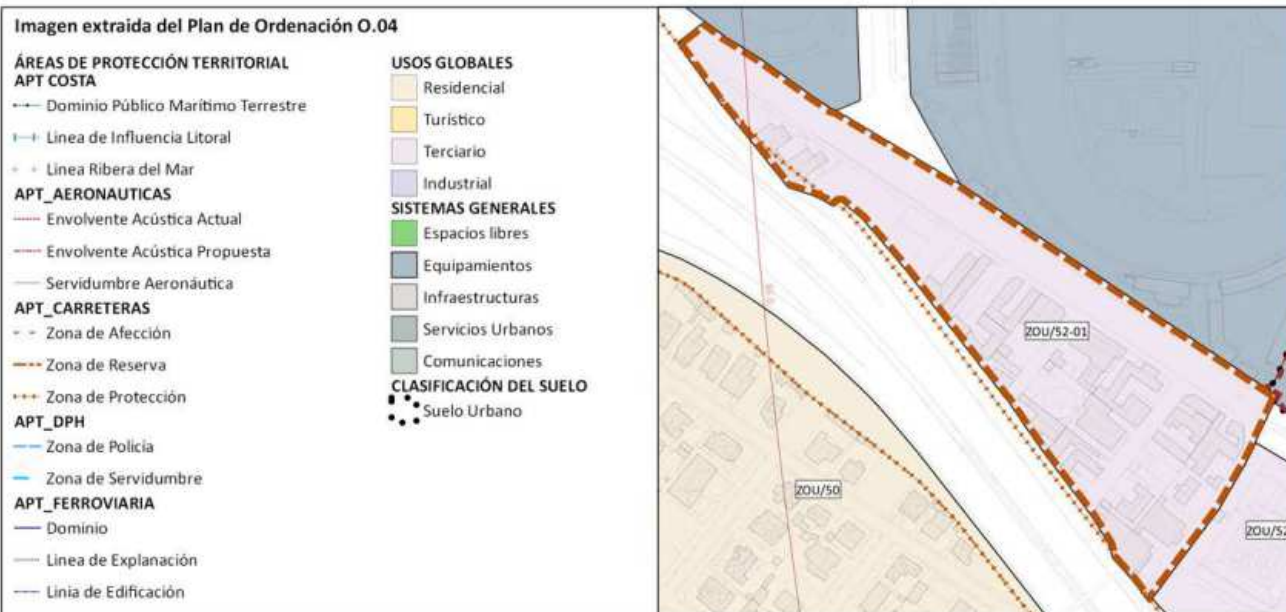
El Plan General considera esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana (ARI-RU) por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. El área se caracteriza por su precariedad espacial y funcional al destinarse, de forma mayoritaria, a actividades vinculadas al Hipódromo de Palma cuya reubicación se entiende necesaria para minimizar los impactos ambientales causados en una zona de la ciudad que, por su posición respecto a la Vía de Cintura y su proximidad tanto al Convento de Religiosas de San Francisco de Sales como al sector de suelo urbanizable SUB 52-02 Son Pardo (donde se prevé implantar la Ciudad de la Justicia), reclama una regeneración integral para promover la implantación de usos terciarios y dotarle de una imagen urbana acorde con este emplazamiento.



ARI-PE 52-04 SON PARDO

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	26.846	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /t/m ² s)	0,7539	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	0	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	0	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	20.239	Densidad (viv/ha)	0
Edif. Residencial total (m ²)	0	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	0
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	0	Numero de viviendas total	0
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m ²)	14.167	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	6.072		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.606	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	51
Equipamientos (m ²)	1.069	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	893

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-52-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	0	1	0	0	0.81		
19.085,3200							0,7109	954,2660

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARI-PE 52-04 SON PARDO

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Trazo vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

CATÁLOGO

- Edificios

OBJETIVOS

- Localización vinculante de suelo con destino a la reserva del sistema local de espacios libres (extremo superior oeste del ámbito, libre de edificaciones). Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del ámbito.
- Localización vinculante de equipamiento local en la posesión existente incluida en el Catálogo del Plan General con grado de protección A2/ 52-07.

DIRECTRICES

- Se promoverá la implantación de una supermanzana con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- Dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- No se estiman necesarias nuevas superficies de viario local.

ARI-PE 52-04 SON PARDO

8. OTRAS DETERMINACIONES

La formulación del Plan Especial del ARI PE 52-02 SON PARDO queda sin programación hasta tanto se produzca el cese de las actividades actuales vinculadas al hipódromo para las que se prevé su reubicación bien dentro del SGEC/DE-P 52-09-E, bien en el SGEC/DE/AI-P adyacente al hipódromo localizado en suelo rústico. El Plan Especial optará por la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes pudiendo redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes contemplando su retranqueo en el límite con la Vía de Cintura. En cualquier caso, se ha de promover el cambio de uso de las actividades enclavadas vinculadas al hipódromo.

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde la Vía de Cintura.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 7º. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del 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.



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Ametler
Calle	c/ Cases de Son Ametler
Zona Estadística	59 El Vivero
Código	59-01
Planos	
Full 1000	K-15
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



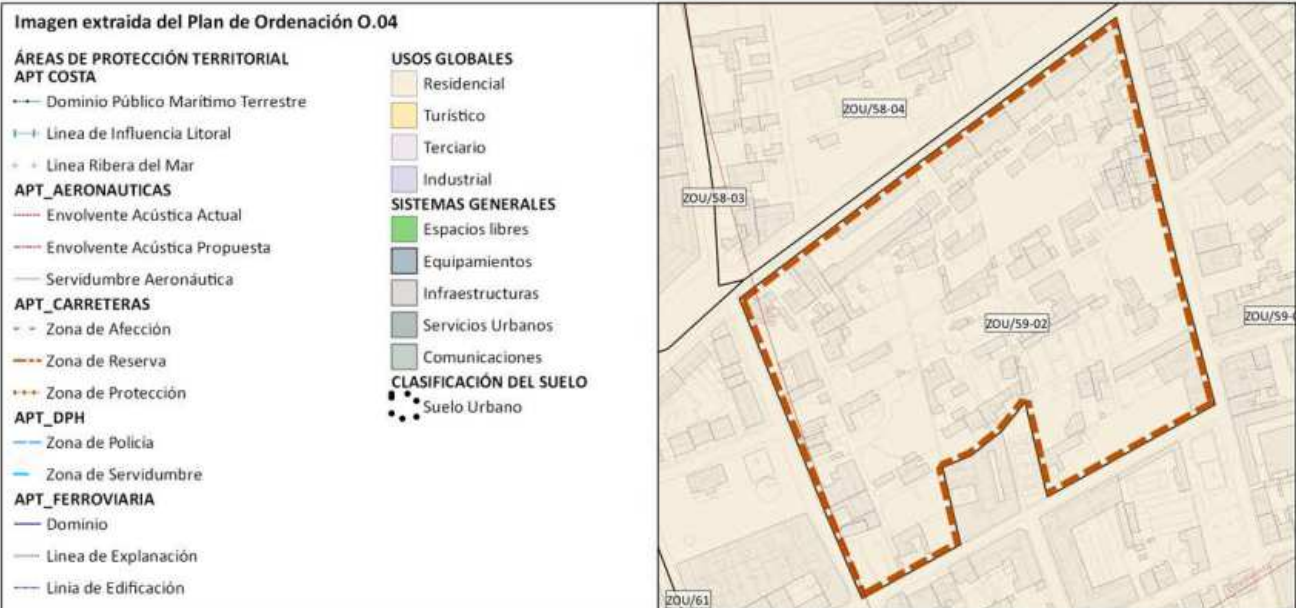
Actuación de transformación urbanística cuyo ámbito coincide con el del ARE/59-01 identificada en el Plan General de 1998. El Plan Especial tendrá como objetivos principales el mantenimiento de las edificaciones existentes -principalmente residenciales unifamiliares-, la mejora de los niveles de equipamiento y espacios libres, la correcta urbanización del sistema de espacios públicos a proponer y la compleción de los servicios infraestructurales. En el suelo neto sin edificar que resulte de la ordenación detallada, se adoptarán calificaciones de vivienda unifamiliar con condiciones de parcelación y edificación similares a las existentes. La red viaria interior tendrá vedado el tráfico motorizado intenso (acceso restringido a residentes), siendo predominantes los modos no motorizados, en aplicación del principio organizativo de la supermanzana.



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	45.847	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /t/m ² s)	0,3926	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	287	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	62	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	18.000	Densidad (viv/ha)	25
Edif. Residencial total (m ²)	18.000	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	25
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	18.000	Numero de viviendas total	115
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	115
Edif. Terciaria (m ²)	0	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif. Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	95
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	1.150	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	45
Equipamientos (m ²)	1.750	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	788

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-59-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0	0	0	0	0		
18.000,0000							0,3926	900,0000

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Alineación de manzanas existentes
- Edificación existente

OBJETIVOS

- 1 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y resolución de la conectividad con las vías perimetrales del ARU-PE 59-01 (Carrer Aragó, Carrer Baltasar Valentí, Carrer del Tenor Bou Roig y Carrer del Caminer). El Plan Especial concretará dicho trazado que, en todo caso, se apoyará en la red de calles existentes y tendrá como objetivo cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad en el interior del ámbito.
- 2 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamiento aprovechando la existencia de suelo vacante de tamaño suficiente. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.
- 3 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de espacios libres aprovechando la existencia de suelo vacante con unas proporciones idóneas para tal finalidad. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d3. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 8.000 m².



ARI-PE 59-01 SON AMETLER

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Se prestará especial atención a la preservación de las características paisajísticas del ámbito.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. El documento de ordenación, deberá incluir un inventario del arbolado adulto existente en el interior de las parcelas y en el viario.
8. Con el objeto de mantener la masa arbórea existente y fortalecer las características paisajísticas del sector, se deberán mantener los pies arbóreos inventariados como adultos en el interior de las parcelas, salvo necesidad justificada de extracción por motivos de seguridad.
9. En el documento de ordenación, deberá incluir un inventario de cerramientos artesanales de piedra seca con el objeto de mantenerlos y/o restaurarlos, salvo incumplimiento de condiciones de seguridad y salud.



ARI-PE 63-01 ARAGÓ

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Aragó
Calle	c/ Aragón
Zona Estadística	63/64/65/66/67 Els Hostalets/Son
Código	63-01
Planos	K-17/ K-18
Full 1000	06
Full 5000	

Localización



Delimitación gráfica



Con el objetivo de ampliar la sección de la calle Aragón, el PGOU de 1998 propuso una transformación urbanística con una doble instrumentación: (a) en el frente norte de la calle delimitó un total de 8 unidades de ejecución, y (b) el frente sur, la ampliación del viario se pretendió obtener corrigiendo las alineaciones existentes. Lo cierto es que, durante la vigencia del PGOU del 98, sólo consta el desarrollo completo de una de estas Unidades de Ejecución (UE 63-07) y el inicio del desarrollo urbanístico de la UE 63-04. Asimismo, la obtención del suelo para la ampliación de la calle mediante la corrección de alineaciones en el frente meridional, ha sido meramente testimonial.

Por ello, el Plan General realiza una nueva propuesta de instrumentación, identificando un Área de Reforma Interior a desarrollar mediante el preceptivo Plan Especial el cual, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, podrá establecer la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la estrategia de gestión a adoptar.

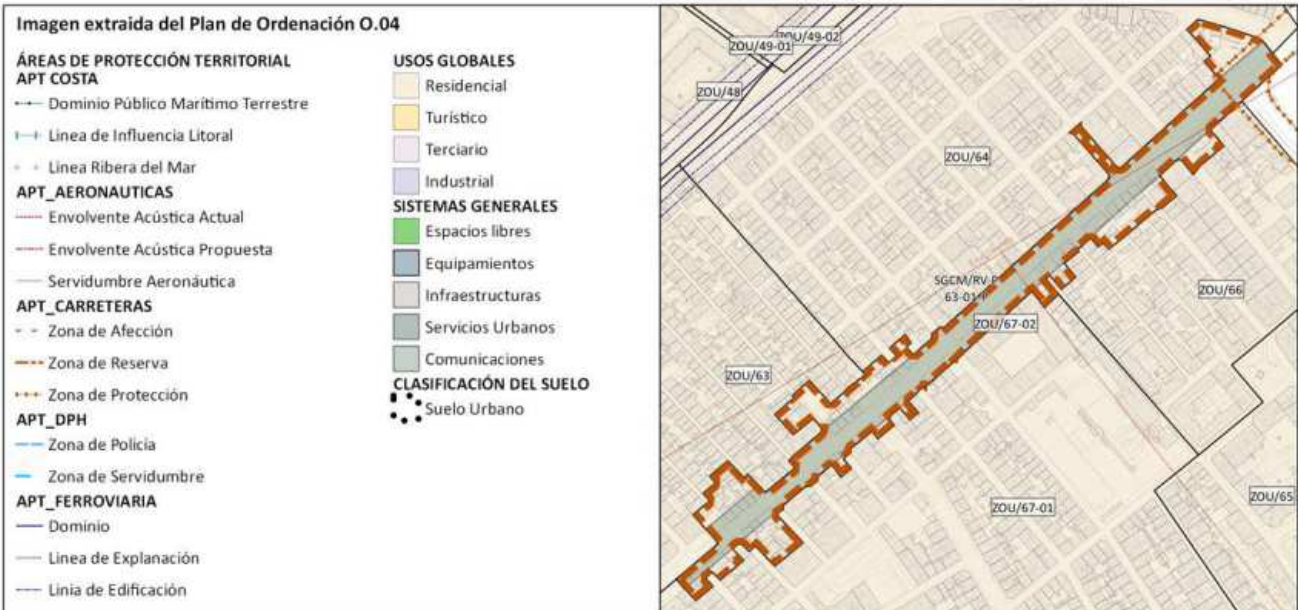
Esta actuación de reforma interior mantiene como objetivo principal ampliar la sección de la calle Aragón para obtener una dimensión ajustada a su condición de eje urbano primario, estructurante y referencial de la ciudad de Palma. Esto contribuirá, al tiempo, a incrementar la capacidad ambiental de la calle y a mejorar la dimensión de las plataformas destinadas a modos de desplazamiento no motorizados.



ARI-PE 63-01 ARAGÓ

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	34.661	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,8857	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	795	Comunicaciones incluidos (m ²)	SGCM/RV-P 63-01-P 21.143
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	229	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	30.700	Densidad (viv/ha)	92
Edif. Residencial total (m ²)	26.900	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	235
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	18.829	Numero de viviendas total	318
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	8.071	Numero de viviendas libres máximo	217
Edif.Terciaria (m ²)	3.800	Viviendas protegidas mínimas	101
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	147
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	500	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	77
Equipamientos (m ²)	1.105	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.348

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-63-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.48	0.47	0	0	1.35		
24.489,3300							0,7065	3.673,3995

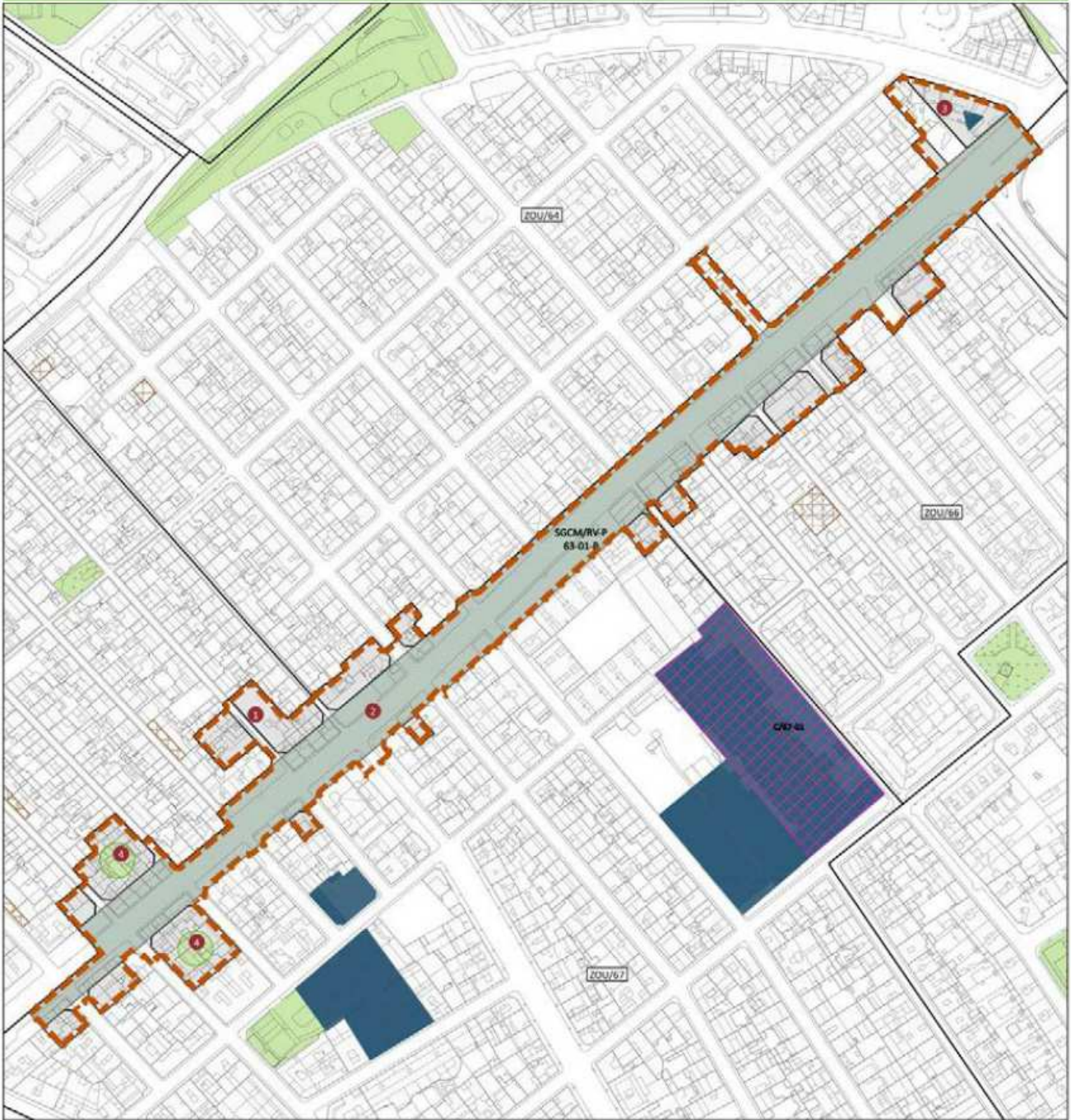
6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



ARI-PE 63-01 ARAGÓ

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

Espacios libres
Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

Suelo Urbanizable
Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

Alineación de manzanas existentes
Área edificable

ARI-PE 63-01 ARAGÓ

OBJETIVOS

1. Reordenar los frentes de manzana concernidos, conciliando su transformación tipológico-volumétrica con su adaptabilidad a las constantes vitales del tejido urbano adyacente. Esta cuestión adquiere especial trascendencia en el caso del contacto con el núcleo tradicional de Los Hostalets.
2. Rediseñar la sección transversal de la calle Aragón configurándola 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.
3. Localización recomendada para suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamientos. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha. En este sentido, se podrá contemplar la posibilidad de concretar la totalidad o parte de esta reserva en la planta baja de edificios residenciales empleando la fórmula del complejo inmobiliario
4. Localización recomendada para suelo destinado a la reserva local de espacios libres. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

DIRECTRICES

- d1. En el suelo neto edificable que completa las manzanas del núcleo tradicional de Los Hostalets (NT/63-01) hacia la calle Aragón, las alturas a emplear garantizarán la adecuación a las condiciones volumétricas del mismo evitando impactos paisajísticos.
- d2. En el resto del suelo neto edificable que resulte de la ordenación detallada las alturas máximas a emplear se moverán en una horquilla entre 6 y 8 plantas. En todo caso, la volumetría resultante deberá quedar correctamente justificada en el estudio de paisaje y ratificada por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la calle Aragón con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La edificabilidad terciaria asignada al sector deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. No se estima necesario contemplar nuevas superficies para viario local más allá de las ampliaciones previstas en la calle Aragón.

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público de la calle Aragón.
 - b. Establecimiento de criterios unitarios para la disposición de los volúmenes edificatorios que conformarán la fachada a la calle Aragón. Para ello, se elaborarán los alzados de ambos frentes concretando las alturas a emplear dentro de la horquilla admitida en el punto 2 de las Directrices para la Ordenación Detallada.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial y el aprovechamiento objetivo resultante.
6. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
7. Se estará a lo dispuesto en la Norma 3.2.6 apartado 3, así como lo dispuesto en la disposición transitoria primera apartado 3.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 desconformidad, 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Vía de cintura
Calle	Vía de cintura
Zona Estadística	68/69 La Soledat (Nord) / Estadi Balear
Código	69-04
Planos	
Full 1000	J-19
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación se formula para cumplimentar el mandato de la Norma 40 del PTIM en relación con el área de reconversión territorial ART.11.3 y que vincula al Plan General.

Esta actuación afecta, fundamentalmente, a los suelos urbanizados no edificados resultado del desarrollo urbanístico de la UE/69-02 "Estadio Balear" destinados a usos productivos. Esta actuación La caracterización funcional de su entorno inmediato -donde confluyen grandes equipamientos (Polideportivo Municipal Germán Escalas, Colegio San José Obrero, Residencia Son Güells) y espacios residenciales de reciente materialización (UE/69-03 "CE Manacor")- y, sobre todo, el impulso de la reconversión de la Vía de Cintura -en desarrollo de las directrices del PTIM para el ART 11.3- aconsejan modificar la vocación funcional de estos terrenos.

Para ello, se propone -optimizando la base urbanizadora existente- la configuración de un espacio urbano mixto residencial-terciario, generando una nueva fachada urbana de elevada significación que asoma al tramo a reconfigurar de la Vía de Cintura (entre la rotonda con la calle Manacor y el eje San Ignacio-Ma. 3018). La intervención se extiende hacia el frente urbano que se muestra, por el oeste, a esta arteria viaria.

La actuación asume un rol estratégico y protagonista en el modelo de ciudad propuesto, para resolver la fractura causada por la Vía de Cintura, dotando de continuidad multimodal y vertebración espacial a las tramas urbanas que desarrollen en sus márgenes. Al tiempo, se garantiza un acoplamiento más sensible del espacio urbano resultante con el Torrent Na Bàrbara, mediante la interposición de un Parque Urbano.



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	135.724	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,8299	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.792	Comunicaciones incluidos (m ²)	SGCM/RV-P 69-04-P 29.623
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m ²)	0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA

--- Dominio Público Marítimo Terrestre

--- Línea de Influencia Litoral

--- Línea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

--- Envoltente Acústica Actual

--- Envoltente Acústica Propuesta

--- Servidumbre Aeronáutica

APT_CARRETERAS

--- Zona de Afección

--- Zona de Reserva

--- Zona de Protección

APT_DPH

--- Zona de Policía

--- Zona de Servidumbre

APT_FERROVIARIA

--- Dominio

--- Línea de Explanación

--- Línea de Edificación

USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

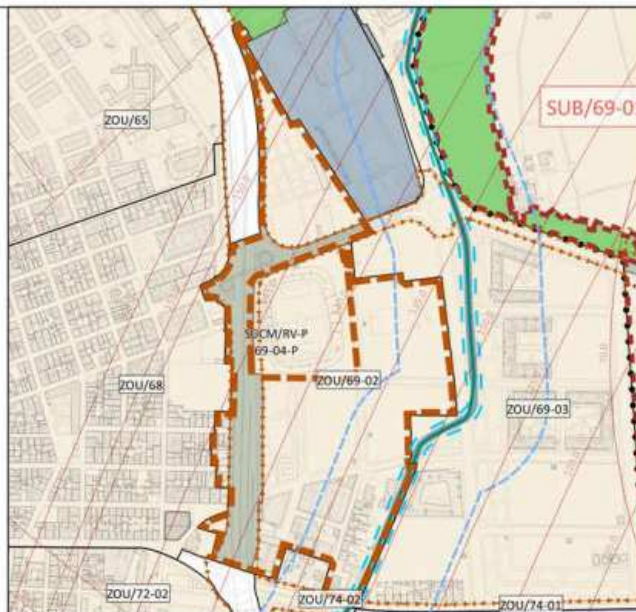
Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	112.636	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m ²)	61.950	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	28.917	Numero de viviendas total	717
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	33.033	Numero de viviendas libres máximo	304
Edif.Terciaria (m ²)	50.686	Viviendas protegidas mínimas	413
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	30
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	20.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	282
Equipamientos (m ²)	18.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	4.935

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-69-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.36	0.78	0	0	0	0,5920	12.051,5940
80.343,9600								

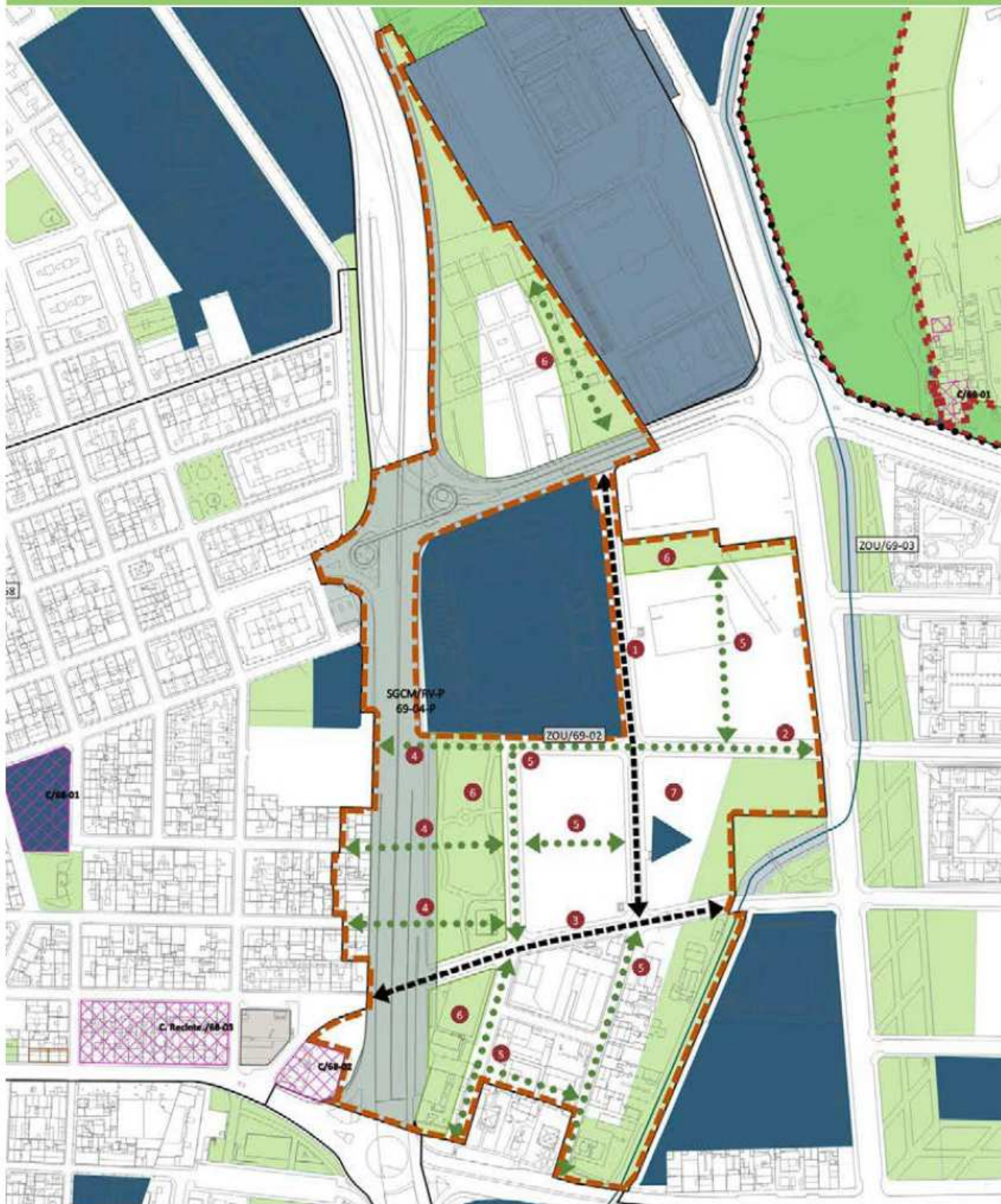
6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- ⇄ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano



ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

OBJETIVOS

1. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Marie de Behen.
2. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Gastón Vulliller en el tramo que discurre entre el carrer George Sand y el carrer de Marie de Behen.
3. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del Camí Vell de Sineu prolongándolo, aprovechando el soterramiento /total o parcial de la Vía de Cintura, hasta enlazar con el carrer de Sureda.
4. Red de conectores peatonales entre ambos márgenes de la Vía de Cintura en prolongación con el carrer Josep Martínez, el de Sant Isidor y el viario localizado al sur de la manzana dotacional conformada por el EL1a 68-03-P y el EQ4a/SC-P 68-02-P.
5. Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado contemplando, en todo caso, la reurbanización de las calles de Julien Lequerq, Sócrates, Camelia y d' Homer.
6. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de espacios libres. Se recomienda el mantenimiento del EL1c 69-05-P.
7. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dada la posición del sector en el modelo territorial propuesto por el Plan General, no se establecen restricciones al Plan Especial para establecer las alturas máximas, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. Se estima una superficie de viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) de 24.000 m2.

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde el tramo a reconfigurar de la actual Vía de Cintura.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
6. El desarrollo de esta actuación de transformación urbanística queda vinculado: (a) a la ejecución previa o simultánea del proyecto de integración urbana del tramo de la Vía de Cintura que se extiende entre la calle Manacor y el enlace con el eje San Ignacio-Ma. 3018, lo cual requiere, obligatoriamente, el previo acuerdo con el Consell de Mallorca, y (b) a la formulación previa del instrumento territorial exigido por el PTIM para el ART 11.3.
7. El tramo a soterrar de la Vía de Cintura mantendrá la condición de sistema general de comunicaciones (viario).
8. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
9. La delimitación del ARI/69-04 podrá ser ampliada incorporando parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la vigencia del POD, no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de completación de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La formulación del Plan Especial y ejecución del ARI-PE Vía de Cintura queda sin programación hasta tanto se alcance la coordinación administrativa con el Consell y se cumplan los condicionantes a que se refiere el apartado 6 anterior. Los planes y proyectos que desarrollen las actuaciones previstas en el Plan Especial del ARI 69-04 que afecten a la carretera titularidad del Consejo Insular de Mallorca, sus elementos complementarios, sus zonas de dominio público, protección o afección, o bien las zonas de reserva viaria, tendrán que contar con la autorización previa del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con la Ley de carreteras de las Islas Baleares.
2. La superficie del ARI-PE 69-04 Vía de Cintura computará como nuevo crecimiento ligado al Área de Reversión Territorial 11.3 Vía de Cintura de Palma. Serán de cumplimiento las determinaciones establecidas en el apartado 3 de la Norma 6 del PTIM.
3. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 desconformidad, 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

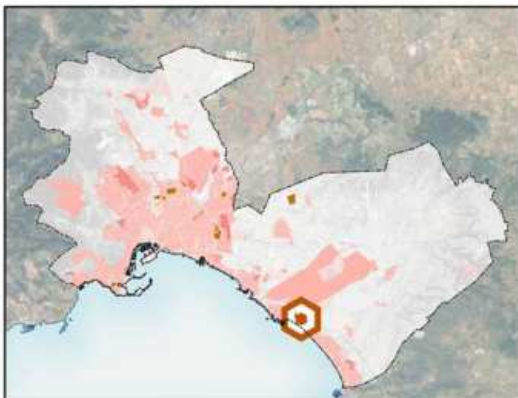


ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Ses Fontanelles
Calle	Ses Fontanelles
Zona Estadística	79 Can Pastilla
Código	79-03
Planos	
Full 1000	K-22
Full 5000	11

Localización



Delimitación gráfica



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 cuentan 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.

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 para mejorar la relación con la zona del parque-humedal con la zona de playa.

En definitiva, las nuevas condiciones de ordenación establecidas por el Plan General para el ARU-PE 79-01 Ses Fontanelles tratan de adaptarse a las prescripciones del PECMa y mejorar la integración urbana y ambiental del área. Para ello, manteniendo la edificabilidad total, se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida al 51% de la total atribuida, mientras que el 49% restante se destinará a usos residenciales (491 viviendas). Además, de la edificabilidad total terciaria, como máximo el 30% podrá destinarse a usos comerciales. Estas nuevas determinaciones permitirán adoptar un modelo de ocupación del territorio más concentrado liberando terrenos para su destino a sistemas (generales y locales) de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral. La delimitación de la actuación propuesta por el Plan General contempla: (a) por lado, la detección de la parte del SUP-3 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), que no ha sido urbanizada, atribuyéndole la clasificación de suelo rústico protegido, y (b) una pequeña ampliación respecto a la establecida por el PGOU del 98 para el sector SUP-3, incorporando la parte del EQ0a/SC 80-05-E concesionado para el Palma Aquarium, que no se encuentra utilizada por esta instalación. Esta ampliación, en todo caso, no comporta incremento alguno de la máxima edificabilidad atribuida por el PGOU del 98 al SUP-3.

(*) Aplicando los criterios generales de ratio de m² de edificabilidad por vivienda asignada a las actuaciones de transformación por este Plan, en el presente ARI a la edificabilidad residencial asignada (45.659 m²) le correspondería un número máximo teórico de 491 viviendas; no obstante, teniendo presente la limitación derivada del PTIM respecto a la densidad neta máxima de viviendas en zonas turísticas (24 viviendas/hectárea), sólo se podrá materializar un número máximo de 434 viviendas (resultado de aplicar la densidad máxima permitida de 24 viv/ha a una superficie de 180.471 m², que es la superficie neta del ámbito original del sector, 325.937 m², descontando el sistema general de espacios libres del PRI, 145.466 m²).

El Plan Especial quedará legitimado (de conformidad con la Norma 1.1.5 apartado 5.b) para realizar el ajuste de la delimitación del área de reforma interior en la zona este; este ajuste se realizará, justificadamente y dentro de las magnitudes superficiales admitidas en la citada Norma.



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	157.720	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	SGEL/PJ-P 79-25-P, 25.098
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m ²)	SGEC/DO-P 79-01-P 10.000
Edificabilidad máxima bruta (m ² t/m ² s)	0,5908	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	*	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	*	Infraestructuras incluidos(m ²)	0

(*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	93.181	Densidad (viv/ha)	*
Edif. Residencial total (m ²)	45.659	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	*
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	45.659	Numero de viviendas total	434
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	434
Edif.Terciaria (m ²)	47.522	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

(*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	32.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	233
Equipamientos (m ²)	0	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	4.078

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-79-03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	2.29	0	1	0	0	0		
152.081,1100							0,9642	2.950,3735

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta/Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según normas 2.1.8 (aparte 4) , 2.1.11 del Plan General y artículo 5.1.18 del Plan de Ordenación Detallada.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- ⇄ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

1. Reurbanización del viario ya ejecutado hasta su completa desaparición con la finalidad de transformarlo en un "espacio verde" integrado en el contexto natural. Se eliminará, para ello, la plataforma de tráfico rodado y se incrementará su capacidad ambiental con adecuadas dosis de arbolado y el uso de Sistemas de Drenaje Sostenible.
2. Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido, que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado.
3. Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
4. Localización de suelo con destino a la reserva de sistema general de equipamientos para Universidad. Su superficie mínima será de 10.000 m². El edificio habrá de resolverse obligatoriamente con una cubierta verde transitable resuelta mediante la continuidad topográfica con los espacios libres adyacentes.
5. Viario local de acceso rodado restringido a las actividades que se desarrollen en sus márgenes. Se recomienda adoptar para su diseño una configuración tipo rambla o bulvar.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d3. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 15.000 m²

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.



ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

- b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a garantizar la permeabilidad visual entre el suelo urbano y el humedal de Ses Fontanelles y a la imagen urbana percibida desde la Ma-19.
- c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de jardinería.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. 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, 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 servidumbres 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 la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 584/1972 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
2. Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma. Por lo tanto, en las zonas solapadas 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."
3. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 79-03 Ses Fontanelles, al ser objeto de un cambio de calificación con la admisión de usos residenciales, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 2º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 3º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 4º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- 5º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- 6º. Relaciones con la zona húmeda de Ses Fontanelles: Se mantiene vigente el Plan de Vigilancia y control ambiental para garantizar la preservación y mantenimiento de los valores ambientales de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Se evitará la contaminación de aguas derivada de las fugas de hidrocarburos de las zonas de aparcamientos. Los espacios libres se prevenirán con especies autóctonas y en consonancia con la función de elemento de transición paisajística entre el sector y la zona de especial valor ambiental de Ses Fontanelles.
- 7º. El Plan Especial deberá disponer de un estudio acústico específico para el ARI con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por el viario Ma-19 sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 8º. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre el humedal anejo al ámbito, la mejora del paisaje, conservación de las especies protegidas y la afección de la huella acústica. La franja de contacto entre el humedal y el ARI donde se localizan los espacios libres locales, deben revegetarse con especies autóctonas propias de los ambientes húmedos costeros. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.
9. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla.
10. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Prunes
Calle	Urbanització Son Prunes
Zona Estadística	84 Son Ferriol
Código	84-04
Planos	
Full 1000	F-21
Full 5000	09

Localización



Delimitación gráfica



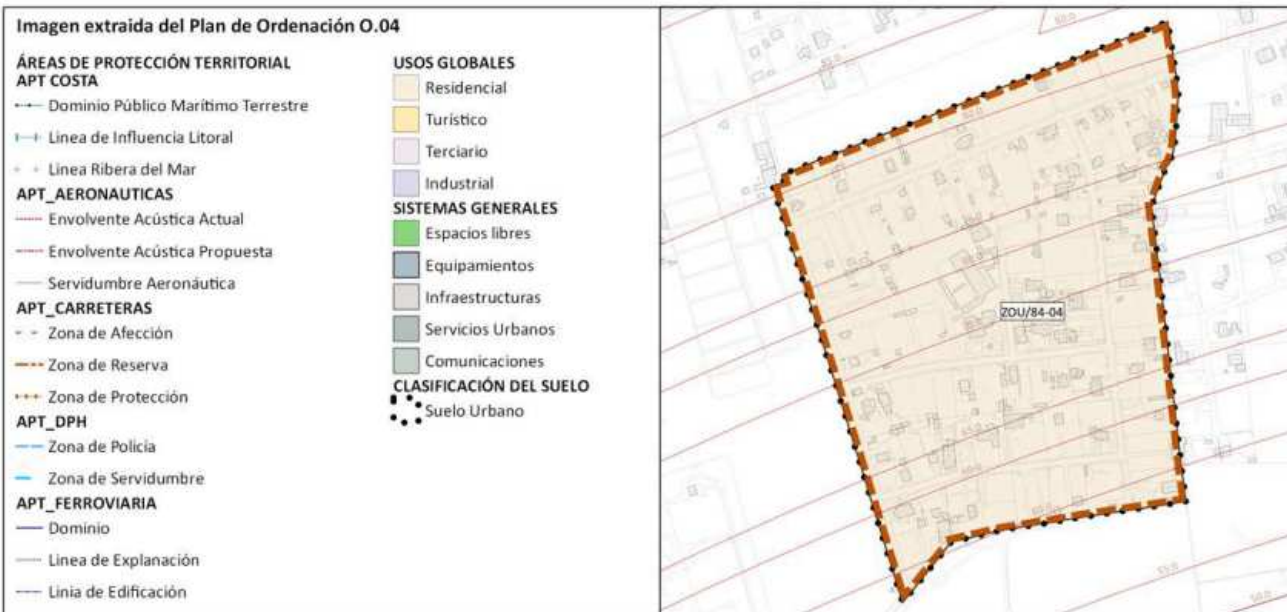
Actuación de transformación urbanística cuyo ámbito coincide con la UE 84-04 identificada en el Plan General de 1998. El Plan Especial tendrá como objetivos principales el mantenimiento de las edificaciones existentes -principalmente residenciales unifamiliares-, la mejora de los niveles de equipamiento y espacios libres, la correcta urbanización del sistema de espacios públicos a proponer y la compleción de los servicios infraestructurales. En el suelo neto sin edificar que resulte de la ordenación detallada, se adoptarán calificaciones de vivienda unifamiliar con condiciones de parcelación y edificación similares a las existentes. La red viaria interior tendrá, mayoritariamente, vedado el tráfico motorizado intenso (acceso restringido a residentes), siendo predominantes los modos no motorizados, en aplicación del principio organizativo de la supermanzana.



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m ²)	156.586	Sistemas Generales Interiores (m ²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m ² /m ² s)	0,1118	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	310	Comunicaciones incluidos (m ²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	19	Infraestructuras incluidos(m ²)	0



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m ²)	17.500	Densidad (viv/ha)	8
Edif. Residencial total (m ²)	17.500	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	8
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	17.500	Numero de viviendas total	124
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	0	Numero de viviendas libres máximo	124
Edif.Terciaria (m ²)	0	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Viviendas existentes	62
Edif. Turística máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	2.480	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	44
Equipamientos (m ²)	2.117	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	770

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-84-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0	0	0	0	0		
17.500,0000							0,1118	875,0000

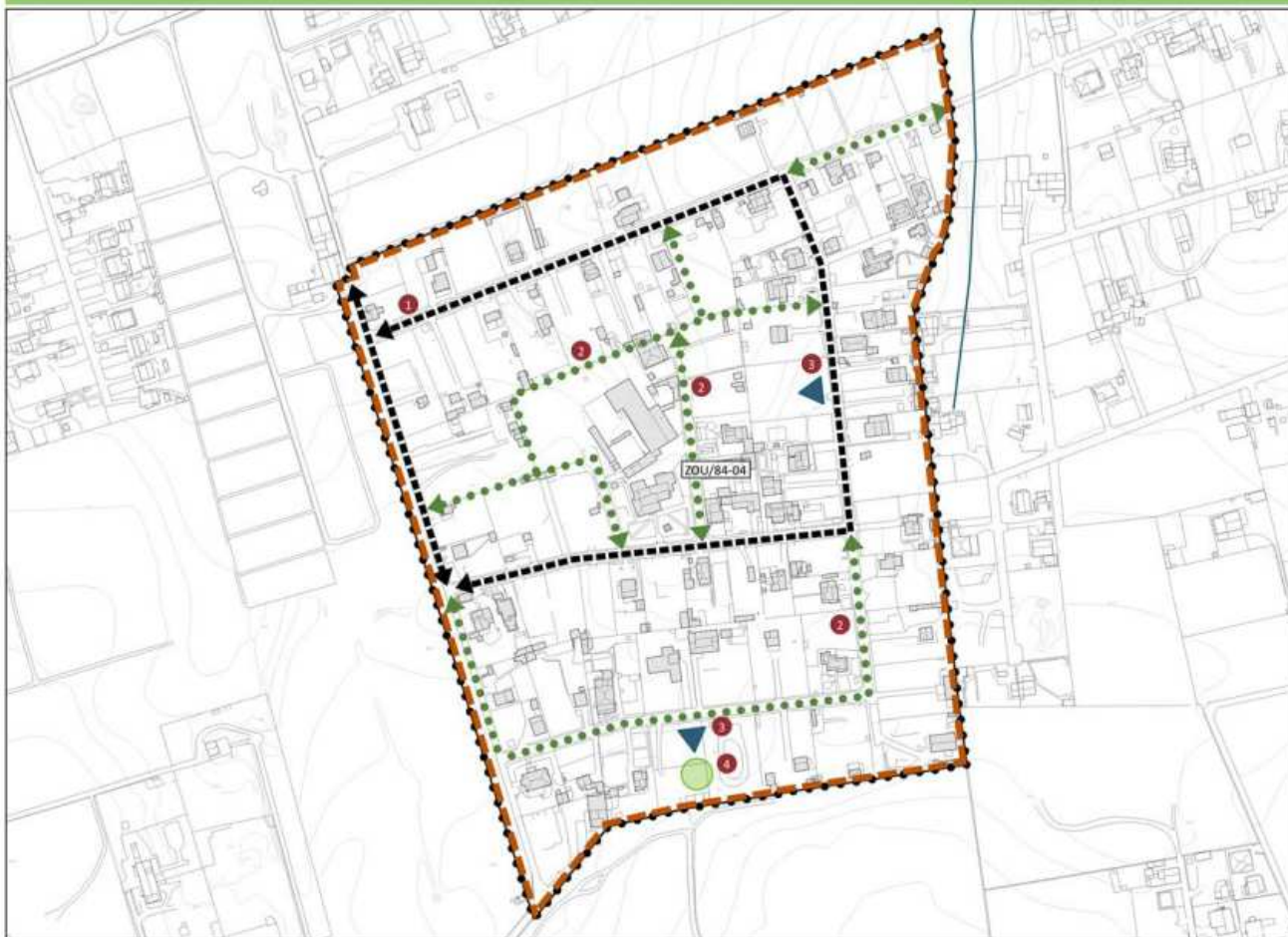
6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificación existente

OBJETIVOS

- 1 Trazado de viario local de acceso rodado al interior del ARU-PE 84-04 Son Prunes formando un bucle de entrada y salida desde el Camí de Son Prunes.
- 2 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado con el objetivo de cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad en el interior del ámbito.
- 3 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamiento aprovechando la existencia de suelo vacante de tamaño suficiente. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.
- 4 Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de espacios libres aprovechando la existencia de suelo vacante de proporciones idóneas para tal finalidad. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada sólo se admitirán calificaciones de vivienda unifamiliar de altura máxima 2 plantas
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 28.000 m2.



ARI-PE 84-04 SON PRUNES

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Se prestará especial atención a la preservación de las características paisajísticas del ámbito.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

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, 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 I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres 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 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 desconformidad, 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 (postes, antenas, aerogeneradores- 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 prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
 - a. Incluirá medidas para no superar 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, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
 - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. Con el objeto de mantener la masa arbórea existente y fortalecer las características paisajísticas del sector, se deberán mantener los pies arbóreos inventariados como adultos en el interior de las parcelas, salvo necesidad justificada de extracción por motivos de seguridad.
8. En el documento de ordenación, deberá incluir un inventario de cerramientos artesanales de piedra seca con el objeto de mantenerlos y/o restaurarlos, salvo incumplimiento de condiciones de seguridad y salud.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/77/1138598>



2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP