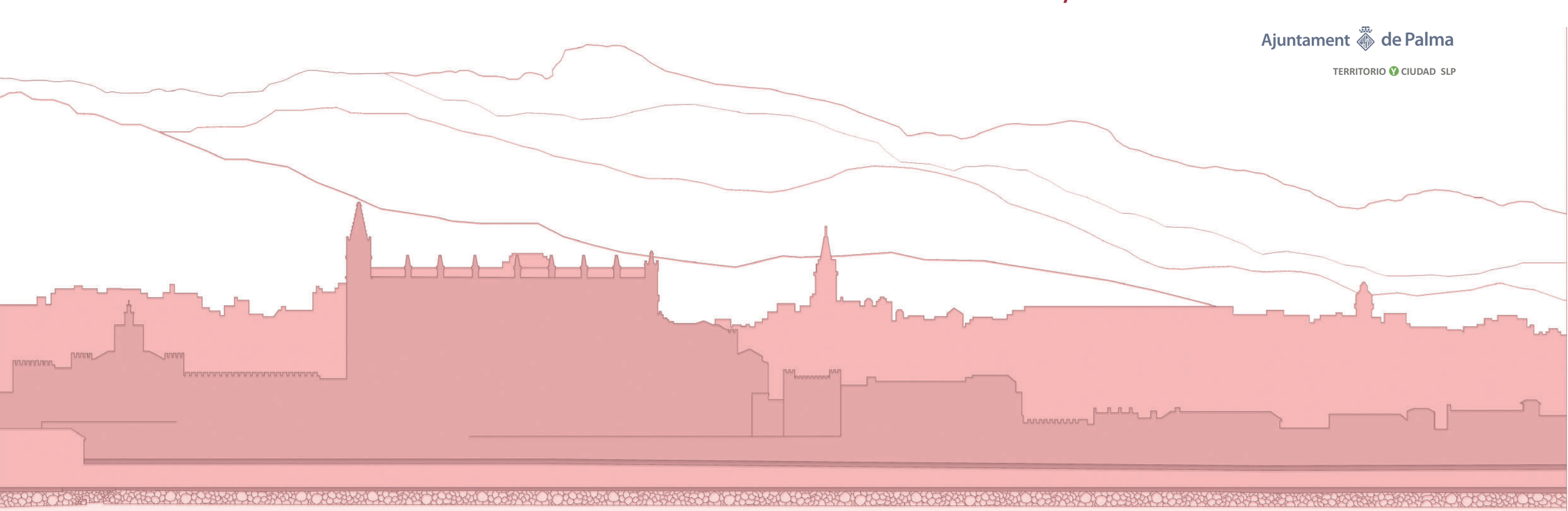
Esborrany del Pla General de **Palma**

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP



ÍNDEX

BLOC I: QÜESTIONS PRELIMINARS.

I.1 INTRODUCCIÓ. OBJECTE DE L'ESBORRANY DEL PLA.

I.2. LA NECESSITAT DE FORMULAR LA REVISIÓ-ADAPTACIÓ DEL VIGENT PLA GENERAL DE PALMA.

I.3. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ.

I.4. LA SITUACIÓ DE PARTIDA.

1.4.1. EL PGOU VIGENT. ANÀLISI DEL SEU DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ.

I.4.2. EN RELACIÓ AMB LA MOBILITAT ACTUAL A PALMA.

1.4.3 EN RELACIÓ AMB LES ACTIVITATS COMERCIALS: LA INCIDÈNCIA DEL PECMA.

1.4.4. EN RELACIÓ AMB L'ACTIVITAT TURÍSTICA..

I.5. L'HORITZÓ DE VIGÈNCIA DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA: PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES I ESTIMACIÓ DE NECESSITATS D'HABITATGE.

I.5.1. LA PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA A L'ANY HORITZÓ DE 2040.

I.5.2. ESTIMACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE L'ANY HORITZÓ DEL NOU PLA GENERAL

I.5.3. L'OPTIMITZACIÓ DE LA FÀBRICA RESIDENCIAL EXISTENT: LA SATISFACCIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE PER L'ADEQUADA UTILITZACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBLE EXISTENT.

I.5.4. EPÍLEG: LA NECESSITAT D'HABITATGES DE NOVA PLANTA.

BLOC II: ELS OBJECTIUS D'ORDENACIÓ SOSTENIBLE I ELS PRINCIPIS AXIOMÀTICS DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

II.1. UN DECÀLEG D'OBJECTIUS D'ORDENACIÓ PER A ORIENTAR UNA POLÍTICA URBANA QUE IMPULSI UN PROJECTE DE CIUTAT SOSTENIBLE.

II.2. ELS PRINCIPIS AXIOMÀTICS DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

II.3. QUADRE RESUM: CORRESPONDÈNCIA ENTRE LA CARTA PER A LA PLANIFICACIÓ ECOSISTÈMICA DE CIUTATS, L'AGENDA URBANA ESPANYOLA 2019 I ELS PRINCIPIS AXIOMÀTICS DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

BLOC III: EL MODEL URBÀ-TERRITORIAL DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA. PRINCIPALS DETERMINACIONS.

III.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDA: UN CONCEPTE TRANSVERSAL I HOLÍSTIC D'ORDENACIÓ TERRITORIAL.

III.2. LA CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PROPOSADA.

III.2.1. CRITERIS ESPECÍFICS SOBRE EL SÒL URBÁ.

III.2.2. CRITERIS ESPECÍFICS SOBRE EL SÒL URBANITZABLE I EL SÒL RÚSTIC.

III.3. L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.

III.3.1. ELS SISTEMES CONFIGURADORS DE LA FORMA GENERAL DEL MODEL DE CIUTAT.

III.3.2. EL PORT I L'AEROPORT.

III.3.3. ELS SISTEMES GENERALS D'INFRAESTRUCTURES URBANES BÀSIQUES: CAP A L'AUTOSUFICIÈNCIA CONNECTADA.

III.4. L'ESTRATÈGIA DE TRANSFORMACIÓ QUALITATIVA DEL SÒL URBÀ.

III.4. 1. EL SÒL URBÀ NO SOTMÈS A ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA: LES ZONES D'ORDENACIÓ.

III.4.2. ACTUACIONS SINGULARS EN EL SÒL URBÀ DE PALMA: OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE CARÀCTER ESTRUCTURAL.

III.4.3. L'ESTRATÈGIA DE REGENERACIÓ URBANA PER REVERTIR L'OBSOLESCÈNCIA DE BARRIS PERIFÈRICS.

III.4.4. ELS CRITERIS DE LA REVISIÓ SOBRE LA INTEGRACIÓ O INCORPORACIÓ D'ALTERACIONS EN LES UNITATS D'EXECUCIÓ I ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL DEL SÒL URBÀ PREVISTES EN PGOU 1998.

III.4.5. UNA CIUTAT PELS CIUTADANS: UNITATS FUNCIONALS I ESTRATÈGIES OPERACIONALS PER REVERTIR LES MANCANCES DETECTADES.

III.5. EL CREIXEMENT URBÀ PROPOSAT: LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE.

III.6 EL NOU PLA I L'HABITATGE PROTEGIT.

III.6.1. L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA

III.6.2. LA NECESSITAT D'INCREMENTAR EL PARC PÚBLIC D'HABITATGE EN LLOGUER.

III.7. LES ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ. EL SÒL RÚSTIC EN EL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

III.7.1. EL SÒL RÚSTIC PROTEGIT.

III.7.2. EL SÒL RÚSTIC COMÚ I ELS NUCLIS RURALS

III.7.3. ELS SISTEMES GENERALS DOTACIONALS EN SÒL RÚSTIC I ALTRES INSTAL·LACIONS D'INTERÈS GENERAL.

III.7.4. L'ORDENACIÓ DEL PARC AGRARI.

III.8. CAP A UN NOU MODEL D'ECONOMIA LOCAL FUNDADA EN LA SOSTENIBILITAT I LA CREATIVITAT. LA CONTRIBUCIÓ DEL NOU PLA A LA DIVERSIFICACIÓ I MODERNITZACIÓ DE L'ECONOMIA LOCAL.

III.8.1. PROPOSTES PER LA CREACIÓ D'ECOSISTEMES DE CREATIVITAT I INNOVACIÓ I ENFORTIMENT DE LA XARXA COMPLEMENTÀRIA D'ESPAIS PRODUCTIUS.

III.8.2. RACIONALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL A TRAVÉS DE CONDICIONS NECESSÀRIES D'INTEGRACIÓ URBANA I SOSTENIBILITAT. COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MALLORCA.

III.8.3. EL PAPER DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA EN LA CONSECUCIÓ D'UN NOU MODEL TURÍSTIC.

III. 9. EL PLA GENERAL I LA VALORACIÓ PATRIMONIAL: EL CATÀLEG D'ELEMENTS ESPAIS PROTEGITS. ELS CRITERIS I MESURES ADOPTADES PER LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL.

III.9.1. INTRODUCCIÓ

III.9.2. EL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC DE PALMA

III.9.3. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I TERRITORIAL.

III.9.4. LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ETNOLÒGIC.

III.9.5. ELS ESPAIS LLIURES PÚBICS RELLEVANTS.

III.9.6. LA POSADA EN VALOR I LA DIFUSIÓ DEL PATRIMONI.

III.10. LES PROPOSTES DEL PLA RELATIVES AL GÈNERE I EL SEU POTENCIAL IMPACTE

III.11. MESURES PER A LA PROTECCIÓ DEL LITORAL.

III.12. DE LA VIABILITAT I SOSTENIBILIDAD ECONÒMICA.

BLOC IV: LES ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ SOTMESES A AVALUACIÓ AMBIENTAL I MODIFICACIONS RESPECTE AL PLANEJAMENT GENERAL VIGENT.

IV.1. LES ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ CONTEMPLADES PER A LA SEVA AVALUACIÓ AMBIENTAL: DESCRIPCIÓ SINTÈTICA.

IV.1.1. INTRODUCCIÓ.

IV.1.2. DESCRIPCIÓ I ANÀLISI D'ALTERNATIVES.

IV.2. LES MODIFICACIONS PROPOSADES PEL NOU PLA GENERAL RESPECTE DEL PLA GENERAL VIGENT

IV.2.1. MODIFICACIONS EN MATÈRIA DE CLASSIFICACIÓ DE SÒL.

IV.2.2. MODIFICACIONS ESTRUCTURALS EN ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

CRÈDITS

EQUIP TÈCNIC REDACTOR:

Per encàrrec de l'Ajuntament de Palma, aquest treball ha estat realitzat per TERRITORIO y CIUDAD SLP, sota la responsabilitat del següent Equip redactor:

Coordinador de l'Assistència Tècnica de la Revisió del Pla de Palma
Director de Territorio y Ciudad SLP: Manuel Ángel González Fustegueras. Arquitecte.

Director de l'Àrea Normativa i de gestió del Pla.
Sebastián Olmedo Pérez. Advocat.

Director de l'Àrea del model urbà-territorial sostenible.
Pedro Górgolas Martin. Doctor-Arquitecte

Adjunts a Direcció
Juan Carlos Puerto Andrades. Arquitecte.
Juan Antonio Lobato Becerra. Arquitecte y Sociòleg.
Ángel García de Jalón Lastra. Arquitecte.
Ignacio Díez Torrijos. CERCLE Territori, Paisatge i Arquitectura COOP.V. Coordinador del Document Inicial Estratègic.

Equip base
Indalecio de la Lastra Valdor. Enginyer de Camins, Canals i Ports.
Miguel González Márquez. Doctor en Antropologia urbana.
Reyes Pata Vila. Arquitecta.
Teresa Jiménez del Barco Trenado. Arquitecta.
María de la Luz Frías Piñero. Arquitecta.
María Victoria Ruíz Pomar. Economista.
Juan de Dios Olmedo Pérez. Sistemes infogràfics, maquetació i edició.
Francisco Javier Pedro Jiménez. Tècnic Superior en projectes d'edificació.
Cristóbal Muñoz García. Tècnic Superior en Construcció.
José Manuel Borrás Álvarez Doctor Economista
José Francisco Feliu de la Peña Pons. Tècnic mediambiental
Jaime Chozas Rivera. Enginyer industrial
Irene Luque Martín. Doctora Arquitecta superior
Damian Macías Rodríguez. Doctor en Geografia Urbana.
Andrés Luque Ramos. Arquitecte Tècnic.
Concepción Arribas Valle. Advocat.

Col·laboradors
Anna Bonet Asensi. Arquitecta. Màster en arquitectura del paisatge. CERCLE Territori, Paisatge i Arquitectura COOP.V.
Vanessa Calabuig Tormo. Enginyera Agrònoma. Màster en paisatgisme. CERCLE Territori, Paisatge i Arquitectura COOP.V.
Elena Verdejo Álvarez. Arquitecta. CERCLE Territori, Paisatge i Arquitectura COOP.V.
Andreu Esquius Rafat. Enginyer de Camins. Mcrit SLP. Coordinador de l'Estudi de mobilitat.
Raquel López Aceña. Mcrit SLP. Enginyera de Camins. Mcrit SLP
Clàudia Jiménez Sarrión: Enginyera de Camins. Mcrit SLP
Laura Pacheco Perelló: Enginyera de Camins. Mcrit SLP
José Manuel Pérez Muñoz. Arquitecte. MRPR ARQUITECTOS. Disseny de Projectes.
José María Morillo Sánchez. Arquitecte. MRPR ARQUITECTOS. Disseny de Projectes.
Emilio González Villegas. MRPR ARQUITECTOS. Renderització.

Altres Col·laboradors
Manuel Olmedo Lobatón. Grau en Dret i Relacions Internacionals. Planificació Turística. Habitatge. Bigdata.
César Andrés Barros de la Rosa. Enginyer Industrial. Màster en Economia i Desenvolupament Territorial. Planificació Turística.

Per a la seva redacció s'ha comptat amb els **REFERENTS TÈCNICS-MUNICIPALS** següents:

Àrea de Model de Ciutat, habitatge digne i sostenibilitat
Neus Truyol Caimari, Regidora
Joan Riera Jaume, Gerent d'Urbanisme
Gabriel Horrach Estarellas, Subgerente, director general d'Urbanisme

Oficina del Pla General i Model de Ciutat de l'Ajuntament de Palma

Equip Tècnic
Pilar Simón Aznar. Arquitecta. Cap de Servei. Coordinadora Oficina de Pla General
Isabel Riquero Guisado. Arquitecta Tècnica. Cap de Secció.
Javier Suárez Fernández. Arquitecte.
Cristina Salinas Sanz. Arquitecta.
Carmen Arbós Berenguer. Arquitecta.
Esther Martínez Comas. Enginyera de Camins.
Francisca Ramis Crespí. Geògrafa.
Caterina Amengual Morro. Doctora en ecologia aquàtica. Ambientòloga
Antonio Forteza Coll. Delineant.
Antonio Piña Valls. Operador de Pantalla.

Equip Administratiu
Margarita Figuerola Gual. Tècnica d'Administració General
Miguel Rabal García. Administratiu.
Antonia Campaner Bennasar. Auxiliar administrativa.

La redacció d'aquest document s'ha finalitzat el dia 22 de maig de 2020

BLOC I: QÜESTIONS PRELIMINARS.

I.1 INTRODUCCIÓ. OBJECTE DE L'ESBORRANY DEL PLA.

El present document compleix la funció de ser l'esborrany del Pla exigit per la legislació ambiental vigent (Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears, reformada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol que, a aquests efectes, es remet a la Llei estatal 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental) per iniciar, de nou, el procediment ambiental estratègic de la Revisió del Pla de Palma.

Aquesta funció s'explica pels següents antecedents i consideracions:

1r) Amb data 19 de desembre 2014 se realitza per l'Ajuntament de Palma la sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica adjuntant el document d'Avanç de la Revisió de Pla General i l'Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar aprovats per acord de 2014.11.27 .

2n) Tenint present que l'Ajuntament (òrgan promotor i competent) va adoptar l'acord d'Avanç i de l'ISA preliminar abans de l'entrada en vigor (plena) de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (que era el dia 12-12-2014), la CMAIB va considerar que el procediment ambiental del procés de revisió s'havia iniciat abans de l'entrada en vigor de la Llei 21/2013 i, que d'acord amb les seves disposicions transitòries, l'expedient ambiental de la revisió havia de sotmetre's al règim de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears.

3r) El dia 13/11/2015 la CMAIB va emetre el Document de Referència per a l'elaboració de l'ISA i la seva posterior Memòria Ambiental de la Revisió de Pla General de Palma.

4t) La Llei 9/2018, de 31 de juliol de reforma de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears incorpora una disposició transitòria única que en el seu apartat 2 estableix que els plans que s'estiguin tramitant d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques de les Illes Balears, "que no hagin registrat d'entrada en l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici de l'article 24 o l'informe de sostenibilitat ambiental per a l'avaluació estratègica, es declaren caducats per ministeri de la llei si no els presenten en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei ".

En el termini de tres mesos donat per la Disposició Transitòria única de la Llei 9/2018, de 31 de juliol, era materialment impossible registrar l'Informe de Sostenibilitat Ambiental de la Revisió del Pla General de Palma en la mesura que en aquest període estava en tramitació el concurs de l'assistència tècnica de redacció dels documents tècnics.

En conseqüència, des del dia 8/11/2018 s'ha d'entendre caducat -per ministeri de llei- el procediment ambiental de la Revisió i, per això, el Document de Referència emès el 13-11-2015 per la CMAIB

No obstant, la caducitat de l'expedient ambiental no comporta la caducitat de l'expedient principal (substantiu) de naturalesa urbanística de la revisió de planejament general de Palma, per ser el procediment ambiental de caràcter instrumental respecte a l'urbanístic.

L'article 10 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost estableix en el seu apartat 1 que l'avaluació ambiental estratègica (l'ordinària, la simplificada, la modificació de la declaració ambiental estratègica i la presentació de la documentació per a aquests tràmits) es durà a terme de conformitat amb el procediment i els terminis que preveu la normativa bàsica estatal d'avaluació ambiental i amb les particularitats que preveu la pròpia llei autonòmica. I en el seu apartat 2 s'estableix que "a la sol·licitud d'inici s'adjuntarà la documentació que exigeixen la normativa sectorial i la normativa bàsica estatal d'avaluació ambiental".

Per la seva banda a l'article 18 (sol·licitud d'inici) de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (la normativa bàsica estatal) s'estableix que dins el procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa el promotor presentarà davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica ordinària, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document inicial estratègic.

Després de la declaració de caducitat s'ha procedit a redactar un Document Inicial Estratègic actualitzat i adaptat a la legislació ambiental estratègica vigent (que acompanya el present document d'Esborrany); evidentment, la nova documentació ambiental estratègica elaborada ha orientat i condicionat els treballs substantius d'ordenació urbanística que són la base del present Esborrany de Pla.

D'altra banda, la legislació mediambiental (Llei 21/2013) no predetermina el contingut ni el caràcter de l'Esborrany del Pla, que serà d'acord amb el que es disposa la legislació substantiva, en aquest cas la urbanística.

Ordinàriament el document esborrany del pla que acompanya el Document Inicial Estratègic és el document d'Avanç. No obstant això, en el present cas, el document d'Avanç va ser formulat i aprovat el 2014. Sobre la base d'aquest document i de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar es va emetre el Document de Referència de 2015.

Ara el nou Document Inicial Estratègic no es pot formular exclusivament des del Document d'Avanç de 2014, sinó que s'ha de fer des d'un esborrany de Pla actualitzat.

No es pot desconèixer que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han incorporat novetats legislatives en matèries relacionades amb el planejament que fan que -necessàriament- el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) hagi adaptar-se a aquests nous requeriments legals, així com ajustar-se a l'evolució social i econòmica esdevinguda en el municipi des d'aquella data.

Per tant, la necessitat de l'evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -tot i respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.

En aquest sentit cal tenir present que el document d'Avanç de la Revisió va tenir com a legislació urbanística de referència la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS) que ha estat derogada per la Llei 12/2017, de 25 de març, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

En el moment en què entra en vigor la LUIB, això és el dia 1 de gener de 2018, el procediment de la Revisió del Pla General de Palma no havia superat el tràmit de l'aprovació inicial. Per tant, segons estableix la Disposició Transitòria Segona,1 de la LUIB, el contingut substantiu dels treballs de la Revisió han d'adaptar les seves determinacions a la LUIB; igualment, les següents fases s'han de tramitar d'acord amb el procediment previst en la nova llei urbanística.

L'adaptació de les determinacions de la revisió de planejament general a les previsions de la LUIB suposa una exigència rellevant: la necessitat de desagregar el contingut unitari del Pla General en dos documents:

- **El Pla General, que establirà les determinacions de caràcter estructural.**

- **El Pla d'Ordenació Detallada.**

Sota la vigència de la LOUS el Pla General era un únic document, però en el qual es diferenciaven (en el seu si) les determinacions pertanyents a l'ordenació estructural de les determinacions de l'ordenació detallada.

Actualment,a la disposició transitòria segona, apartat 3, de la LUIB s'estableix que en la primera revisió o adaptació dels plans generals a la LUIB, "alhora que es redacti i tramiti el nou pla general amb les determinacions de caràcter estructural que li siguin pròpies, l'ajuntament formularà al mateix temps un pla d'ordenació detallada de tot l'àmbit del territori municipal "; els dos documents "plenament diferenciats" es formularan en un "únic expedient de tramitació", amb la finalitat que "les aprovacions inicials dels dos plans, per part de l'ajuntament, es produeixin en un mateix acte".

En conseqüència, en la mesura que la CMAIB ja compta amb el document d'Avanç de 2014, s'ha optat per formular el present Document com Esborrany de Pla que, partint d'aquest, el desenvolupa, actualitza i completa.

Aquest document expressa de manera suficient els continguts inclosos en el document finalitzat l'abril de 2020 per l'Assistència Tècnica denominat "Definició del Model Territorial" que es correspon amb la Fase Prèvia del contracte d'assistència tècnica de la redacció i assessorament a la Corporació Municipal per a la Revisió del Pla General de Palma.

El present Esborrany del Pla incorpora una actualització de les alternatives ja plantejades en l'Avanç, dels principis i objectius del nou model a què s'aspira, i incorpora una anticipació dels continguts bàsics de l'ordenació estructural que es proposen del futur document complet de la revisió de planejament general del municipi (el Nou Pla General) així com del seu instrument desenvolupament i complement: el Pla d'Ordenació Detallada.

En conseqüència, aquest document expressa el contingut de les noves regles bàsiques de l'ordenació urbanística que sorgeixen d'una adaptació i evolució de les solucions del document d'Avanç de 2014 als requeriments de 2020 i que acompanya (com a esborrany de Pla) al Document Inicial Estratègic, amb la voluntat que l'òrgan ambiental emeti el Document d'Abast.

Un cop emès el Document d'Abast de l'Estudi Ambiental, els documents complets de la revisió del planejament (tant el corresponent al Pla General, com el del Pla d'Ordenació Detallada) de la fase d'aprovació inicial es formularan en congruència amb l'Estudi Ambiental Estratègic, per a la seva elaboració simultània.

La legislació urbanística en el procediment d'aprovació de planejament no preveu la repetició del tràmit d'Avanç (amb nou període per a presentació de suggeriments). Aquesta legislació únicament determina la repetició de tràmits de procediment (amb incorporació de nou termini d'informació pública) un cop la formulació del pla ha arribat a la fase d'elaboració del document complet i aquest va quedar sotmès al tràmit d'informació pública (per realitzar al·legacions), de manera que qualsevol intent posterior per incorporar modificacions en el contingut de tot el document (per l'acceptació d'al·legacions o requeriments d'informes sectorials) que tinguin el caràcter de substancials precisarà d'una nova aprovació amb repetició del tràmit de participació ciutadana. Així es dedueix amb claredat de l'article 55.3 de la LUIB i de l'article 165 del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (RGLOUSIM).

A l'article 165.1 del RGLOUSIM (Nova informació pública en la tramitació de planejament) s'estableix:

«1. En la tramitació dels plans urbanístics, s'ha de procedir a l'obertura d'un nou termini d'informació pública i, si escau, d'audiència, en els següents casos:

a) Per la introducció de canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, bé d'ofici o bé perquè s'haguessin acceptat les al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials.

En aquest cas, el projecte de pla urbanístic modificat s'ha d'aprovar inicialment per segona vegada abans de ser sotmès novament a informació pública.

b) Quan l'esmena de les deficiències assenyalades en els acords de suspensió total o parcial del tràmit d'aprovació definitiva de planejament urbanístic suposi un canvi substancial en el contingut de la figura de planejament objecte de resolució. (...) "

En conseqüència la legislació urbanística en el procediment d'aprovació de planejament no preveu la repetició del tràmit d'Avanç.

I.2. LA NECESSITAT DE FORMULAR LA REVISIÓ-ADAPTACIÓ DEL VIGENT PLA GENERAL DE PALMA.

El vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Palma va ser aprovat en data 23 de desembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999). Des de la seva aprovació i entrada en vigor han transcorregut més de 21 anys i en aquest temps no només s'ha alterat la realitat econòmica i social que va servir de base per a formular el PGOU de 1998, sinó que també ha canviat el marc jurídic de referència de les polítiques d'ordenació del territori i urbanisme. Aquest marc de referència és determinant no només de la configuració formal sinó del contingut substantiu d'un pla general.

Un Pla General d'Ordenació Estructural és un instrument que conté un concret model urbà-territorial per al municipi. La formulació d'un model urbà-territorial no és una tasca neutra, sinó que és el resultat de la implementació d'una sèrie de mandats legals i de directrius de la planificació d'ordenació del territori, que vénen a expressar una síntesi o equilibri entre els requeriments del progrés i desenvolupament econòmic i social i entre les exigències de preservació ambiental. Aquesta síntesi és la que configura un marc de desenvolupament sostenible i dins d'aquest marc de referència, l'ajuntament decideix de manera justificada quin és el concret model territorial que adopta en el seu Pla General que respongui millor als interessos generals.

Doncs bé, des de l'any 1998 en què s'aprova el PGOU fins ara, s'han succeït importants canvis legislatius a nivell estatal i autonòmic. És revelador que cap de les lleis a que és refereix l'apartat 2 de l'article 1 de les Normes Urbanístiques del PGOU de 1998, com a ordenament jurídic pres com a referència per a la seva redacció, és manté avui dia com a vigent:

«2. El Pla General ha estat redactat de conformitat amb el Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, per el qual s'aprova la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, la Llei 7/1997, de 14 d'abril, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl i Col·legis professionals, i la resta de legislació urbanística de desenvolupament, tot això des d'ara contingut sota la denominació "legislació urbanística vigent".

En tot cas, el canvi legislatiu des del 23 de desembre de 1998 no ha estat només nominal sinó substantiu. Així, a la legislació bàsica estatal en matèria de sòl, el canvi d'orientació esdevé amb l'aprovació de la Llei del Sòl estatal 8/2007 (LS07) i el posterior Decret Legislatiu 2/2008 (TRLS 08). Després és reforça amb l'aparició de la Llei 8/2013 de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. Les dues reformes posteriorment han estat integrades en el RDL 7/2015, d'aprovació del 'Text Refòs de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSRU 2015).

Aquest nou bloc de legislació estatal incorpora una sèrie de mandats a la planificació urbanística (i territorial) realitzats des de la protecció ambiental i el requeriment de la sostenibilitat. Especialment, imposa el criteri de la limitació del consum de sòl objecte de transformació urbanística: Només es pot ordenar el "sol necessari per satisfer les necessitats que ho justifiquin" (article 10 TRLS08). És un mandat, des del principi de desenvolupament sostenible, dirigit als òrgans competents de l'ordenació territorial i urbanística sobre el grau de consum de sòl objecte de possible transformació urbanística, i que determina que el sòl objecte de transformació ha de ser només el precís i el justificat per satisfer les necessitats d'interès general. Assenyala que "el sòl, a més a més de ser un recurs econòmic, és també un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor digne de ser ponderat (...) ". Igualment, la Llei 8/2013 de 26 de juny, intenta reforçar les tècniques per permetre prioritzar les actuacions de revitalització i reciclatge de la ciutat consolidada.

Aquest criteri sobre consum de sòl vinculat a les actuacions de transformació és radicalment contrari al que s'estableix com a eix orientador de l'anterior legislació urbanística, que va servir com a referent per a l'elaboració del PGOU de 1998, que posava l'accent en la generació de sòl urbanitzable, en especial la Llei 7/1997, de 14 d'abril, de mesures liberalitzadores en matèria de sòl.

A més a més, el canvi de criteri de la legislació estatal en matèria de sòl, es produeix un any després de la incorporació de la Directiva Europea 2001/42 / CE de Parlament Europeu i del Consell, de 27 de juny de 2001 (i la Directiva 2011 / 92 / UE del Parlament Europeu i del Consell, de 13 de desembre de 2011) mitjançant la Llei 9/2006, de 28 d'abril (sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient). Aquesta Llei 9/2006 ha estat derogada i substituïda per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

El principi de sostenibilitat ambiental i social implica modificar determinades actuacions territorials que no són sostenibles: un desenvolupament urbà dispers, el deteriorament mediambiental, la segregació social i espacial de les ciutats que resten atractiu i retreuen les inversions i comprometen el futur de ciutats i territoris.

La tendència europea i el conjunt de polítiques sectorials desenvolupades incideixen en els sistemes urbans, fomentant el desenvolupament urbà però controlant l'expansió urbana, de manera que les distàncies siguin curtes enfront dels tradicionals models de creixement horitzontal i s'adverteix dels greus inconvenients d'una urbanització dispersa: impacte mediambiental, insuficient prestació dels serveis públics, ineficiència econòmica a causa dels elevats costos energètics i de manteniment de les infraestructures.

La Llei del Sòl de 2007 i el seu TRLS de 2008 (Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny) reconeixen el canvi i declaren expressament la necessitat, en el moment de la formulació del pla, de la seva submissió a una avaluació ambiental de conformitat amb la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

A més, a nivell autonòmic, va aparèixer la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS), ja derogada per la Llei 12/2017, de 25 de març, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), que ha suposat un important canvi, no només en l'aspecte formal, sinó en els continguts substantius de planejament general.

Per tant, és convenient que l'Ajuntament de Palma pugui disposar d'un planejament general, no només adaptat, sinó completament formulat des de les noves exigències a l'ordenació urbanística establertes per la legislació autonòmica i estatal; en definitiva, incorporant els nous postulats sobre desenvolupament sostenible des del primer moment de la seva elaboració.

Realment aquesta nova legislació obliga a ajustar i redirigir els criteris del Pla General vigent respecte a la conformació de l'estructura general i orgànica del territori i en matèria de classificació del sòl. I l'adopció d'aquests nous criteris en aquestes decisions incideix directament en la necessitat de la revisió de planejament general vigent, d'acord amb el que es disposa a l'article 156 del Reglament de Planejament i recull el propi article 4 de les Normes Urbanístiques del PGOU de 1998.

Complementàriament, la revisió permet incorporar l'adaptació als instruments de política territorial.

El vigent PGOU 1998 es troba adaptat a les Directrius d'Ordenació Territorial -DOT- (en virtut de l'acord de Ple del Consell de Mallorca de 7 d'abril de 2003), però no es troba adaptat completament al Pla Territorial Insular de Mallorca (aprovat per acord de Ple de Consell Insular de Mallorca de 13 de desembre de 2004).

L'Ajuntament de Palma va formular i aprovar definitivament el 25 de setembre de 2014 l'expedient de Modificació del PGOU d'adaptació de les superfícies de creixements a les determinacions de la Norma 6 de PTIM (Modificació núm.2). No obstant això, la resta d'adaptació (en matèria d'equipaments, en matèria de sòl rústic, etc.) no s'ha fet encara.

A més dels canvis operats en l'Ordenament Jurídic en matèria d'urbanisme, ordenació del territori i medi ambient, la necessitat i conveniència de la Revisió del Pla General es justifica per altres circumstàncies.

Només pel transcurs del termini previst de les actuacions programades en el PGOU de 1998, hi ha raons per determinar la conveniència de procedir a la seva revisió, com a conseqüència de les importants disfuncions que s'han detectat entre previsions i execució, sobretot en el sòl urbanitzable.

Una revisió és necessària per ajustar el model de ciutat a una nova realitat caracteritzada, d'una banda, per un canvi en el territori com a suport i com a paisatge, producte precisament de l'execució dels elements i projectes previstos en el vigent PGOU de 1998; i de l'altra, per un canvi en les maneres d'usar la ciutat pels propis ciutadans i en les noves estratègies que adopten els operadors i actors que incideixen en el desenvolupament urbà.

No hi ha dubte que en el model inicialment adoptat pel PGOU de 1998 hi ha hagut alteracions. Des de l'establiment de l'actual estructura general pel PGOU en 1998, s'han aprovat importants modificacions puntuals que han permès incorporar nous sòls urbanitzables.

Així s'ha incorporat el SUP / 58-01, Cas Capellà (originàriament SUNP), i el SUP/32-03, Son Ximelis, quedant en l'any 2000 el Pla General amb una superfície de sòl urbanitzable programat de 7.178.729 m2 de sòl que comportava una previsió de 8.207 habitatges.

Posteriorment, s'ha incorporat com a urbanitzable programat (mitjançant modificació ordinària del PGOU aprovada el 2015) el sector SUP 77-10 Son Garcíes Vell, de 18,69 hectàrees.

Però també s'han incorporat nous sòls urbanitzables programats per instruments singulars com va ser el PRI Platja Palma de 2015. Així, amb aquest pla, es va incorporar el SUP 1 Son Garcies de 3,9 ha i el SUP 5 Vista Alegre de 12,2 ha, anteriorment sòls urbanitzables no programats.

I els àmbits que van ser desclassificats pel PRI Platja de Palma sumen més 91 ha:

Sector	Denominació	Superfície
SUNP-97-02	Ses Fontanelles II	51.772
SUNP-81-01	Son Fangos	235.973
SUNP 81-02	Parcell. Les	285.720
SUNP 82-01	Ses Cadenes	352.452

Quadre I.1.1. SUNP desclassificats PRI

Però, a més a més, la simple aprovació de Programes d'Actuació Urbanística en el sòl urbanitzable no programat ha provocat l'alteració del règim jurídic de 77,8 ha d'uns sòls sotmesos a la regulació de sòl rústic (i considerats com a reserves) per passar a ser urbanitzable programat; és a dir, per ingressar en els àmbits que necessàriament han de ser objecte de transformació.

Sector	Denominació	Ús	AD Pla de desenvolupament	Superfície
SUNP 32-02	Cas Pastors	SEC/EQ./TER	PAU y PP 28.07.16.	210.073
SUNP 33-01	Son Dameto Dalt	RES/EQ	19-11-01. y 31-03-2005.	212.085
SUNP 41-01	Son Serra Parera	RES/EQ	26/04/2002	89.703
SUNP 59-01	Son Ametler	RES/EQ	AD PAU y PP 23-12-04.	72.561
SUNP 76-01	Son Bordoy	RES/TUR//TERC	AD NNSS 30-03-2012.	112.882
SUNP 83-01	Es Pil-lari	RES/TERC/EQ	AD 27-02-03	81.525

Quadre I.1.2. SUNP executats

Per tant, la superfície de sòl urbanitzable no programat incorporat com a reserva és superior a l'10% del 'sòl urbanitzable programat. Fins i tot el SUNP 41-01, Son Serra Parera, ha estat reconegut com a sòl urbà mitjançant Modificació Puntual PGOU aprovada definitivament el 19-12-2013.

Totes aquestes alteracions en matèria de classificació han incidit en l'estructura general dissenyada originàriament pel PGOU de 1998 que necessita ser novament repensada, ara amb altres criteris en què la preferència sigui el principi de sostenibilitat.

Cal superar el model territorial del PGOU vigent per ser insostenible: va classificar com a urbanitzable una gran superfície d'hectàrees amb una organització contrària al principi de compacitat i una baixa eficiència territorial; a més ha estat incapaç de satisfer les necessitats d'habitatges socials de la ciutat.

En efecte, el PGOU de 1998 (i les seves modificacions posteriors) van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable:

- 603,54 has en sectors de sòl urbanitzable amb destinació a usos residencials, turístics o mixts: 345,47 ha (sectors amb pla parcial aprovat a 18/04/1999) i 258,07 ha (resta de sectors)

- 490,01 has en sectors de sòl urbanitzable i apte per a urbanitzar amb ús industrial i terciari, descompostes en: 395,37 ha Sectors d'ús industrial i terciari i 94,64 ha sòl apte per a urbanitzar de Parcbit, fases 1 i 2

Després de més de 20 anys des de la seva aprovació, l'execució de PGOU de 1998 no ha estat completa.

De les 345,47 hectàrees de sectors amb ús residencial / turístic que comptaven amb Pla Parcial aprovat el dia 18/04/1999, no s'han executat el SUP 86-01 Son Gual (1 Fase) amb 599.520 m2 ni el SUP 87-01 Puntiró amb 575.365 m2

De les 258,97 hectàrees dels sectors de sòl urbanitzables del PGOU de 1998 amb usos residencials/turístics sense pla parcial aprovat el 18/04/1999, queden pendent d'urbanitzar (167,82 ha):

Sector	Nom	PAU/Pla Parcial	Superfície real
SUNP 18-01	Gènova	sense tràmit.	103.080
SUNP 24.01	Son Puigdorfila	sense aprovació	235.300
SUNP 32-01	Can Fontet	sense tràmit.	403.931
SUNP 44-01	Son Sardina	sense tràmit.	88.378
SUNP 53-01	Sa Bomba	sense tràmit.	91.168
SUNP 59-01	Son Ametler	AD PAU y PP 23-12-04	72.561
SUNP 69-01	Son Güells	sense tràmit.	423.202
SUNP 76-01	Son Bordoy	30-03-12 (NNSS)	112.882
SUP-4 PRI	Accés Passeig Maravillas	PRI 24.04-2015	25.353
SUP-5 PRI	Vista Alegre	sense tràmit.	122.354
Suma			1.678.209

Quadre I.1.3. Sectors ús residencial PGOU 1998 sense previ Pla Parcial no executats

En síntesi, del total de 603,54 has de sòl urbanitzable amb usos residencials, turístics o mixts vinculat al PGOU de 1998 s'han transformat 318,29 ha i queden per executar un 285,3 ha.

Hi ha teòricament en el PGOU de 1998 sòl urbanitzable d'ús residencial pendent de desenvolupar amb un volum de sòl rellevant (285,31 hectàrees), però aproximadament la meitat d'aquesta superfície (128 ha) es localitza en posició inadequada i la resta de sectors compten amb densitats ineficients i baix nivell de sistemes generals.

Així, una part important del sòl urbanitzable d'usos residencials pendent d'urbanitzar, que sumen 117 ha, es correspon amb dos grans sectors (el SUP 86.01 Son Gual 1 Fase i el SUP 87.01 Puntiró) amb Pla Parcial aprovat des de fa més de 40 anys . Són sectors de molt baixa densitat en zones aïllades i que sotmeten a pressió a elements naturals i paisatgístics d'interès. Igualment, la posició i característiques del SUP 01 Gènova de 10 ha és inadequada per a un desenvolupament residencial eficient.

Només els sectors sense pla parcial aprovat compten amb reserva d'HPP; però atès que no està establerta en el PGOU 1998 la quantia de la quota, s'exigeix només la mínima legal.

D'una altra part, els sectors de sòl urbanitzable no programats que no comptessin amb Programa d'Actuació Urbanística aprovat inicialment a data 01-01-2018 es troba desactivats a conseqüència de la Disposició Derogatòria i la Transitòria Segona de la LUIB, i són terrenys en situació bàsica rural, amb un règim similar al rústic sense possibilitat de transformació urbanística tret que en un procés d'alteració del planejament general els habiliti.

Els sectors amb usos secundaris o terciaris que es troben ja urbanitzats i recepcionats sumen 211,50 hectàrees (Són Valentí, Cas Capiscol, Son Rossinyol, Son Morro, Z.S. Polígon Llevant i Son Oms). El SUP 3 Ses Fontanelles (325.937 m2) té la urbanització dels seus elements bàsics.

Els sectors de sòl urbanitzable amb usos secundaris o terciaris (no turístics) sense executar són:

Sector	Nom	Superfície
SUP 14-01	Son Toells	73.652
SUNP 32-02	Cas Pastors	210.073
SUP 32-03	Son Ximelis	116.607
SUNP 52-01	Son Castelló S	90.621
SUP 52-02	Son Pardo	387.978
SUP 77-10	Son Garcies Vell	186.928
SUNP 77-01	Ses Calafates	96.681
SUP 1 PRI(SUNP 79-01	Son Garcies	39.417
SUP 2 (79-03)	Torre Redona	76.044
SAU Parc-BIT. 2 Fase	Parc-BIT	490.585
		1.768.586

Quadre I.1.4. Sectors urbanitzables usos secundaris-terciaris PGOU 1998 no executats

L'oferta de sòl per a activitats econòmiques en el PGOU de 1998 és de 176, 8 ha més el sòl no materialitzat de Ses Fontanelles; en el seu conjunt és una oferta alta i amb excés d'usos comercials, que trobarà dificultats per a la seva materialització com a conseqüència de l'entrada en vigor l'abril de 2019 del PECMa.

L'ordenació del PGOU de 1998 desconeix la Infraestructura Verda del territori. Un nombre important de sectors de sòl urbanitzable es disposa sobre zona de flux preferent en la qual hi ha risc d'inundació (SUP 51-02 Son Pardo i SUNP 59-01 Son Ametler). Igualment, permet la transformació de tot l'espai forestal del sector Son Puigdorfila.

Finalment, el PGOU de 1998 no realitza una aposta per una mobilitat sostenible i les xarxes actuals infraestructurals compten amb importants deficiències.

A més, la ciutat necessita comptar amb un nou planejament general pels canvis esdevinguts des de 1998.

El creixement poblacional de la ciutat ha estat extraordinari. **La població de Palma a l'any 1998 era de 329.637 persones (segons Padró) i en 2019 va arribar a 451.543; és a dir, un augment de 120.000 habitants el que suposa un creixement acumulat d'un 37%.**

D'altra banda, els canvis en la realitat econòmica i social es fan sentir. En els últims anys, la pressió turística es fa sentir en moltes àrees de la ciutat, especialment en àmbits on històricament s'ha assentat la població resident, provocant greus disfuncions.

En conseqüència, els canvis són tan profunds que requereixen l'adopció de nous criteris que només poden exercitar-se des d'una revisió de planejament general d'acord amb el que es disposa a l'article 58 de la LUIB.

Segons l'apartat 3 d'aquest precepte seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.

Especialment, es fa necessària una revisió per:

a) **preparar la ciutat per rebre les infraestructures pròpies de la mobilitat sostenible**.

b) **incrementar de forma considerable el parc públic d'habitatge per promocionar el lloguer social** davant les greus dificultats d'accés a l'habitatge que afecten grans capes de la població.

c) **millorar la cohesió social**

d) **fomentar les actuacions de rehabilitació, regeneració i revitalització de la ciutat existent.**

Finalment, **cal una revisió perquè la ciutat ha de tornar a dotar-se d'un veritable instrument que estableixi l'ordenació urbanística integral de tot el territori municipal.**

Així, la Revisió del PGOU es presenta per part de la ciutat com un exercici de recuperació de la governança territorial de manera integral.

I és que aquest caràcter integral en gran mesura va ser perdut en el passat recent, tant pel PGOU de 1998 com per l'anterior de 1985, els quals es van veure de forma contínua superats per una legislació excepcional que permetia la implantació a la ciutat d'importants iniciatives públiques, sense cap coordinació amb la planificació urbanística, sota l'argument de la urgència.

Així, han aparegut lleis ad hoc i declaracions específiques d'interès per implantar a Palma:

- L'Hospital Son Espases se sustenta en la regulació de l'article 11 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears i, ara, en l'article 18 de Decret llei 3/2014 , de 5 de desembre que declara l'interès general i el qualifica com a sistema general sanitari públic.

- El ParcBit, nascut a l'empara de la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica i el Pla Especial de Desenvolupament del qual s'aprova definitivament el 12/02/1999.

Altres anteriors actuacions d'impacte territorial no previstes originàriament en el planejament urbanístic municipal van ser la implantació de la Universitat i el Centre Penitenciari.

Totes són iniciatives públiques de rellevància territorial implantades en terrenys originàriament amb la classificació de sòl rústic i al marge de l'estructura general establerta en el PGOU vigent en el moment en què es van autoritzar.

Però també, hi ha hagut importants alteracions en el sistema de planificació urbanístic ordinari mitjançant instruments singulars urbanístics sorgits de legislacions específiques (que representen una excepció) que determinen alteracions del PGOU sense tramitació de la corresponent modificació per a la seva adequació:

a) És el cas del Pla de Reconversió de la Platja de Palma, que es va configurar com un instrument d'ordenació urbanística, turística i mediambiental de característiques singulars, d'àmbit supramunicipal (apartat 2 de l'article 5 de Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma. la incidència del Pla de Reconversió de la Platja de Palma era de tal nivell que fins i tot s'imposava al planejament urbanístic municipal. Com s'ha expressat, el PRI aprovat el 2015 reconeix dos sectors del SUP del PGOU de 1998 com a urbà, ratifica tres sectors com SUP, canvia dos àmbits de SUNP a la categoria de SUP i elimina com SUNP altres dos que passen a rústic.

b) També la declaració de la reserva estratègica de Son Bordoy, que neix emparada en la Llei 5/2008, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, i que va

permetre establir l'ordenació detallada de l'àmbit directament mitjançant la aprovació d'unes Normes Subsidiàries Complementaries que, a més a més, permeten un major nombre d'habitatges sense que les dotacions públiques s'hagin incrementat en la mateixa proporció.

No obstant això, a partir de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma, i de les últimes i recents reformes legislatives en matèria d'urbanisme i turisme es pretén acabar amb la major part d'aquestes excepcions (no totes).

Finalment, cal no oblidar que l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local, en la redacció que en fa la Llei 27/2013, de 27 de desembre, atorga al municipi, com a competència pròpia, la potestat de planejament, i l'article 7 determina que les competències pròpies s'exerceixen en règim d'autonomia i sota la pròpia responsabilitat.

Per tant, també la revisió és una oportunitat per incorporar alteracions per raons d'oportunitat degudament justificades des de l'interès general i emparades en l'exercici legítim de l'ius variandi.

I.3. EL PROCÉS DE REVISIÓ DEL PLA GENERAL. L'AVANÇ DE 2014 I LA SEVA EVOLUCIÓ.

A. PRINCIPALS FITES DEL PROCÉS DE REVISIÓ DE EL PLA GENERAL DE PALMA:

- El procés de revisió del Pla General va arrencar amb l'acord de la seva formulació adoptat per la Junta de Govern en sessió de 6 d'octubre de 2010 i es va obrir un període d'informació pública per a suggeriments i aportacions (de 23-10-2010 fins a 05-02-2011) i es va convocar una altra informació pública (22-02-2012).

- El Document de Directrius Bàsiques d'Ordenació s'elabora i s'aprova per la Junta de Govern el 26-09-2013, convocant un nou procés de participació (15-10-2013 i 20-11-2013).

- El primer acte de tràmit substantiu el constitueix l'acord de Ple de l'Ajuntament de Palma de 27-11-2014, que aprova el document d'Avanç de la Revisió de Pla General i el seu Informe Ambiental Preliminar. Així mateix se sotmet al tràmit de participació ciutadana.

- Amb data 19 de desembre 2014 es fa per part de l'Ajuntament la sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica.

- La Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB) realitza les pertinents consultes a les administracions i associacions interessades.

- El dia 13-11-2015 la CMAIB va emetre el Document de Referència per a l'elaboració de l'ISA i la seva posterior Memòria Ambiental de la Revisió de Pla General de Palma.

- Després de la creació de l'Oficina del Pla General i Model de Ciutat es va decidir donar un nou impuls a la participació ciutadana; en concret es desenvolupen les següents iniciatives:

  - Jornades model de Ciutat: desembre 2015.

  - Jornades de paisatge. Pla de Sant Jordi: primavera 2016.

  - Jornades de paisatge. Parc Agrari: Octubre al 2016.

  - Treball participatiu amb diverses àrees sobre formació i urbanisme amb perspectiva de gènere: octubre al 2016.

  - Programa Jane 's Walk Ciutat Escola: tardor 2016

  - Jornades d'Habitatge al COAIB: maig 2017.

  - Pla de Participació en primer semestre de 2017 mitjançant metodologia de Grups Focals. Jornada presentació de resultats 22-06-2017

- La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Palma inicia el 16 de febrer de 2018 la licitació del servei d'assistència tècnica per als treballs de redacció del Pla General de Palma, mitjançant procediment obert. Procediment que culmina amb l'adjudicació en l'any 2019.

B. L'AVANÇ DE LA REVISIÓ DEL PGOU. LA CONTINUACIÓ I EVOLUCIÓ D'AQUEST EN ELS TREBALLS EMPRESOS PER A LA FORMULACIÓ DEL DOCUMENT COMPLET.

Com s'ha explicat en l'apartat 0, d'Introducció, aquest document d'Esborrany de Pla es configura com a desenvolupament i evolució del document d'Avanç de la Revisió de Pla General adoptat en 2014.

Els objectius adoptats per l'Avanç de la Revisió de 2014, en els seus diferents eixos estratègics, van ser els següents:

E1 La Potenciació de l'Activitat Social.

E1.1. El Principi Social del model territorial

1. <u>Els espais públics, els carrers i places. Els parcs i jardins</u>

Objectiu E1.1_01.	Millora de la sostenibilitat social en matèria d'habitatge.
Objectiu E1.1_02.	Integració urbanística de l'habitatge protegit juntament amb els equipaments que garanteixin el dret a un habitatge digne.

Objectiu E1.1_03. La Integració urbanística de l'habitatge protegit amb els espais lliures. Qualitat de vida. El dret a un entorn saludable.

Objectiu E1.1_04. Millora de l'ordenació dels grans espais lliures de la ciutat, mitjançant la introducció d'usos complementaris i horts urbans.

Objectiu E1.1_05. Completar la xarxa d'Espais Públics, carrers i places.

2. Els equipaments de barri

Objectiu E1.1_06. Completar la xarxa d'equipaments de barri.

3. Nova estructura d'usos dels equipaments

Objectiu E1.1_07. Establiment d'una nova estructura d'usos per als equipaments.

4. El port, el passeig marítim, el mar

Objectiu E1.1_08. El Port de Palma constituirà un dels principals objectius de desenvolupament de la ciutat; recuperació del Passeig de la Riba i del Moll de S'Escollera.

E1.2. El Principi d'Accessibilitat Universal

Objectiu E1.2_01. Potenciació del vianant davant d'altres mitjans de mobilitat. El principi d'accessibilitat universal en els espais públics.

E1.3. El Principi de Participació Ciutadana

Objectiu E1.2_02. s'introduiran els criteris de seguretat ciutadana tant en l'execució de nous sectors com en la renovació zones i barris.

E2 La Potenciació de l'eficiència mediambiental i sostenibilitat del model territorial

E2.1. El Principi d'eficiència energètica i sostenibilitat del model territorial

Objectiu E2.01.01. Incloure en Normes els criteris d'eficiència energètica.

Objectiu E2.01.02. Atenció generalitzada a mesures de caràcter mediambiental i la sostenibilitat.

Objectiu E2.1_03. Creació de reserves per a punts verds.

Objectiu E2.1_04. Optimitzar el sòl urbà amb criteris de ciutat compacta donant prioritat a l'esgotament de sòl vacant i substitució d'edificacions obsoletes.

Objectiu 2.1_05. La utilització racional del sòl.

Objectiu E2.1_06. Reajustar els equipaments necessaris per a la població per evitar expropiacions innecessàries.

Objectiu E2.1_07. Ús eficient dels recursos hídrics i la protecció de la seva qualitat.

E2.2. El Principi d'eficiència administrativa. L'Ajuntament Digital

Objectiu E2.2_01. Completar per part de l'Ajuntament la pàgina web municipal per millorar les condicions d'accessibilitat a la informació urbanística

Objectiu E2.2_02. Es potenciarà l'accés a la informació amb suports informàtics tipus SIG.

Objectiu E2.2_03. Creació de fòrums amb àmplia representació ciutadana de forma prèvia a l'adopció de decisions territorials i urbanístiques

E2.3. EL Principi d'Agilitat Administrativa

Objectiu E2.3_01. Realitzar les modificacions normatives necessàries per facilitar la implantació de l'administració digital,

Objectiu E2.3_02. Estudi per a la creació d'un nou règim d'autoritzacions i llicències, en relació a les obres de manteniment i petites reformes.

E2.4. El Principi de Seguretat Jurídica

Objectiu E2.4_01. Estudi per a una possible regulació del subsòl, com el còmput de superfícies sota rasant.

Objectiu E2.4_01. Estudi regulació del sòl

E2.5. El Principi de Racionalitat i de Desenvolupament Urbanístic sostenible

Objectiu E2.5_01. Creixement en nous nuclis residencials.

Objectiu E2.5_02. Criteris sobre el finançament

Objectiu E4.3_01. Les millores de la distribució de la xarxa viària, tant a la ciutat consolidada com a l'extraradi.

E2.6 El Principi de seguretat i mobilitat sostenible.

Objectiu E4.3_01. Les millores de la distribució de la xarxa viària, tant a la ciutat consolidada com a l'extraradi.

E3. Objectius basats en el tercer eix estratègic. La potenciació de l'activitat econòmica, els sectors productius, la tecnològica i la innovació.

E3.1. Objectius per a la potenciació del turisme de ciutat i la platja de Palma

Objectiu E3.1_01. Reforma i adaptació de la planta hotelera.

Objectiu E3.1_02. Millora en el nivell de competitivitat de la indústria i serveis turístics

Objectiu E3.1_03. Mesures per afavorir la inversió en les zones turístiques madures i en les rutes d'interès patrimonial,

Objectiu E3.1_04. Mesures per simplificar la normativa amb l'objecte d'atorgar usos turístics en edificis urbans que promogui la inversió en la rehabilitació d'aquests.

E3.2. Objectius basats en el principi de suport al petit comerç, fonaments de l'urbanisme comercial

Objectiu E3.3_01. Mesures a favor de la promoció del petit i mitjà comerç, consistents en la creació i ampliació d'eixos cívics

Objectiu E3.3_02. Simplificació de tràmits de llicències i permisos d'activitats.

Objectiu E3.4_01. Nova ordenança per als polígons industrials i de serveis.

Objectiu E3.4_03. Promoure la inversió en cultura, educació i investigació i tecnologies.

E4 Objectius basats en el quart eix estratègic. La potenciació dels valors patrimonials, culturals i paisatgístics.

E4.1. El Principi de protecció del patrimoni cultural. la ciutat històrica i monumental

Objectiu E4.1_01. Posada en valor del centre històric promovent des de la normativa del nou Pla la seva potenciació i revitalització

Objectiu E4.1_02. Estudi i adequació per a l'actualització del catàleg municipal, augmentant, si és possible, els nivells de protecció i flexibilitzant usos i règim d'obres.

Objectiu E4.1_03. Nova ordenació en balcons, façanes i elements visibles des de la via.

Objectiu E4.1_05. El reconeixement d'aquelles preexistències de caràcter històric:

Objectiu E4.1_06. 1. Recuperació del Centre Històric.

Objectiu E4.1_07. 2. Recuperació del Baluard del Príncep

E4.2 Objectius basats en el principi de valoració del paisatge urbà

Objectiu E4.1_04. Estudi d'ordenació d'usos i construccions en coberta (piscines).

Objectiu E4.2_01. Implantació de mesures per al manteniment, millora i, si escau protecció de l'estructura dels barris.

Objectiu E4.2_02. Les millores en la imatge dels accessos a la ciutat.

Objectiu E4.2_03. El tractament adequat de les vores de ciutat i la seva trobada amb el camp

Objectiu E4.2_04. 6. Millores en els accessos.

E4.3. objectius basats en el principi de valoració del paisatge rural. els assentaments irregulars

Objectiu E4.3_03. La preservació dels terrenys agrícoles de l'expansió urbana.

Objectiu E4.3_02. Major flexibilitat en l'ordenació del territori.

La major part d'aquests objectius són vàlids en l'actualitat. No obstant això, és ver que des de l'elaboració del document d'Avanç de 2014 s'han succeït diversos canvis legislatius que fan que necessàriament el contingut del futur document complet del Nou Pla General (així com el Pla d'Ordenació Detallada) s'hagi d'adaptar a aquests requeriments legals. Igualment, la materialització d'aquests objectius en propostes concretes pot requerir ajustos perquè la ciutat no ha romàs paralitzada des de 2014. En, conseqüència, es necessita assegurar que les propostes del pla tinguin en consideració l'evolució social i econòmica del municipi esdevinguda des de la data d'emissió del Document de Referència de 2015.

La necessitat d'ajust o evolució del model establert en l'Avanç de 2014 -tot i respectant els seus objectius principals i bona part de les seves solucions generals- s'ha posat de manifest durant l'execució dels treballs previs desenvolupats en la configuració del document complet del nou planejament general.

Com s'ha exposat, cal destacar que la mateixa llei urbanística ha estat alterada: el document d'Avanç de la Revisió va tenir referència la legislació urbanística la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS) que ha estat derogada per la Llei 12/2017, de 25 de març, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

Aquesta nova legislació tracta d'incorporar una major dosi de flexibilitat al procés d'elaboració del planejament general al diferenciar els seus continguts entre el document de Pla General (per a les determinacions d'ordenació estructural) i el document de el Pla d'Ordenació Detallada.

A més, la LUIB realitza precisions en matèria de classificació del sòl; principalment de l'urbà, pretenent acabar amb els falsos urbans (terrenys que no compten amb els elements bàsics de la urbanització) i elimina el sòl urbà d'assentament en el medi rural. D'altra banda, estableix unes exigències majors per a les reserves d'habitatge sotmesos a algun règim de protecció pública i, a la vegada, permeti realitzar apostes més decidides per la densificació.

Igualment és necessari realitzar ajustos en els objectius que tenen per objecte l'activitat turística, en la mesura que la Revisió ha de ser congruent amb les determinacions del Pla d'intervenció en Àmbits Turístics de l'illa de Mallorca (PIAT), actualment en redacció, així com amb la Llei 6/2017, de 31 de juliol (de modificació de la Llei de Turisme de les Illes Balears), relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges.

D'altra banda, gràcies a la disposició derogatòria de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, la Revisió de Pla General ha recuperat íntegrament les seves capacitats d'ordenació en l'àmbit de Platja de Palma. En el moment de redacció de l'Avanç es trobaven limitades aquestes capacitats com a conseqüència de la legislació ad hoc (la Llei 8/2010, de 27 de juliol i el Decret Llei 8/2012, de 13 de juliol de mesures urgents per a la Platja de Palma) que va possibilitar l'aprovació del Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma com un instrument de naturalesa complexa que imposava els seus continguts al planejament urbanístic municipal, fins i tot, el general.

D'altra banda, el procés de revisió de planejament general necessita adaptar-se en matèria d'ordenació de l'ús comercial al Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa) aprovat per acord de Ple de Consell Insular de 01-04-2019 i que estableix importants limitacions per a la implantació d'establiments comercials (més de 700 m2 de superfície comercial).

Igualment, precisa reforçar l'estratègia de mobilitat tant com a conseqüència del mandat de la LUIB (article 3) com per l'aprovació del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears- Decret 35/2019, de 10 de maig).

- Finalment, els objectius de l'Avanç precisen ser completats com a conseqüència de l'aparició de la següent legislació:
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears
- Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.
- Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
- Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
- Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge
- Reial Decret 701/2015, de 17 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears.
- Decret llei 8/2020, de 13 de maig de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per a pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19

I.4. LA SITUACIÓ DE PARTIDA.

En aquest apartat es realitza una descripció sintètica de la situació actual de la ciutat de Palma en aquelles qüestions que s'han entès especialment transcendents per al seu diagnòstic i valoració en el Nou Pla General. En primer lloc, es realitza una exposició de les principals determinacions de Pla General. En segon lloc, s'aborda la casuística de la caracterització de la mobilitat actual. A continuació, es descriu la incidència que, per a l'ordenació de les activitats comercials, va causar el PECMa, per finalitzar ressenyant la situació del sector turístic i les decisions municipals adoptades per a la seva regulació transitòria fins que adquireixi efectivitat el Pla director sectorial d'Intervenció en Àmbits Turístics, actualment en tramitació.

Les tendències demogràfiques i les necessitats d'habitatge, aspectes que adquireixen un paper protagonista en la formulació del Nou Pla General, són analitzades en l'apartat I.5 següent.

1.4.1. EL PGOU VIGENT. ANÀLISI DEL SEU DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ.

A. SÒL URBÀ.

Pel que fa a el desenvolupament i execució de **Plans Especials en sòl urbà**, el PGOU del 98, va delimitar directament un primer grup de 14 àrees de règim especial (ARE), a les que pel seu caràcter peculiar se'ls assigna un tractament específic i diferenciat, a través de la seva ordenació mitjançant un Pla Especial d'acord a les condicions determinades per a cadascuna de les mateixes. L'aprovació del PRI Platja de Palma va suposar l'eliminació de dues d'aquestes ARES sent altres dues més eliminades per modificació del Pla del 98. D'aquest primer grup d'ARES només tres compten amb Pla Especial aprovat

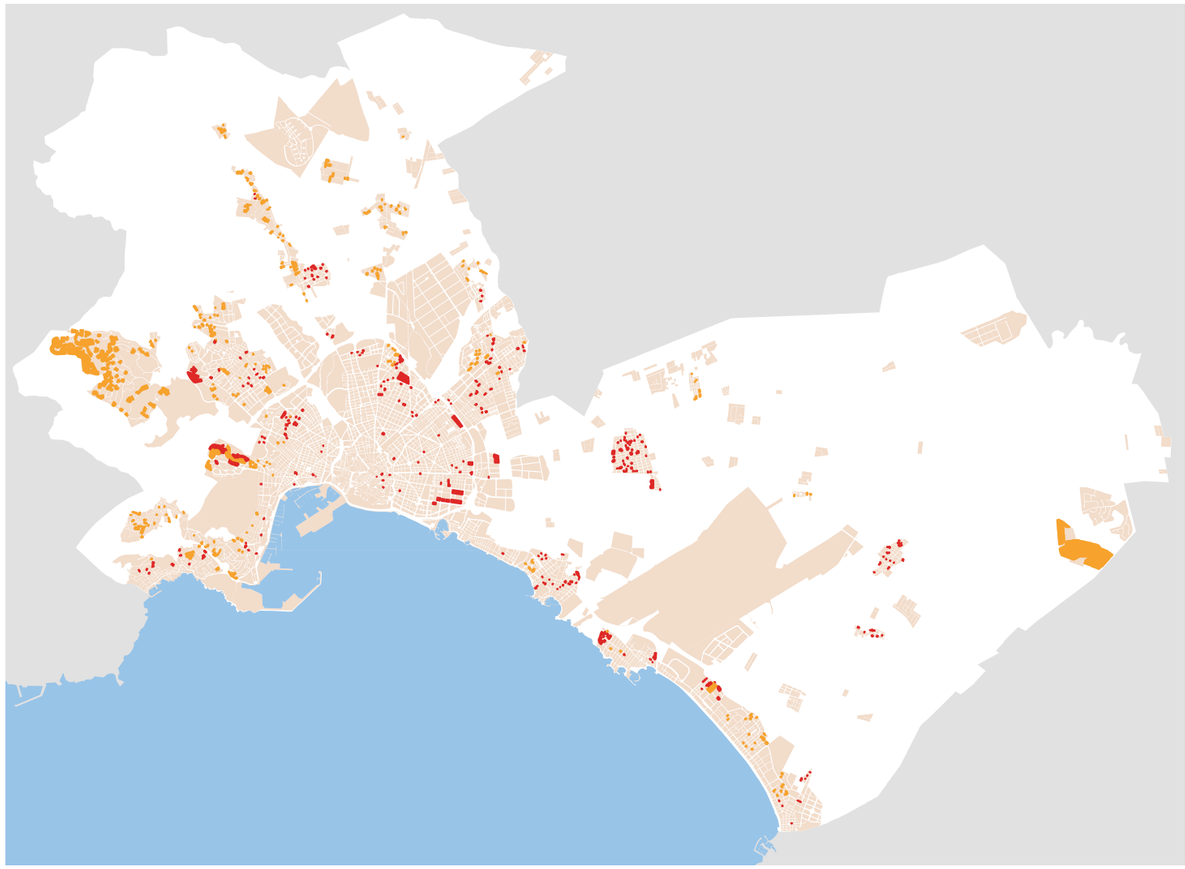
definitivament: 38-01 Son Dameto, 58- 01 Camí d'en Mallol i 88-01 Port. Així mateix, el PGOU 1998 identifica un segon grup de 13 ARE que corresponen a àrees ja executades i consolidades o fins i tot, en algun cas, a àrees amb unes determinacions ben definides i que es troben en execució emparades en llicències d'edificació atorgades. En aquestes ARE també s'havia de redactar un Pla Especial per a la seva reforma integral, si bé es troben totes en l'actualitat sense tramitació. Amb posterioritat a l'aprovació del PGOU del 98 es delimiten quatre Plans Especials més, en, la Soledat i El Poligon de Llevant i El Terreno, aprovats definitivament i a Son Rullan i Santa Catalina, aprovats inicialment. D'una altra part, es troba en procés d'aprovació definitiva el Pla Especial de Es Jonquet.

Pel que fa al desenvolupament i execució de les **unitats d'execució en sòl urbà**, el PGOU delimita directament, un total de 172 UE amb una superfície de sòl brut de 3.434.405 m2, per a una oferta de 16.520 habitatges i per a la cessió obligatòria de zones verdes, equipaments i vials i sòl lucratiu. El 90,12% de les UE previstes directament en el PGOU s'havien de desenvolupar mitjançant el sistema de compensació, mentre que la gestió per expropiació o cooperació només s'utilitzaria en el 9,88% de les actuacions. A més, el PGOU va assumir altres unitats d'execució derivades del PGOU 1985 o de Plans Especials (identificats com APIs o ARE)

En total, en sòl urbà, queden per desenvolupar, al no haver-se iniciat cap tràmit, 130 UEs que fan un total de 1.438.598,64 m2 de sòl, amb una edificabilitat de 768.514,44 m2 de sostre i un total de 4.849 habitatges . No obstant això, en aquests àmbits hi ha habitatges ja construïts amb un total de 795, presentant a més gran part d'aquestes unitats diferents disfuncionalitats que impedeixen, inviabilitzen o limiten el seu desenvolupament.

D'altra banda, s'ha de significar la **capacitat vacant** (entesa com a superfície de sòl i edificabilitat amb usos i nombre d'habitatges o places turístiques possibles segons les condicions d'edificació assignades pel planejament vigent en el moment actual) present en un volum important de solars. Constitueixen un total de 1.488 solars qualificats d'ús residencial segons el planejament vigent. Suposen una superfície total de 1.752.381 metres quadrats de sòl urbanitzat i amb tots els serveis urbans necessaris, capacitat que ascendeix a un total de 8.971 habitatges (1.562 unifamiliars i 7.049 plurifamiliars) i una edificabilitat teòrica màxima de 1.130.018,14 metres quadrats de sostre. D'aquest volum total 2.652 se situen en els 480 solars vacants provinents del desenvolupament de sòls urbanitzables (programats i no programats).

Al mateix temps, cal ressenyar: (a) a existència d'un total de 106 solars qualificats d'ús secundari segons el planejament vigent -que suposen una superfície total de 272.681,03 metres quadrats de sòl urbanitzat i amb tots els serveis urbans necessaris- amb una edificabilitat de 275.095,17 metres quadrats de sostre edificable, (b) 78 solars qualificats d'ús terciari, i (c) 6 solars qualificats d'ús turístic segons el planejament vigent, que es concentren principalment a la zona estadística 82 l'Arenal.



Font: elaboració pròpia

B. SÒL URBANITZABLE.

Com s'ha posat de manifest en l'apartat I.2 Necessitat de formulació del Nou Pla General del present document, després de més de dues dècades de vigència del planejament general municipal, l'execució d'aquest, pel que fa al **sòl urbanitzable proposat**, no ha estat completa, conformant una oferta de sòl que presenta, ja sigui per localització o per aptitud del suport territorial, símptomes d'inadequació.

C. SÒL RÚSTIC.

Pel que fa a l'ordenació del **sòl rústic**, s'ha de destacar el tractament donat als assentaments i parcel·lacions en sòl rural. El Pla del 98 vigent va qualificar com a nucli rural -d'acord amb els criteris definits per la llei autonòmica de sòl rústic (Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, avui derogada per la LUIB) - aquelles zones que per les seves característiques particulars respecte a la implantació de l'ús residencial i ubicació en el territori feien desaconsellable la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic. Aquestes zones es corresponen amb les àrees en sòl rústic amb normativa de la zona de Parcel·lació Limitada Nucli Rural (PLNR) i amb les zones de règim especial (ZRE).

Les zones PLNR (article 239 Normes Urbanístiques) es corresponen amb les zones que a conseqüència d'actuacions tradicionals o administratives es van configurar com a àrees d'assentament en sòl rústic presentant una total homogeneïtat quant a l'estructura parcel·lària (amb una superfície mínima de parcel·la de 7000 m²). Són exclusivament quatres àrees: les parcel·lacions de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver, i Son Gual. D'aquests quatre assentaments, tres (S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual) es reconeixen per la LEN com AAIP (Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès). Totes elles estan afectades per riscos naturals; estant present en totes tant el risc d'incendi com el de contaminació d'aqüífers. El 50% d'aquestes àrees estan afectades pel risc de despreniments i una d'elles pel risc d'erosió. A l'assentament de Puntiró concorren tots els riscos.

Els àmbits de parcel·lacions il·legals reconeguts com "nucli rural" en zona de regulació especial (ZRE) es localitzen en terres de caràcter agrícola-ramader que a la dècada dels 80 de segle XX van patir un procés de colonització territorial realitzat al marge de la legalitat urbanística. La superfície de sòl que s'incloïa en aquestes delimitacions en el PGOU de 1998 és de 1.707.850 m2. Per a elles, es requeria un Pla Especial a l'objecte d'establir la seva ordenació detallada. En les 43 zones de nucli rural ZRE únicament s'ha aprovat definitivament el Pla Especial de la ZRE/44-01, Es Secar de Son Sardina en data 2017-07-27. El 37,21% d'aquests assentaments es troben en zones amb riscos naturals. D'aquests, el 87,50% estan situats en zones en les que hi ha risc d'inundació i el 12,50% en zones amb risc de contaminació d'aqüífers. El 53,49% dels àmbits estan afectats en diferent proporció per zona de servitud de protecció i policia del domini públic. Pel que fa a aquests en el 30,43% hi ha una zona de torrent.

Hi ha altres assentaments en sòl rústic identificats pel PGOU 1998 vigent (encara que no reconeguts com a nucli rural) als quals se'ls va atribuir una regulació específica de "subzones de parcel·lació limitada (PL)" en sòl rústic comú. Aquests enclavaments, es conformen -a la dècada 1982-1992, fonamentalment- a partir de segregacions -davant notari- de la finca d'origen, en parcel·les lleugerament superiors als 7000 m2, que era la superfície mínima de parcel·la determinada pel planejament vigent en aquell moment a l'efecte d'ubicar un habitatge unifamiliar. Posteriorment, amb l'aprovació de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears la parcel·la mínima en sòl rústic es va fixar en 14.000 m2, deixant sense capacitat edificatòria a aquelles parcel·les vacants que no complissin aquest límit superficial.

En el terme municipal hi ha, a més, un conjunt de 41 parcel·lacions o urbanitzacions il·legals (5.955.449 m2, en el seu conjunt) en sòl rústic. Aquests àmbits es troben compresos en diferents qualificacions de sòl rústic segons la seva ubicació territorial i les característiques del sòl en què s'implanten. La normativa del PGOU de 1998 vigent possibilitava que aquests enclavaments es poguessin delimitar com a ZRE a través de nous plans especials per complir les determinacions de l'article 240 de les normes urbanístiques.

El tractament efectuat en el Nou Pla General de Palma a aquesta diversa casuística apareix reflectit en l'apartat III.7 de la Memòria d'aquest Document Esborrany.

D. SISTEMES GENERALS.

Sistemes generals d'espais lliures. Les principals propostes de PGOU de 1998 vigent són: (a) la Falca Verda, (b) el conjunt d'espais lliures que recorren el torrent de Sa Riera al seu pas per Establiments i els espais lliures de Ca l'Ardiaca, (c) dues ampliacions de el parc del Castell de Bellver: a la zona de la Bonanova i a la zona de Sa Teulera., (d) cap a la zona de llevant es proposen un conjunt d'espais lliures en l'àmbit de Son Fuster, a la Indioteria, a Ses Sorts, Son Güells (a la zona de l'Estadi Balear), la zona d'esbarjo prevista al Molinar i els diversos espais lliures que configuren Es Carnatge a Can Pastilla, (i) espais lliures de caràcter més urbà: el parc de les Estacions i els espais lliures situats a la zona de restes arqueològiques del Baluard de Sant Pere i àmbit de les muralles com el de la plaça de Llorenç Villalonga i Baluard del Príncep.

En total hi ha en l'actualitat un total de 3.222.131 metres quadrats de sistemes generals d'espais lliures públics computables a l'efecte del compliment de l'article 37 de la LUIB i Disposició Transitòria 7a de la LUIB.

Sistemes generals equipament comunitari. Les principals propostes del Pla General del 98 vigent en matèria d'equipaments se sintetitzen en: (a) un nou Conservatori, (b) els centres culturals de Ses Voltes, Llotja, Torre d'en Pau, Palau Solleric o la Fundació Pilar i Joan Miró, (c) en matèria esportiva, l'ampliació dels poliesportius existents (Son Moix i Sant Ferran), les instal·lacions de Son Hugo i el condicionament i ampliació de l'hipòdrom de Son Pardo, (d) la creació del segon hospital de Palma a la zona de Son Ferriol i, (e) per a usos administratius, cementiri, seguretat o comercial, destaquen: els nous Jutjats, la Delegació d'Hisenda, l'ampliació dels cementiris de Palma, Establiments i Sant Jordi, sistemes de policies i bombers i finalment les ampliacions de Mercapalma. Mitjançant una modificació del PGOU (aprovada definitivament el 2006) s'incorpora la previsió de l'Hospital de Son Espases. Segueixen sense materialització, aproximadament, una quarta part de les actuacions previstes pel pla.

En sòl rústic, el PGOU de 1998 vigent també reconeix un seguit d'equipaments: Centre Penitenciari (4101E), Universitat Illes Balears (4301E), centre assistencial SON TUGORES (41-03-E), centre assistencial AMADIP (84-04-E), Hospital Son Espases, així com una sèrie d'infraestructures: Son Pacs Vell, Son Reus, Central Cas Tresorer, Son Espanya, EDAR Palma, EDAR Sant Jordi, i ampliació de Mercapalma. Igualment qualifica com a sistema general en sòl rústic als terrenys de ParcBit. Finalment, el PGOU 1998 vigent va qualificar com a sistema general en sòl rústic les següents instal·lacions de titularitat privada: El Golf Son Muntaner i el centre geriàtric de Can Granada.

Les infraestructures de serveis públics s'analitzen amb més profunditat en el Document Inicial Estratègic, a manera de síntesi, les conclusions més rellevants són:

- Les perdudes a la xarxa de distribució d'aigua suposen un percentatge de l'17% sobre el volum total distribuït.

- En sanejament i depuració, els problemes més importants es concentren a la xarxa de col·lectors principals unitaris, que necessiten solucions per separar les aigües residuals i pluvials, i retenir els cabals dels col·lectors unitaris per evitar els desbordaments a la mar dels col·lectors interceptors en episodis d'intenses pluges. Els tres emissaris principals (Palma II i estacions de bombament dels col·lectors-interceptors) i els emissaris-sobreeixidors es troben en mal estat de conservació i amb deficiències estructurals importants.

- L'estratègia de Palma com a ciutat verda i sostenible, té en la gestió de les aigües pluvials i en el cicle de l'aigua un dels seus pilars més importants per augmentar la infiltració natural i evitar la impermeabilització del territori.

- Les subestacions elèctriques principals necessiten ampliar les seves instal·lacions per ampliar la seva capacitat de servei. La inèrcia de la planificació elèctrica heretada del Pla Director Sectorial energètic havia previst noves subestacions GIS per repotenciar el subministrament en l'aglomeració urbana de Palma: Son Oms 66 / 15kV; XORRIGO 66 / 15kV; Son Pardo (REE); Can Valero i Nova subestació de Son Moix.

- El pla de residus sòlids proposa la necessitat de reservar sòl per a la ubicació de nous punts verds per als residents de Palma en sòls adscrits a el Sistema General d'Infraestructures.

L'anàlisi del port i la incidència de l'aeroport es realitza en el Bloc III.

I.4.2. EN RELACIÓ AMB LA MOBILITAT ACTUAL A PALMA.

Segons l'informe "*Rànquing de la mobilitat urbana a Espanya 2019 (Neopolitan 2019)*" elaborat per Greenpeace l'any 2019, que analitza el grau de compromís amb la mobilitat sostenible de 12 ciutats espanyoles, Palma se situa en la desena posició. Aquesta baixa puntuació ve donada per les següents raons:

- Palma té un dels índexs de motorització més alts d'Espanya, 741 vehicles/ 1.000 hab, mentre que la mitjana de les ciutats analitzades és de 592,59 vehicles/ 1.000 Hab.

- Les vies d'ús exclusiu per a vianants representen poc més d'un 2% del total, mentre que la mitjana dels municipis analitzats se situa al 9,5%.

- Se situa a la cua en dotació de la xarxa ciclista, amb 0,3 km carril bici / km2 (la mitjana és 0,83) i 0,7 bicicletes públiques/ 1.000 hab (la mitjana és 1,82).

- Té una quota de transport públic molt baixa en comparació amb les altres ciutats espanyoles. Pel seu nombre d'habitants, li correspondria al voltant d'un 17-18% en lloc del 13% que ostenta. Com a ciutat similar a Palma amb un alt ús del transport públic destaca Bilbao, amb un 21,8% de quota de transport públic col·lectiu.

Efectivament, el vehicle privat és el mode de transport més utilitzat a Palma. La quota modal se situa sobre el 40%, i es troba lluny de l'objectiu del PMUS, que proposava aconseguir un 32%. Coincidint amb la recuperació econòmica, el trànsit entre 2013 i 2018 en els accessos a Palma i a la via de Cintura (MA-20) s'ha incrementat entre un 15% i un 27%. En aquest mateix període, la població s'ha mantingut pràcticament estable i ha augmentat un 13% l'índex de motorització de la ciutat de Palma. La xarxa viària presenta saturació en alguns trams: L'accés a Palma per la Ma-19 al nus de Son Bordoy, l'accés per la Ma-13, l'accés per la Ma-11, i la via de cintura entre la Ma-13 i la Ma-11.

Els principals instruments per disminuir el trànsit privat són les polítiques enfocades a incrementar l'espai públic destinat al vianant, les polítiques d'aparcament (tarifació, aparcaments dissuasoris en origen, etc.), les restriccions d'accés dels vehicles en zones concretes i disposar de una xarxa de transport públic amb prestacions prou atractives per promoure el canvi modal i al seu torn amb prou capacitat per assumir els viatgers atrets del vehicle privat.

En relació amb l'aparcament, una de les propostes del PMUS és la creació de bosses d'estacionament a l'entrada de la ciutat i millorar la senyalització dels aparcaments existents per fomentar la intermodalitat i reduir el nombre de vehicles que penetrin a la ciutat (anell de Avingudes). Les ubicacions proposades es consideren adequades per servir a la població dispersa de l'àmbit exterior proper a la Via de Cintura. Per als viatges provinents de més lluny, caldria fomentar una estratègia d'aparcament dissuasori en origen, disposant Park&Rides a les estacions ferroviàries i terminals d'autobús de l'illa.

En relació amb la xarxa de **transport públic**, el mode principal de transport és l'autobús urbà gestionat per l'EMT. L'oferta es complementa amb les línies interurbanes tant de bus com de tren, així com amb dues línies de metro. El traçat de les línies d'autobusos de Palma defineix una xarxa radiocèntrica en què gran part de les línies connecten dos punts de la perifèria passant pel centre de la ciutat (Avingudes i Porta de Sant Antoni). Hi ha poques línies circulars o circunvalantes que connectin dues zones sense passar pel nucli central de la ciutat. Així, es produeix una congestió d'autobusos al nucli de la ciutat, per les vies de Jaume III i Avingudes (Plaça d'Espanya) per on circulen 87/ busos per hora de fins a 23 línies diferents. Així, tot i haver-hi carril bus, la uniformitat i regularitat del servei es veu compromesa. D'altra banda, aquest fet fa impossible augmentar la capacitat de la xarxa mitjançant l'augment de les freqüències, ja que l'eix viari no pot absorbir la circulació de més autobusos. Palma disposa de dues línies de metro: (1) La M1, que connecta l'estació Intermodal de Plaça d'Espanya amb la UIB (Universitat de les Illes Balears). Consta de 7,3 km i un total de 9 estacions. Serveix un àmbit amb alta estacionalitat (Universitat) i no dóna servei en bona part del cap de setmana. La seva demanda és molt baixa per a una línia de metro; (2) La M2, que s'inicia també a l'estació intermodal. El seu traçat comprèn Son Cladera, Pont d'Inca i Marratxí. Està previst que a finals de l'any 2020 entri en servei la nova xarxa de busos interurbans (TIB), amb un total de 82 línies i més de 700 parades per tota l'illa. Amb la nova xarxa es vol millorar la connexió tant amb Palma com amb les principals poblacions de l'illa, millorar la connexió amb el tren, així com incrementar les freqüències. L'oferta de línies interurbanes d'autobús (TIB) se suma

a la de les línies urbanes de l'EMT, que en determinats corredors també concentren un important nombre de busos. Així, en alguns corredors se superen les 400 expedicions per dia (ambdós sentits). Aquest fet implica que passa 1 bus/sentit cada 3 minuts aproximadament, per exemple, per la Ctra. de Valldemossa. Finalment, el tren de Sóller presenta una integració urbana molt deficient (les vies es troben a la meitat de la calçada) al carrer d'Eusebi Estada i al carrer de la Concòrdia, que cal resoldre. Donat el baix nombre de circulacions de tren de Sóller, seria adequat replantejar el tipus de plataforma pel qual circula, fent-la compatible amb una línia de transport públic convencional.

1.4.3 EN RELACIÓ AMB LES ACTIVITATS COMERCIALS: LA INCIDÈNCIA DEL PECMA.

El sector del comerç representa prop del 10% del producte interior brut de les Illes Balears, sent Palma el principal centre comercial de l'illa i de la Comunitat Autònoma.

El Nou Pla General de Palma s'ha d'adaptar al PECMa (article 7), entre les determinacions del qual -per la seva incidència en la formulació del Nou Pla General de Palma- cal significar:

1. Per al PECMa, a Palma té la consideració d'Equipament Comercial qualsevol establiment comercial que tingui més de 700 m2 de superfície comercial (superfície útil d'exposició i venda). A més, per al cas de Palma, s'estableixen les categories d'Equipaments Comercials de mida mitjana (EC t, entre 701 i 1.500 m2); de mida gran (EC Tg, entre 1.501 t 4.000); i d'abast territorial comarcal (EC Atc, entre 4.001 i 13.000) i abast insular (ECAti, entre 13.001 i 40.000); i mercat municipal (EC MM).

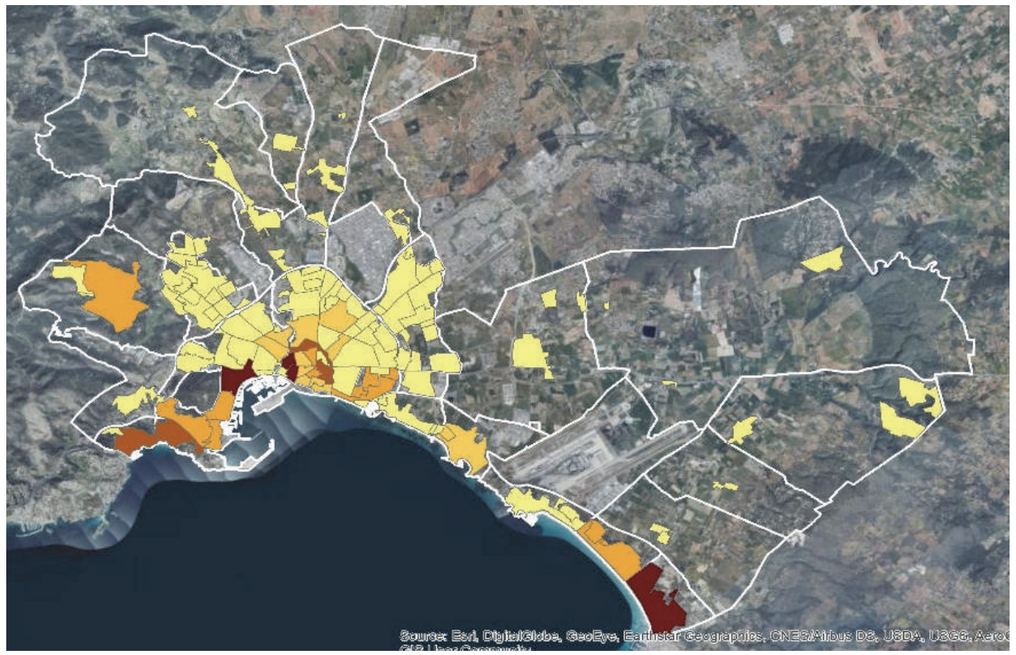
   Estableix una sèrie de criteris per a la integració dels Equipaments Comercials en l'ordenació estructural urbanística, entre d'altres: el manteniment dels espais comercials presents a la ciutat, identificant itineraris i eixos comercials, garantint la seva accessibilitat; l'exigència de les mesures i condicions d'ordenació i disseny, preservant el paisatge urbà i els seus valors; potenciar la barreja i diversitat d'usos; fomentar la mobilitat no motoritzada i el transport públic; i propiciar una dotació comercial equilibrada en tots els barris.

2. El PECMa estableix unes condicions d'admissió dels equipaments comercials en sòl urbà (article 17, article 18 i Annex III) que materialitzen l'objectiu de contenir el node comercial de l'Àrea metropolitana de Palma. I si bé no hi ha una prohibició dels equipaments comercials d'abast territorial (els que tenen una superfície comercial més gran de 4.000 m2), si trobaran grans limitacions per a la seva implantació i exigències correctores i de compensació en cas que la seva implantació generi externalitats negatives. En tot cas, queden prohibits els de superfície comercial superior a 40.000 m2.

3. Estableix el PECMa condicions específiques d'ordenació del comerç per al Sòl Urbanitzable (article 30, 31 i 32). Així, en sectors d'ús global residencial s'ha d'establir una reserva mínima d'edificabilitat d'ús comercial entre el 5% (mínima) i el 30% (màxima); en el sòl urbanitzable d'ús global terciari i turístic, l'edificabilitat destinada a ús comercial no superarà el 30% la total de el sector.

1.4.4. EN RELACIÓ AMB L'ACTIVITAT TURÍSTICA..

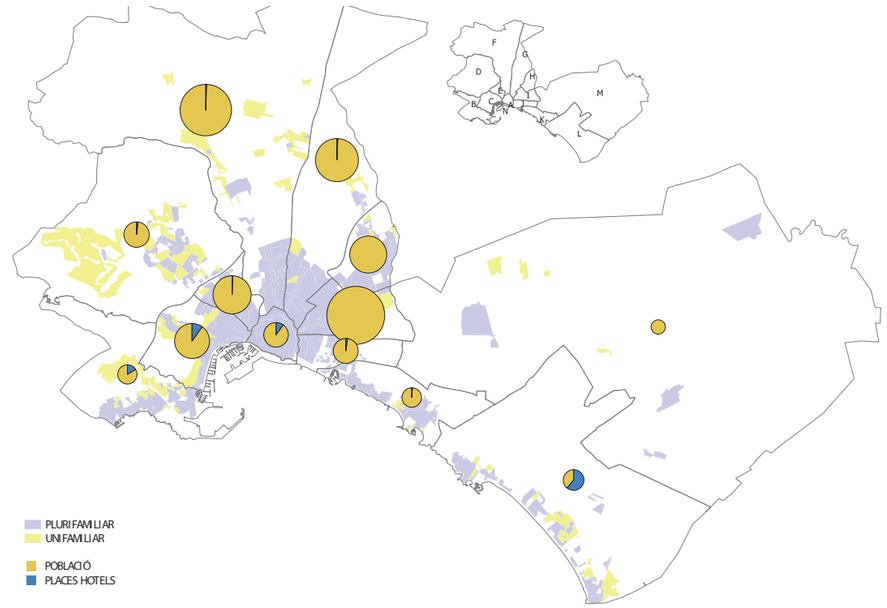
La importància de l'activitat turística en el desenvolupament econòmic i social de Palma és evident: constitueix el seu principal motor. El principal repte que es planteja per a la ciutat de Palma, a mig termini, és com fer compatible aquesta activitat amb el respecte a l'entorn, al patrimoni cultural i al territori. Que el nombre de turistes en comparació amb la població base sigui el 266% comporta el fet que els recursos territorials i infraestructures, en les èpoques de l'any de més afluència, es troben al límit de la seva capacitat i que determinats àmbits de la ciutat de Palma, com el seu centre històric, es trobi saturat. L'aigua, l'energia i el sòl són recursos limitats a les illes, per la qual cosa es fa més necessària la racionalització d'una de les principals activitats consumidores de recursos, com és el turisme. El turista consumeix gairebé el doble d'aigua que l'habitant urbà o quatre vegades la que es consumeix per persona en zones rurals. Un altre impacte és el que pateixen els serveis ecològics del sistema costaner, ja que el turisme dels creuers que utilitzen dièsel incrementa la contaminació de les aigües marines i de la costa. Igualment, l'increment del nombre d'embarcacions d'esbarjo augmenta el risc de destrucció d'hàbitats de posidònia oceànica. La mobilitat és un altre dels factors més afectats per l'activitat turística. Aquesta pressió de turistes i l'impacte del valor del sòl cap a la gentrificació podrien augmentar si s'afegeix l'oferta de les estades turístiques en habitatges que es calcula 20.000 places (segons PIAT), que calcula una ocupació mitjana diària equivalent a 50,54% (IBESTAT) amb una pressió de 10.108 usuaris a el dia en aquesta modalitat.



Mapa No.2: Densitat de places per ZOU a Palma.
Font: Govern de les Illes Balears

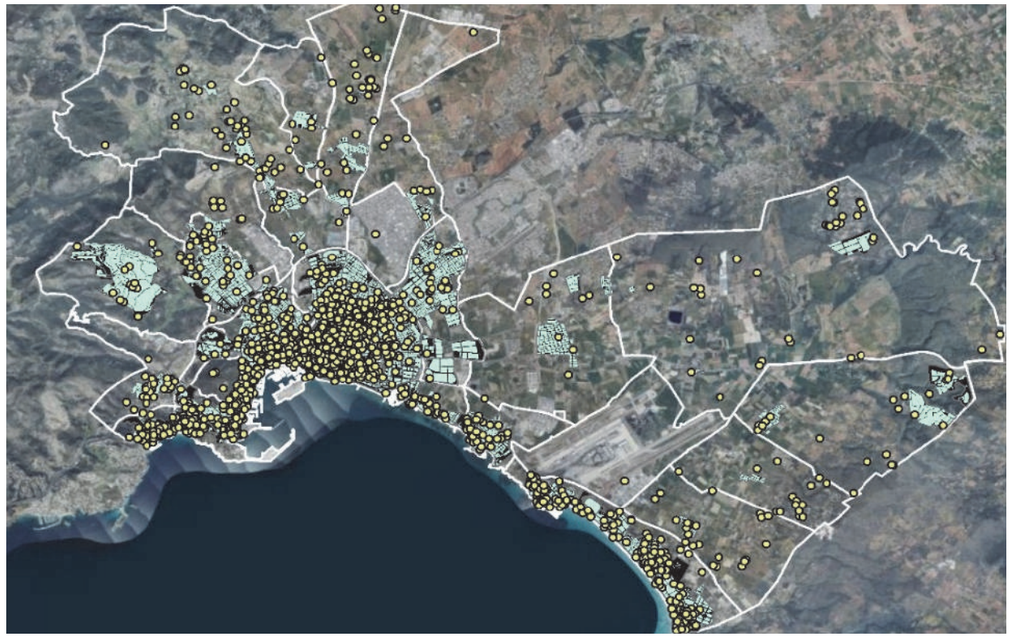
Pel que fa a la distribució de l'allotjament turístic en el territori municipal, l'oferta d'establiments turístics (hotels i apartaments) es concentra en el front litoral del municipi, inclòs el centre històric, amb densitats que a Platja de Palma voregen -en dues zones estadístiques (las Maravillas i s'Arenal) - les 100 places per hectàrea. L'impacte sobre el territori de les ETH és força diferent ja que aquest tipus d'oferta d'allotjament turístic està present en moltes àrees urbanes perifèriques, especialment en els barris a nord i nord-est de la ciutat.

La major concentració d'establiments turístics es produeix en l'àmbit de Platja Palma: de les 47.900 places existents, segons dades de Conselleria de Turisme al gener 2018, el 73% es troba en aquesta zona costanera (35.000). A la resta de la ciutat hi ha 9.500 places (20% del total); el Centre Històric compta amb 3.400 (7% de total). Aquesta massiva implantació de productes turístics ha donat peu a la classificació de l'àmbit de la Platja de Palma com a zona de turisme madur. Aquest àmbit compta amb un Pla de Reconversió Integral aprovat el 2015.



Mapa No.4: imatge plànol relació població places turístiques. Font: Govern de les Illes Balears.

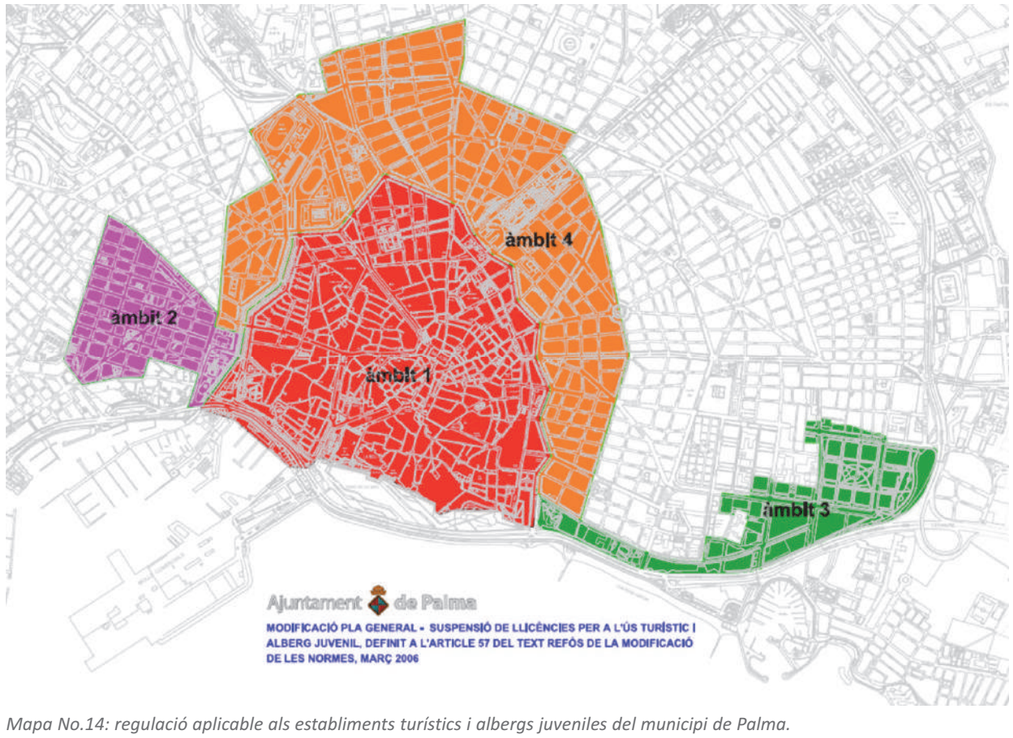
La incidència de la nova forma d'estada turística a través del lloguer d'habitatges per a usos turístics, en moltes ocasions fora de l'oferta reglada, explica en bona mesura l'anomenat tercer boom turístic (Sebastià, 2006), en un context d'estancament de la oferta reglada. A Mallorca l'oferta de places turístiques en habitatges (ETH) representa al voltant del 30% del total de l'oferta d'allotjament turístic de l'illa -més de 20.000 habitatges, que conformen unes 123.700 places, el 4,4% del parc d'habitatges totals, la densitat mitjana de places en ETH (nombre de places per hectàrea) de l'illa és de 0,34 (places/ha), suposen aproximadament una oferta de 20.000 places en aquest tipus d'allotjaments; el que representa un 31,2% del total de l'oferta turística de la ciutat (PIAT). Per tant, aquesta modalitat té un pes molt significatiu, encara que només el 10% de les places es troben regularitzades. Aquesta dinàmica innovadora està causant problemàtiques com ara: disfuncions en la convivència per l'ús diferent que fan de la ciutat els residents i els turistes; disfuncions en els serveis urbans; proliferació de lloguer turístic no reglat i competència deslleial als establiments reglats; i paral·lelisme entre l'evolució del fenomen dels habitatges vacacionals i l'augment del preu del lloguer.



Mapa No.7: Oferta de les ETH sobre el sòl habilitat per a estàncies turístiques.
Font: Elaboració pròpia amb dades Inside Airbnb. Novembre 2019. Habitatges en els quals s'ofereix allotjament turístic.

En conseqüència, a Palma, el fenomen del lloguer turístic està progressivament ocupant pisos i habitatges tradicionalment destinats a primera residència, que ara queden, així, fora de l'abast dels residents actuals que les demanden però que ordinàriament no tenen ingressos suficients per poder competir amb la renda que està disposat a pagar el turista. Al final, la comercialització d'ETH en nuclis de tipus residencial i en tipologia d'habitatges principals, contribueix a dificultar l'accés a l'habitatge agreujant la situació dels sectors més desfavorit de la societat.

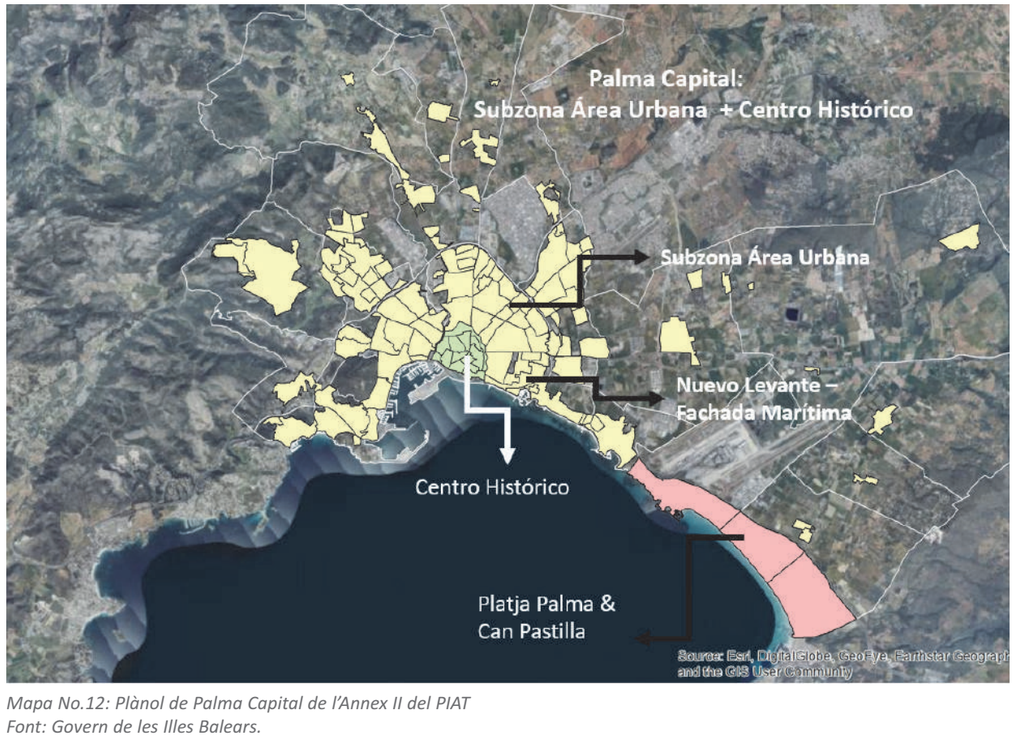
Amb la finalitat de regular aquesta situació, en certa manera descontrolada, l'Ajuntament de Palma -en sessió plenària celebrada el 28 de març de 2019- va aprovar definitivament la Modificació del PGOU per a la regulació aplicable als establiments turístics i albergs juvenils al municipi.



Mapa No.14: regulació aplicable als establiments turístics i albergs juveniles del municipi de Palma.
Font: Govern de les Illes Balears.

A més, el Ple de l'Ajuntament del 26 de juliol de 2018 va aprovar definitivament el document de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial del municipi de Palma, en què bàsicament es disposava que el municipi de Palma es considera com una zona única als efectes de la comercialització de les estades turístiques i que la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial es podrà realitzar únicament en habitatges unifamiliars. Aquesta delimitació provisional regirà en tant no es vegi alterada o es determini una Definitiva a través de l'adaptació del planejament urbanístic als criteris que estableixi el Consell Insular en el PIAT o en el Pla territorial insular (PTI).

Finalment, ressenyar la important incidència que, en l'elaboració del Nou Pla General, adquirirà l'ordenació turística elaborada en el Pla Director Sectorial d'Intervenció d'Àmbits Turístics, actualment en tramitació.



Mapa No.12: Plànol de Palma Capital de l'Annex II del PIAT
Font: Govern de les Illes Balears.

I.5. L'HORITZÓ DE VIGÈNCIA DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA: PROJECCIONS DEMOGRÀFIQUES I ESTIMACIÓ DE NECESSITATS D'HABITATGE.

I.5.1. LA PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA A L'ANY HORITZÓ DE 2040.

Segons les dades disponibles de l'Institut Nacional d'Estadística, a l'1 de gener de 2000 la població de Palma era de 333.924 habitants, una dècada després se superen els 400.000, aconseguint-se a l'1 de gener de 2010 els 404.681 habitants. Per tant, durant la primera dècada del segle XXI, i segons aquesta font estadística, el creixement interanual aconseguit se situa a l'entorn de l'1,95%. Encara que aquesta taxa de creixement s'ha vist reduïda en la segona dècada del segle XXI, el saldo ha continuat sent positiu.

L'anàlisi de l'evolució de la població de Palma infereix una "trajectòria depenent " annexada a la relació entre creixement i conjuntura econòmica. Prenent com a referència el procés viscut durant els últims 20 anys poden extreure's algunes conclusions significatives. En aquest període, només es constata un creixement negatiu els anys 2011 i 2012. El creixement mitjà anual d'aquest període és de l'1,54%, la

qual cosa ha suposat un increment acumulat del 29,21%, un total de 115.675 habitants. Aquestes xifres són denotatives de la gran dependència que té, en la dinàmica poblacional de Palma, el procés migratori donat el protagonisme exercit en l'economia de la ciutat pel sector turístic. Per això, en el càlcul de projecció de població (en el termini de vigència estimat per al Nou Pla General) ha d'incorporar-se la variable de la previsió futura de l'evolució econòmica sobre la base de noves directrius i estratègies polítiques moderadores de determinats processos característics del passat recent. En aquest sentit, convé significar que les taxes de creixement apuntades integren períodes d'efervescència econòmic-immobiliària -la denominada "dècada prodigiosa" (1997-2007)- la reproducció de la qual, a més de quimèrica, no és desitjable.

Sobre la base d'aquesta argumentació, s'han analitzat diversos escenaris que permetin corregir els resultats que es produirien de la simple extrapolació de la taxa mitjana anual de creixement dels darrers 20 anys a les pròximes dues dècades. Són escenaris deduïts del comportament de l'evolució de la població ja observat en el passat recent: creixement baix, creixement moderat i creixement mitjà. La metodologia de càlcul és la de la taxa de creixement anual acumulat, per la qual cosa es té en compte, a l'inici de cada any, la població inicial i l'increment experimentat fins llavors. El creixement sempre és relatiu a la grandària de la població del començament de cada any, de manera que la seva magnitud absoluta anirà canviant alhora. És el mètode conegut com a "creixement geomètric". Les referències preses per a l'establiment dels diferents escenaris han de defugir les tendències extremes del creixement vinculat a la bombolla immobiliària (l'etapa del 2001 al 2007, que ronda el 2,2% de creixement anual), així com les dades vinculades a la fallida d'aquesta (que ronden el 0,07% i fins i tot en moment puntuals el creixement negatiu). Finalment, ressenyar que el repartiment percentual -entre creixement natural i augment poblacional per processos migratoris- que s'ha considerat més realista per a la seva extrapolació temporal és del 20% enfront del 80% (la mitjana exacta produïda en els últims 20 anys és del 22%-78%).

Sobre la base d'aquestes consideracions metodològiques, en el Nou Pla General de Palma, s'han avaluat els següents escenaris diferencials de projecció poblacional a l'any horitzó de la seva vigència (2040):

a. **Creixement baix**, en el qual s'ha pres com a referència únicament els índexs observats durant l'etapa de contracció econòmica d'aquesta última dècada en la CAIB (2012 a 2015, amb creixement negatiu i lleu recuperació en PIB i renda). La mitjana de la taxa de creixement poblacional en el primer escenari (creixement baix) és del 0,35% anual.

b. **L'escenari de creixement poblacional mitjà** ha pres com a referència el període dels últims quatre anys (s'ha donat un creixement sostingut i per sobre de la mitjana d'altres comunitats, encara que en 2019 apareixen signes d'estancament). En aquest escenari mitjà, la mitjana anual de creixement resultant és del 0,88%.

c. **L'escenari de creixement moderat** ha pres com a referència la taxa corresponent a l'última dècada en la qual s'han produït etapes de contracció econòmica i també de creixement progressiu i que se situa, aproximadament en la mitjana de tots dos períodes, donant una taxa anual de creixement del 0,66%.

d. **L'escenari de creixement alt**, que hauria de prendre com a referència el creixement vinculat a l'etapa de la bombolla financera i immobiliària (2003 a 2007), no és ni predictible ni desitjable que torni a presentar-se en els pròxims 20 anys, per la qual cosa es descarta com a escenari previsible.

Als efectes de les previsions d'aquest Pla, s'estima un sostre poblacional l'any horitzó de 2040 per a Palma -en aplicació de la taxa de creixement moderat- de 518.435 habitants. Respecte dels actuals 451.543 habitants del Padró (octubre 2019), suposa un creixement net de 66.892 habitants. Com pot observar-se, fins i tot aplicant el percentatge moderat, el creixement poblacional és rellevant. No obstant això, és una estimació que dóna un resultat inferior al creixement poblacional que ha tingut Palma des de la data d'aprovació del PGOU de 1998 fins a 2019. La població de Palma entre els anys 1998 i 2019 ha crescut uns 118.000 habitants, a l'entorn d'un 30%. En 1998, hi havia 329.637 persones al Padró i la ciutat ha arribat a l'octubre de 2019 als 451.543 habitants abans referits.

Del total del creixement consignat en el paràgraf precedent, corresponen al saldo migratori 53.916 habitants i al creixement natural 12.976 habitants.

I.5.2. ESTIMACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE A L'ANY HORITZÓ DEL NOU PLA GENERAL

El Reglament de la Llei 2/2014 (RGLOUSIM), així com la pròpia LUIB estableixen un horitzó mínim de 15 anys per a la determinació de la capacitat màxima de població i de les necessitats d'habitatge. En el Nou Pla General s'adopta com a termini per realitzar les projeccions el de 20 anys, per diverses raons:

1. En primer lloc, es tracta d'un escenari prudent ja que se situa entre el mínim que estableix la llei (més pròxim al que es considera un escenari a curt termini, normalment establert en 10 anys) i un escenari a llarg termini (40 anys), permetent-se així corregir possibles conjuntures demogràfiques que un càlcul a curt termini imprimiria als resultats i, al seu torn, estableix un període no tan extens com el que es derivaria d'una projecció a llarg termini (40 anys), perquè exigeix incorporar massa variables per contemplar múltiples escenaris condicionats per una varietat extensa de factors canviants i que dificulten en excés la fiabilitat de les previsions (realitzades a molt llarg termini).

2. En segon lloc, el de 20 anys és un horitzó que supera el mínim legal establert en la LUIB de 15 anys i que, al mateix temps, se situa en un horitzó en el qual ordinàriament esdevenen els períodes de revisió del planejament general, com és el propi cas del Pla General de Palma aprovat en 1998 i que ara es revisa.

La demanda futura d'habitatges s'ha calculat per a aquest període de vigència, considerant tant les necessitats de la població actual de Palma en edat d'emancipar-se en el període 2021-2040, com les necessitats d'habitatge de la nova població derivada de la taxa de migració que s'assentarà en el municipi en els pròxims anys.

A. LA DEMANDA FUTURA D'HABITATGES AMB DESTINACIÓ A LA POBLACIÓ ACTUALMENT RESIDENT AMB EDAT D'EMANCIPACIÓ EN EL PERÍODE DE VIGÈNCIA DEL PLA.

El càlcul de necessitats d'habitatges a satisfer ha de partir en primer lloc de la població ja existent a Palma, abans que de la població que naixerà en el futur. Es tracta d'avaluar el nombre de persones residents en l'actualitat que en el període de programació del Pla entraran en aquesta edat d'emancipació i demandaran un habitatge.

Per a l'estimació d'aquestes necessitats d'habitatge s'ha utilitzat el contingent poblacional les edats del qual es troben entre 8 i 29 anys, aplicant-se la següent hipòtesi:

a. La població actual major de 20 anys tindrà una edat superior als 40 anys en l'horitzó temporal del Pla; en conseqüència, s'ha considerat que el 100% dels contingents de 20 a 24 i de 24 a 29, s'hauran emancipat i, per tant, conformen una demanda real d'habitatge. Totes dues cohorts suposen un total de 38.978 demandants.

b. Per a la població menor de 20 anys (cohorts de 8-9, 10-14 i 14-19) s'ha estimat una taxa d'emancipació del 21,1%, coincident amb l'establerta en l'Informe de l'Observatori de l'Emancipació del Consell de la Joventut d'Espanya. El total de població existent, en l'actualitat, d'edat inferior a 20 anys, que demandarà habitatge ascendeix a 53.028 habitants. Aplicant la taxa d'emancipació ressenyada, s'entén que s'hauran emancipat en el període de vigència del Nou Pla un total de 11.189 habitants que, per tal causa, conformen la demanda poblacional efectiva per a formació de noves llars a considerar.

c. Per concretar l'estimació de noves llars concernent a aquesta xifra total de demandants s'ha considerat que el 25% seran llars unipersonals (coincident amb el percentatge que presenten en l'actualitat les llars de Palma), mentre que el 75% restant conformaran unitats de convivència formades majoritàriament per dues persones. No obstant això, atesa la possibilitat de constitució de llars amb més de 2 joves, s'ha considerat aplicar a les llars esdevingudes unitats de convivència una ràtio de 2,5 persones/llar.

En aplicació d'aquestes hipòtesis estimatives s'obté una demanda potencial de 27.592 habitatges.

B. LA DEMANDA ACTUAL NO SATISFETA: EL DÈFICIT HISTÒRIC.

S'adopta com a dèficit històric el corresponent a la població major de 29 anys que no hagi pogut emancipar-se encara, segons es dedueix de la informació disponible. **Segons el padró municipal de 2019, la cohort de 30-34 anys queda integrada per 34.496 persones.**

En 2011, a les Illes Balears, el 80,90% de les persones situades entre 30 a 34 anys havia establert la seva llar pròpia; en 2012 era el 82.70%. No obstant això, la darrera estadística es correspon amb l'any 2015, situant-se en el 78,6% (Informe de l'Observatori Jove d'Habitatge. Consell de la Joventut d'Espanya). En conseqüència, **pot estimar-se que el 21,4% de la cohort entre 30-34 anys constitueix el dèficit històric d'habitatge a Palma; representen 7.382 persones. Aplicant idèntic criteri a l'establert per a les demandes de la població en edat d'emancipar-se expressades a l'apartat anterior (25% de llars unipersonals i formació d'unitats de convivència per al 75% restant), fa que es precisin 4.060 habitatges per aquest concepte.**

C. LA DEMANDA FUTURA D'HABITATGES PER A NOUS RESIDENTS FRUIT DE LA IMMIGRACIÓ.

En la projecció de població exposada en l'apartat I.5.1. s'ha considerat que el creixement del contingent migrant en l'horitzó temporal de 2040, ascendeix a 53.916 persones. Aquesta població migrant necessitarà disposar d'un allotjament (en habitatge o residència comunitària), sigui quina sigui la seva edat. Per això, no cal analitzar cap cohort d'edat.

En conseqüència, si s'aplica un coeficient de 2,5 persones per habitatge al saldo migratori positiu, la necessitat d'habitatges per a la futura població migrant que residirà a Palma és de (53.916 habitants/2,5) 21.566 habitatges (sense perjudici que una part d'aquesta demanda pugui tenir allotjament en sòl qualificat com a equipament).

El sumatori (sense comptar amb les necessitats derivades d'eliminació d'infrahabitatges que requereixin actuacions de nova edificació) de la necessitat d'habitatge integrat pel dèficit històric i necessitat futura (derivada de la població jove i població futura d'immigració) és de 53.218 habitatges.

I.5.3. L'OPTIMITZACIÓ DE LA FÀBRICA RESIDENCIAL EXISTENT: LA SATISFACCIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE PER L'ADEQUADA UTILITZACIÓ DEL PATRIMONI IMMOBLE EXISTENT.

La previsió de la satisfacció de la demanda precisa, en aplicació de principis d'un urbanisme de perfil transformacional i regeneratiu, comptar amb la incidència del parc d'habitatge existent disponible (desocupat), la qual cosa farà disminuir la necessitat d'aprovisionar habitatges de nova construcció i, per consegüent, actuarà com a argument moderador de nous consums de sòl rural.

Per al seu càlcul s'ha estudiat el total d'habitatges existent que presenta un consum d'aigua nul o baix, obtenint-se una xifra de 7.852 unitats. Aquesta xifra ha de ser incrementada amb el nombre d'habitatges visats en 2018 (1.102 unitats) i 2019 (1.121 unitats) que, cal presumir, encara no han aconseguit contractes de subministrament (bé perquè encara estan en procés d'execució o bé, perquè no han obtingut la cèdula d'habitabilitat o primera utilització). Sumen 2.223. **En conseqüència, s'infereix que, en l'actualitat, hi ha un total de 10.075 habitatges buits amb capacitat per absorbir una part de la demanda dels pròxims 20 anys.**

A aquesta xifra cal afegir la resultant dels habitatges alliberats per taxa de defunció o trasllats a Centres de la Tercera Edat. En l'Estudi sobre "Estimació de les necessitats d'habitatge 2011-2021, Julio Vinuesa Angulo, s'afirma (2012:56) que la intensitat del flux de desaparició anual de llars, sobre la base de les previsions demogràfiques futures, estarà entorn dels 45 llars per cada 1000 habitants de 75 o més anys. A Palma -en l'horitzó de l'any 2040- anirà aconseguint aquesta edat la població que, en l'actualitat, té més de 55 anys; és a dir, 124.257 persones. **Aplicant aquest indicador, s'estima que podran alliberar-se, al llarg de la vigència del Nou Pla General, un total aproximat de 11.160 habitatges.**

En conclusió, de la demanda total d'habitatges ressenyada en l'epígraf anterior -53.218 -el 39,90% -21.235 unitats- quedarà resolta mitjançant l'optimització del parc existent, restant un número de 31.983 habitatges a satisfer en nova edificació.

I.5.4. EPÍLEG: LA NECESSITAT D'HABITATGES DE NOVA PLANTA.

En la satisfacció dels habitatges de nova planta assumeixen un protagonisme essencial les actuacions edificatòries i de transformació urbana considerades a la ciutat existent (veure apartat III.4. de la present Memòria: "Estratègia de transformació qualitativa del sòl urbà"). Per a això s'han avaluat: (a) els habitatges de nova construcció en parcel·les vacants, un total de 9.353 unitats, (b) l'oferta potencial d'habitatges en parcel·les edificades de manera ineficient, resultant un total de 3.400 unitats, i (c) l'oferta de nou habitatge previst en actuacions de renovació, reforma o dotació, 6.858 unitats. **Això ens dóna un total de 19.611 nous habitatges a localitzar en el sòl urbà de Palma.**

D'altra banda, en el sòl urbanitzable proposat en el Nou Pla General (veure apartat III.5 de la present Memòria) es preveu un número màxim d'habitatges de 9.554. De l'oferta total de nou habitatge -29.165 unitats- el 47,58% es destinarà a fórmules sotmeses a algun règim de protecció (veure apartat III.6 de la present Memòria).

En conclusió, l'oferta total residencial considerada -sumant la resultant d'optimitzar el parc residencial existent i el nou habitatge- puja a 50.400 habitatges.

Segons es va apuntar anteriorment, la demanda total tipificada per a l'any horitzó de 2040 s'ha estimat en 53.218 habitatges. Quedaria per cobrir 2.818 unitats (5,30% de la demanda total) que se satisfaran amb solucions dotacionals de caràcter no permanent amb destinació a la població universitària (professorat, estudiants de la Universitat sense residència permanent a Palma), nouvinguts amb contractes temporals vinculats al sector turístic i col·lectius en situació de vulnerabilitat, etc. En tot cas, cal ressenyar que les necessitats d'habitatge de la població censada a Palma -31.652 habitatges, corresponents al dèficit històric més la població en edat d'emancipació- podrà quedar correctament proveïda amb l'oferta considerada. Al mateix temps, es podrà absorbir una part important (pròxima al 87%) de la demanda d'habitatge generat per la futura població migrant (es calcula que es precisa 21.566 unitats i s'estima que es poden satisfer, 18.748).

Com s'ha avançat, el Nou Pla General establirà les mesures oportunes perquè la necessitat d'habitatge d'entre 2.500 i 3.000 unitats pugui ser absorbida en "allotjaments dotacionals", categoria d'equipament públic definida com una edificació residencial assentada en un sòl de titularitat pública -de caràcter inalienable- destinada a promocionar una oferta residencial en règim de lloguer rotatori. Es tracta d'una fórmula residencial especialment idònia per cobrir la demanda transitòria de col·lectius especialment vulnerables: joves que tracten d'emancipar-se, migrants en risc d'exclusió social, llars monoparentals, població reallotjada, dones maltractades, població afectada per desnonaments, estratègies de cohousing per afavorir convivències intergeneracionals, etc. A aquesta oferta, caldrà implementar la destinada a equipaments destinats a residència de la comunitat universitària. Es tracta, per consegüent, d'un recurs per explorar l'activació del qual pot obrir nous recursos a una política d'habitatge solidari i de caràcter inclusiu, especialment atenta a aportar solucions idònies i eficaces a l'emergència residencial que presenten els contingents poblacionals més desfavorits.

En conclusió, l'oferta d'habitatges considerada en el Nou Pla General s'entén idònia i ajustada a la capacitat de càrrega del suport territorial, a l'axioma d'ordenació orientat a promoure un creixement urbà moderat i assenyat -donant compliment estricte de les determinacions del PTIM- i a la necessitat de reorientar el planejament urbà cap a una dimensió transformacional i regenerativa; és a dir, a optimitzar les potencialitats significades a la fàbrica urbana existent. A més, les densitats residencials proposades al sòl urbanitzable (veure apartat III.5 de la present Memòria) s'ajusten a la caracterització tipomorfológica del context urbà en el qual s'enclaven les actuacions de transformació urbanística i a la caracterització del seu suport territorial a fi de evitar impactes paisatgístics, per la qual cosa no és aconsellable incrementar els valors adoptats amb l'únic objectiu d'adequar artificialment oferta i demanda.

Finalment, realitzar una anotació sobre la casuística de segona residència. Aquesta tipologia residencial, a Palma, a penes suposa un 3,6% del parc residencial total. (INE, Cens de 2011). És una xifra menor que les d'Eivissa (6,3%), de Barcelona (5%) o València (8%). No obstant això, als darrers anys el percentatge de transmissions, per a l'habitatge en segona residència, ha estat significatiu. **Llevat d'una nova reforma legal, els únics mitjans amb què compta el planejament urbanístic municipal per evitar que una part de l'oferta d'habitatges sigui assumida per la segona residència són derivats de la tècnica de la qualificació**: en primer lloc, una forma directa d'evitar aquesta incidència és la qualificació de la parcel·la d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública que (a més d'exigir determinats requisits d'ingressos) estableixi l'obligatorietat de destinar l'habitatge a persones amb residència en la pròpia ciutat; l'altra, és indirecta: l'establiment de tipologies plurifamiliars suposa un element que no sol resultar atractiu per a la persona interessada en la segona residència (que prefereix l'habitatge unifamiliar).

BLOC II: ELS OBJECTIUS D'ORDENACIÓ SOSTENIBLE I ELS PRINCIPIS AXIOMÀTICS DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

II.1. UN DECÀLEG D'OBJECTIUS D'ORDENACIÓ PER A ORIENTAR UNA POLÍTICA URBANA QUE IMPULSI UN PROJECTE DE CIUTAT SOSTENIBLE.

La ciutat és un fet complex, divers, conflictiu, heterogeni, multiescalar i multifuncional l'aprehensió del qual ha de realitzarse des de múltiples mirades condicionades, a més, per un escenari globalitzat. La incertesa i imprevisibilitat consubstancials a aquesta situació decisional, ha justificat des de finals de la dècada dels anys 70 del segle passat la reclamació de la desregulació del planejament urbà, a fi d'atorgar prevalença a la vehiculació sense noses ni limitacions de les necessitats, iniciatives o propostes del mercat immobiliari.

> *El planeamiento urbanístico (…) que se ha mostrado en otras etapas como instrumento eficiente para el proyecto de ciudad, parece estar en controversia. La creciente distancia entre las pretensiones ordenadoras de los planes urbanísticos (…) y la realidad territorial que nos envuelve, ha sido seguramente el punto de partida para enunciar la "crisis del planeamiento" y el intento de su interesada suplantación por los mecanismos del mercado, o al menos, por unos instrumentos más eficientes para el proceso inmobiliario* (Font, 2011:48).

Entre aquests instruments, seguint a Font, podem destacar tres: (a) la proliferació de modificacions puntuals per a anar adaptant els models territorials a les circumstàncies sobrevingudes, (b) l'imperi exercit pel projecte del fragment urbà, instrument més àgil i operatiu que el PGOU i (c) la propagació de plans estratègics, de contingut més socioeconòmic que d'ordenació espacial i, per tant, menys vinculants per a polítics i administradors públics.

No obstant això, el control públic del projecte de ciutat és un fet irrenunciable ja que assegura o hauria d'assegurar l'interès comú. Difícilment, un projecte de ciutat podrà contenir una dimensió col·lectiva si resulta captiu de l'interès privat que, per pròpia definició, és parcial, contradictori i fins i tot excloent. «De hecho, el plan general de ordenación es un proyecto que la colectividad elabora para sí misma» (Esteban, 2003: 315).

Atorgar el protagonisme de les decisions sobre la ciutat al mercat immobiliari, directriu que ha caracteritzat el planejament municipal d'última generació, ha estat un error estratègic de lamentables conseqüències, tal com confirma l'herència territorial rebuda de l'últim boom immobiliari. Per això, resulta evident la necessitat que els poders públics planifiquin i programin les seves accions i no es limitin a reaccionar enfront de situacions sobrevingudes, moltes vegades difícilment reversibles. Existeix suficient experiència sobre els desequilibris i disfuncions que es creen per no estimar les externalitats de les actuacions, i per la falta de previsió sobre l'adequada localització de les activitats de menor capacitat econòmica (Terán, 1997. Esteban, 2003: 217218).

En conseqüència, no cal situar el debat davant l'opció entre la necessitat del Pla o la seva absència, sinó determinar quin tipus de Pla ha d'elaborar-se perquè sigui viable la seva realització i respongui al context cultural i la realitat socioeconòmica de la qual forma part el mercat d'un determinat moment de la història de la ciutat.

El Pla General, com a "projecte de ciutat", és un instrument que expressa les grans opcions futures de la ciutat certificades en l'elecció d'un determinat model urbà-territorial. És per això que la participació ciutadana resulta vital per a incidir en la conformació d'aquesta peça bàsica de la governança territorial de la ciutat, l'exercici del qual correspon a la corporació municipal (en el marc del pla territorial i altres instruments amb incidència en el territori).

L'elecció d'un concret model territorial s'ha de sustentar en l'adopció d'una sèrie de principis generals, objectius i estratègies d'interès general, definitoris d'aquest arquetipus que, a més, han de guiar totes les decisions que engloba la tasca d'ordenació. **L'explicació d'aquests axiomes no només mostra un exercici de transparència pels poders públics i representa un mar referencial per a eliminar arbitrarietats sinó, també, forma un sistema de garantia o efectivitat: aquells criteris han de permetre dotar de complementarietat i viabilitat al Pla general al seu conjunt, eliminant els riscos de que es converteixi en un sumatori de decisions individuals inconnexes**. En darrer extrem, la definició d'aquests principis, objectius i criteris permet avaluar la congruència de les decisions específiques que s'adopten amb el propi model territorial al qual pretén aspirar. En definitiva, és un test de coherència i de control de les decisions públiques.

Sobre la base d'aquestes reflexions, la política urbana-territorial a desplegar a Palma, expressada en el Nou Pla general, ha d'estar orientada per un conjunt de criteris i objectius que certifiquin l'interès col·lectiu del projecte de ciutat proposat. Amb això es dona compliment al que regula l'article 2 -sobre l'activitat urbanística- i l'article 3 –on s'enumeren les seves finalitats i atribucions- de la LUIB.

La metodologia adoptada per a l'exposició dels objectius del Nou Pla general de Palma s'ha centrat en realitzar una lectura transversal, integrada i relacional amb els que s'expliquen en dos documents referencials de gran transcendència:

a. **En primer lloc, la "Carta para la Planificación Ecosistémica de Ciudades y Metrópolis" (CPECM)**, elaborada per l'Agència d'Ecologia urbana de Barcelona, que ha servit de base per a la formulació de la "**Certificación del Urbanismo Ecosistémico**", guia metodològica impulsada pel Ministeri de Foment que pretén avaluar de forma objectiva la sostenibilitat de les actuacions urbanístiques, tant de transformació del medi urbà consolidat com dels nous desenvolupaments urbanístics.

b. **L'Agenda Urbana Española 2019 (AUE/2019)** identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 –aprovat en juny de 2018 pel Gobierno de España- com a una acció palanca, reconeixent el seu paper d'accelerador de la implementació i el progrés conjunt dels Objectius de desenvolupament sostenible (ODS). El seu plantejament està d'acord amb els reptes plantejats i amb la visió estratègica de les dues Agendes urbanes internacionals subscrites l'any 2016. També s'emmarca en l'ODS 11, que cerca ciutats sostenibles, inclusives, segures i resilients, definint, amb aquesta finalitat, un model o visió urbana que aporta els aspectes claus desitjables.

En desenvolupant d'aquesta metodologia, en el present apartat s'exposa el Decàleg d'objectius adoptats pel Nou Pla general de Palma amb la finalitat d'impulsar un projecte de ciutat sostenible.

1. **APOSTA PER LA COMPACITAT I LA DIVERSITAT**, buscant una ciutat amb continuïtat formal, multifuncional i heterogènia en tota la seva extensió. Les tendències d'última generació sobre el caràcter i finalitat del planejament urbà aposten decididament per impulsar processos de transformació i regeneració a fi d'aconseguir la millora dotacional, ambiental i paisatgística de la ciutat consolidada abans que acudir de manera recurrent al creixement urbà com a paradigma de l'ordenació urbana. Es tracta amb això d'entendre que el sòl és un recurs escàs i no renovable i que, donada la immobilitat i llarga durada del capital físic de la ciutat, el problema de la irreversibilitat i dels efectes acumulatius de les decisions relatives al creixement urbà ha de ser pres molt en compte.

   Oriol Bohigas (2004) afirmava que "hauria d'haverse posat fi al mite de l'expansió com a història normal de la ciutat i substituirho per l'esforç de la reconstrucció: rehabilitar, compactar, reutilitzar el construït per a noves funcions urbanes. És una exigència social però també econòmica i, sobretot, és l'àmbit adequat per a superar la pèrdua d'urbanitat". És a dir, el planejament urbà d'última generació ha d'apostar per substituir l'explosió urbanística, entesa com l'ocupació ràpida de nous territoris (bulímia territorial) amb baixes densitats edificatòries (anorèxia urbanística), per la implosió urbanística concebuda com la renovació i la recuperació d'espais urbans degradats o marginals.

   Reforçant aquesta argumentació, la CPECM, assumeix el principi de fomentat la compacitat davant la dispersió (Principi 1), adoptant morfologies i estructures urbanes compactes i polifuncionals prioritzant els processos que promoguin el reciclatge dels teixits urbans existents. A més, indica la necessitats de cercar un equilibri urbà (Principi 2 "Descompressió versus Compressió") evitant les disfuncions causades en teixits excessivament compactes i promoguent densificacions en zones suburbials afectades per una condició laxa en matèria de compacitat urbana.

   Al temps, entre els objectius específics que desenvolupen el marc estratègic de l'AUE/2019, cal esmentar els següents:

   a. Ordenar el sòl de forma compatible amb l'entorn natural

   b. Definir un model urbà que fomenti la compacitat, l'equilibri urbà i la dotació de serveis bàsics

   c. Impulsar la regeneració urbana

   L'urbanisme exercit a Palma en les dècades precedents ha acabat per conformar un espai perifèric construït de manera desvertebrada, a base de peces autorreferencials i de forta monofuncionalitat. A conseqüència d'això, davant la compacitat, articulació i multifuncionalitat de la ciutat envoltada per la Via de Cintura, l'estructura urbana generada més enllà d'aquesta artèria es manifesta fracturada per les infraestructures, esquitxada per l'edificació i fragmentada en les seves continuïtats geogràfiques, patint, a més, una acusada escassetat de diversitat sòcio-funcional. Això comporta un increment important de les distàncies a recórrer quotidianament per la ciutadania de Palma per a l'abastiment de serveis bàsics, provocant una reverberació excessiva de la mobilitat motoritzada.

   Aquesta tendència zonificadora i dispersiva ha de ser invertida en desenvolupament dels objectius d'ordenació del marc institucional exposats en els paràgraf anteriors. **Al Nou Pla general de Palma l'aposta per la compacitat i diversitat urbanes queda certificada als apartats III.4 de la Memòria del Document Esborrany –on s'exposa l'estratègia de transformació qualitativa del sòl urbà- i III.5 destinat a descriure la proposta del creixement urbà contemplat.**

   Una dada que ajuda a confirmar el compliment d'aquest objectiu és l'"efecte compactació" a causar pel model urbà territorial proposat. Efectivament l'"índex d'expansivitat urbana" –m2 de sòl urbà per habitant censat- existent en Palma en la situació actual és de 114 m2 sòl urbà/habitant (451.453 habitants segons padró de 2019 i 5.153,22 ha de sòl urbà). En la hipòtesi del desenvolupament complet del sòl urbanitzable contemplat al Nou Pla general (320,54 ha, incloent sistemes generals adscrits a sectors) i tenint present que la població estimada en l'any horitzó del Pla (2040) puja a 518.435 habitants, l'indicador d'expansivitat urbana evolucionarà fins els 105 m2 de sòl urbà/habitant.

2. **GARANTIR UNA MOBILITAT EFICIENT I SOSTENIBLE**. És a dir, una potenciació i millora del transport col·lectiu i de les maneres no motoritzades i una adequada localització de les noves activitats urbanes en relació amb aquell. La finalitat bàsica d'aquest objectiu de política urbana és alterar el model de ciutat dominant pensat per a, en paraules d'Agustín Hernández Aja (2000: 9192), *un ciutadà tipus que utilitza la ciutat íntegrament, que pot consumir serveis sofisticats oferts en punts diversos i distants del seu habitatge… Però la societat real està composta de grups socials que només poden accedir teòricament als serveis de la ciutat i que necessiten comptar amb els equipaments bàsics i al mateix temps amb espais d'apropiació i de restauració social allí on habiten.*

Els objectius d'ordenació a desenvolupar a partir d'una estratègia de mobilitat sostenible podrien sintetitzarse en:

a. Reduir la dependència respecte de l'automòbil.

b. Incrementar les oportunitats dels mitjans de transport alternatius.

c. Reduir l'impacte dels desplaçaments motoritzats. El criteri de sostenibilitat suposa que el viari contribueix a dissuadir alguns dels desplaçaments motoritzats, per exemple, el trànsit de pas en els barris.

d. Evitar l'expansió dels espais dependents de l'automòbil.

e. Reconstruir la proximitat com a principi urbà: la ciutat ha de construirse a la mesura del vianant i la bicicleta, buscant la compacitat urbana de la nova urbanització i evitant la dispersió.

f. Recuperar la convivencialitat de l'espai públic, incorporant la multifuncionalitat com a argument de disseny. A aquest efecte, a més de recuperar per al ciutadà determinats espais actualment captius de l'automòbil privat (estacionament en superfície, congestió de trànsit en determinades zones, etc.) s'ha d'introduir el concepte de capacitat ambiental en el mateix pla que el de capacitat circulatòria. Això suposa un canvi substancial en la manera de concebre les xarxes viàries.

g. Augmentar l'autonomia dels grups socials amb mobilitat reduïda.

Aquests objectius d'ordenació, que han guiat la ideació del model de ciutat del Nou Pla general de Palma (veure apartat III.3.1.A de la Memòria del Document Esborrany), responen als expressats tant en la CPECM com en l'AUE/2019. Així, en la Carta (Principis 3 "Accessibilitat versus Mobilitat privada i 4 "Ciutadà versus Vianant"), la mobilitat sostenible gravita sobre l'establiment d'una nova cèl·lula d'organització de la mobilitat urbana denominada superilla, l'adopció de la qual permetrà alliberar més del 70% de l'espai dels carrers per a ús no motoritzat, preferentment per a vianants. Per la seva banda, l'Agenda Urbana promou, entre els seus objectius específics, potenciar les formes de transport sostenibles (objectiu 5.2) y afavorir la ciutat de proximitat (objectiu 5.1), amb l'objecte de reduir els desplaçaments quotidians de llarg recorregut en l'interior de la ciutat.

El desenvolupament d'aquestes línies d'actuació, al mateix temps, **permetrà incrementar els nivells d'habitabilitat de l'espai públic** (Principi 5 de la CPECM), garantint la seva qualitat i accessibilitat universal (objectiu 2.3 AUE/2019) i millorant el medi ambient urbà (objectiu 2.4 AUE/2019).

3. **ENFRONT DE LES LÒGIQUES DE LA POLARITZACIÓ D'USOS EN EL TERRITORI, L'APOSTA PER LA MESCLA I LA DIVERSITAT D'USOS COMPATIBLES ENTRE SI. La CPECM, al seu Principi 6, afirma que els grans objectius de l'urbanisme ecosistèmic depenen, en gran mesura, del número i la diversitat de persones jurídiques de tingui el sistema urbà; és a dir, de la complexitat organitzativa**. Per a això, commina a estendre aquest principi a la major part de la ciutat consolidada, en especial en les àrees perifèriques. Per la seva banda, **l'AUE/2019 incorpora un conjunt d'objectius específics que incideixen, de forma determinant, en millorar els nivells de complexitat funcional en la ciutat**, entre els que destaca garantir la diversitat d'usos, incentivant la mescla d'activitats, evitant la terciarització de les àrees centrals de la ciutat i afavorint la coexistència d'usos en l'edificació.

Aquests objectius destil·lats del marc institucional de referència, han estat recollits al Nou Pla general de Palma, destacant les següents actuacions:

a. L'estratègia regenerativa proposada (apartat III.4 de la present Memòria) ha incorporat una "dimensió transformacional" sustentada en operacions de renovació urbana destinades a ampliar el territori de la centralitat urbana. Al mateix temps, s'afronta la refuncionalització d'àrees industrials, com el Polígon de Son Castelló, proposant la inserció de nous usos i activitats compatibles d'ampli espectre (administratives, terciàries, eco-productives, investigació, etc.). Finalment, destacar la operació desplegada en l'Eixample de Nou Llevant amb l'objecte de promoure la materialització del Districte d'Innovació Ramon Llull, impulsant la implantació d'activitats d'alta competivitat econòmica.

b. La complexitat es constitueix en un dels principis rectors del creixement urbà proposat alimentat la mescla de funcions –amb diferents graus d'intensitat- en els diferents sectors de sòl urbanitzable, tal i com s'exposa a l'apartat III.5 de la present Memòria.

4. **DEFENSAR EL DRET DELS CIUTADANS A L'ÚS DEL TERRITORI**. Aquesta defensa haurà de concretar se a través de polítiques integrades d'habitatge i equipaments. Es tracta, amb això, de recuperar materials vitals per a la construcció d'una ciutat equilibrada, assenyada i cohesiva que han quedat relegats, en els últims temps, a una preocupant irrellevància. Aquesta circumstància té el seu origen en una política urbanística que va adoptar un perfil empresarial el denominat "empresarialisme urbà" caracteritzat per l'activa disposició del sector públic a la mercantilització del territori com a estratègia preferent de creixement econòmic (López i Rodríguez, 2010: 341347).

No obstant això, no es pot ni s'ha d'oblidar que **el problema de l'habitatge és una de les principals qüestions que afecten la vida dels ciutadans i que el funcionament del mercat s'ha demostrat incapaç de solucionarlo, reforçant els processos de segregació social a la ciutat**. En el seu conjunt el problema de l'habitatge té tres components bàsics que han d'abordar-se des d'una perspectiva integrada: (a) d'una banda, l'habitatge és un element de l'activitat econòmica, ja que la seva creació i posada en valor forma part essencial del sector immobiliari, amb important implicació en l'economia; (b) un altre component fonamental és el social, recollit en la Constitució Espanyola, que determina el dret de les persones a gaudir d'un habitatge digne i adequat; (c) finalment, un tercer aspecte, de gran importància, el constitueix el punt de vista urbanístic, a l'ésser l'ús residencial el que de manera preferent serveix de base al teixit urbà de la ciutat i a configurar la imatge d'aquesta.

La política d'habitatge exercitada a Espanya a partir de la segona meitat del segle XX, ha estat condicionada per la seva captivitat del sector immobiliari. Això ha esdevingut una pertorbadora incentivació del règim de tinença en propietat tant en el mercat lliure com, sorprenentment, en el de l'habitatge protegit o subvencionat bandejant a una incomprensible marginació i irrellevància al parc residencial públic. **La precarietat ocasionada per tal contingència està impedint, avui dia, oferir alternatives habitacionals de lloguer social als sectors poblacionals més necessitats**. En aquesta qüestionable trajectòria dependent d'anhels economicistes, la política d'habitatge espanyola ha comptat amb un aliat essencial: un urbanisme adherit a les tesis neoliberals que proclamen la necessitat de vehicular, sense friccions reguladores, els requeriments del mercat immobiliari. Per això, **per a reconfigurar la política d'habitatge amb un nou perfil inclusiu i solidari, no n'hi ha prou amb la ideació de mesures de subsidiació i impuls pressupostari a desenvolupar mitjançant Plans estatals i autonòmics d'Habitatge i Sòl. Es necessita, indefectiblement, d'un suport territorial idoni una ciutat compacta, funcionalment diversa, socialment integradora i ambientalment qualificada que confereixi eficiència a l'instrumental confeccionat per l'ordenament urbanístic per a estimular una oferta d'habitatge social adequadament musculada**. I això no serà factible sense impulsar un canvi de cicle en el planejament urbanístic vigent gestat en l'última bombolla immobiliària, amb la finalitat de purificar-ho de "toxines mercantilistes".

Per a la CPECM (Principi 13 "Cohesió social versus Exclusió Social") l'acció sobre l'habitatge és el punt estratègic on és necessari intervenir per a assegurar la cohesió social d'un territori. A tal fi, considera que l'existència, en proporció suficient, d'habitatge assequible és una condició imprescindible per a evitar l'exclusió social. Per això, proposa que, per a compensar el dèficit existent en les nostres ciutats, en els nous desenvolupaments urbanístics es destini entre el 30% i el 50% del nou habitatge a fórmules habitacionals sotmeses a qualque règim de protecció. **També l'AUE/2019 realitza, a través dels seus objectius específics 8.1. i 8.2, una aposta explícita per fomentar l'existència d'un parc d'habitatge adequat a preu assequible amb la finalitat de garantir l'accés, especialmente, dels col·lectius més desfavorits.**

El Nou Pla general de Palma ha vehiculat aquests objectius institucionals desenvolupant una nova oferta residencial on l'habitatge sotmès a qualque règim de protecció assumeix un rol protagonista (veure apartat III.6 de la present Memòria). Així, del total d'habitatges nous contemplats en actuacions de transformació urbanística del sòl urbà i urbanitzable 16.412 -el 47,58%- són habitatges protegits. D'elles, almenys el 50%, és a dir, 3.831, es destinaran al lloguer. Això suposa incrementar un 380% el parc actual d'habitatges públics en l'esmentat règim de tinença.

Altre factor de notable influència per a l'assegurament de la cohesió social és l'oferta dotacional a proporcionar. Segons s'expressa en la CPECM (Principi 15 "Dotació i distribució equilibrada dels equipaments") "els equipaments aporten els serveis necessaris per a complementar l'habitabilitat urbana". En aquesta matèria **el Nou Pla general de Palma, a més de garantir un nivell idoni d'equipaments de rang ciutat (Sistemes Generals), es dedica a garantir el "principi de la dotació creuada" aprofitant el desenvolupament de les noves actuacions de transformació urbanística –tant de renovació urbana com de nova urbanització- per a pal·liar les deficiències detectades en teixits urbans adjacents**. En aquest sentir, adquireix una rellevància especial l'anàlisi de les unitats funcionals en les quals ha restat desagregada la ciutat de Palma, la caracterització de les quals i identificació de les estratègies operacionals adoptades per a revertir las mancances detectades, apareixen desenvolupades en l'apartat III.4.5 de la present Memòria.

5. **ATORGAR PROTAGONISME AL SISTEMA AMBIENTAL COM A ELEMENT QUE DÓNA FORMA, LLEGIBILITAT I COMPRENSIBILITAT AL TERRITORI**. L'espai obert ha de deixar de ser considerat com un residu, com a reserva de futurs creixements, per a ser concebut com un element essencial del territori. «La concepción integral de la ordenación del territorio, también a escala municipal, supone la consideración del sistema de espacios libres como un componente más del proyecto de estructura, en la que ha de tener un papel vertebrador y articulador de los diferentes tejidos existentes o de nueva planta. Desde el jardín urbano al parque metropolitano, desde el recorrido peatonal local hasta el corredor territorial, desde el espacio agrícola de interés hasta los espacios naturales protegidos, se ha de construir un sistema de espacios libres, que ha de ser la pieza fundamental de la red ambiental territorial» (Font, 2011: 54).

   En aquesta matèria, **la CPECM (Principi 8 "Verd versus Asfalt") infereix la necessitat de conformar un mosaic verd interconnectat** entre parcs, espais intersticials, interior d'illa, cobertes verdes i carrers alliberats del trànsit: una xarxa verda que s'infiltra entre les diferents matrius de la ciutat amb un entramat d'itineraris per a vianants d'enllaç. Al mateix temps, alerta de la reproducció de problemes ambientals en les fronteres entre el medi urbà i el rural o natural. Per això, **reclama prestar una especial atenció a aquestes zones de frontera evitant la destrucció innecessària de biodiversitat entre elles per mitjà de la seva permeabilització. Reforçant aquesta argumentació, la AUE/2019 aporta un conjunt d'objectius específics orientats a certificar el protagonisme del sistema ambiental**: (a) conservar el patrimoni cultural i natural i protegir el paisatge (objectiu 1.2) i (b) millorar les infraestructures verdes i blaves vinculant-les amb el context natural (objectiu 1.3).

   Sense dubte, la certificació d'aquests objectius d'ordenació al Nou Pla general de Palma es manifesta, fonamentalment, en la definició de la Infraestructura Verda (veure apartat III.1 de la present Memòria) constituïda per les permanències territorials que conformen l'arrel etimològica del territori palmesà. El seu reconeixement va a possibilitar projectar un model urbà-territorial que, assumint la transformació y creixement de la ciutat, garanteixi la permanència de l'essència de la matriu biofísica del suport territorial. **La importància de la definició de la Infraestructura Verda radica en la consideració del sòl com a un recurs no renovable que és portador de valors ambientals i culturals. L'objectiu d'ordenació perseguit és *conformar una matriu ecològica resultat de la superposició de les matrius ambientals promogudes a partir de l'ecologia, dels sistemes de parcs que es defineixen a partir del paisatgisme i de les estructrues d'espais cívics que es construeixen a partir de l'urbanisme tradicional*** (Batlle, 2014*).*

6. **ENFORTIR LA CAPACITAT ECONÒMICA DE LA CIUTAT**, impulsant el desenvolupament econòmic no com una fi en si mateix sinó com a garantia i requisit de cohesió social i preservació ambiental. L'increment de la competitivitat de la ciutat passa per apostar decididament per la qualitat de l'entorn urbà com a factor d'atracció per a promoure la implantació d'activitats emergents: la salut, les tecnologies ambientals, el disseny, la formació, les arts i el turisme.

   L'AUE/2019, en relació amb aquesta temàtica, proposa el desenvolupament dels següents objectius específics: (a) buscar la productivitat local, la generació d'ocupació i la dinamització i diversificació de i l'activitat econòmica, (b) fomentar el turisme intel·ligent, sostenible i de qualitat i els sector claus de l'economia local, i (c) afavorir la societat del coneixement i avançar cap al desenvolupament de les ciutat intel·ligents.

El Nou Pla general –veure apartat III.8 de la present Memòria- aposta per la transició cap un nou model d'economia local basat en la sostenibilitat i la creativitat: una economia descarbonitzada, inclusiva i innovadora.

7. **ACONSEGUIR L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA I INFRAESTRUCTURAL** adaptada a la capacitat de càrrega de l'àmbit territorial valorada en funció de la disponibilitat de recursos i de les oportunitats que brinden els nous avanços tecnològics.

La CPECM singularitza les qüestions relatives al metabolisme urbà. Així, cinc dels seus principis es refereixen a aquesta matèria. (a) Principi 9 "Autosuficiència vs Dependència: cap a l'autosuficiència energètica", (b) Principi 10 "Autosuficiència hídrica amb recursos pròxims i renovables: preservació del cicle hídric", (c) Principi 11 "Reducció, Reutilització i Reciclatge vs Malbarat: cap a l'autosuficiència dels materials", (d) Principi 12 "Adaptació i mitigació del canvi climàtic" i (e) Principi 14 "Accés universal a l'habitatge en edificis més sostenibles".

Per la seva banda, l'AUE/2019 també destina un conjunt d'objectius específics a garantir la sostenibilitat metabòlica de la ciutat: (a) objectiu 2.6 "Millorar la qualitat i sostenibilitat dels edificis", (b) objectiu 3.1. "Adaptar el model territorial i urbà als efectes del canvi climàtic i avançar en la seva prevenció, (c) objectiu 3.2. "Reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle", (c) objectiu 3.3. "Millorar la resiliència davant el canvi climàtic", (d) objectiu 4.1 "Ser més eficients energèticament i estalviar energia, (e) objectiu 4.2 "Optimitzar i reduir el consum d'aigua", i (f) objectiu 4.3 "Fomentar el cicle dels materials".

El Nou Pla general de Palma s'adscriu, inequívocament, al desenvolupament d'estratègies per a certificar l'efectiu compliment d'aquest conjunt d'objectius. en l'apartat III.3.3 de la present Memòria queden revelades les accions proposades per a aquesta finalitat, destacant: (a) el tancament del cicle de l'aigua, garantint la disponibilitat de recursos hídrics, fomentant la reutilització d'aigües depurades i contemplant la implantació d'un sistema de drenatge urbà sostenible (SDUS), (b) en matèria energètica, a més de recollir les actuacions previstes al Pla Director sectorial energètic, i amb l'objectiu d'aconseguir "emissions zero per a l'any d'horitzó de 2050", es recomana la implantació d'una nova planta d'energia fotovoltaica, a més d'establir mesures normatives que incentivin la producció d'aquest tipus d'energia al sòl urbà i urbanitzable, i (c) es proposa modificar el sistema actual de gestió de residus per al seu aprofitament integral.

Finalment, amb la fi de garantir la hiperconnectivitat (Principi 7 de la CPECM) i afavorir la societat del coneixement (Objectiu específic 9.1 de l'AUE/2019), el Nou Pla general de Palma considera les infraestructures de telecomunicacions com a sistemes essencials per a promoure la seva transició cap a una ciutat intel·ligent, manifestant la necessitat d'incorporar, amb aquesta finalitat, tecnologies 5G (veure apartat III.3.3.C de la present Memòria).

8. **ESTABLIMENT DE MESURES PER A L'ADAPTACIÓ I MITIGACIÓ DEL CANVI CLIMÀTIC. La Guia Metodológica, elaborada per la Federación Española de Municipios y Provincias, sobre "Medidas para la Mitigación y la Adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano"**, desenvolupa un conjunt d'àrees temàtiques a contemplar pels instruments d'ordenació urbanística, entre les que es poden destacar: (a) Protegir i custodiar els ecosistemes de l'entorn de la ciutat, adoptant mesures específiques de protecció, (b) Minimitzar l'antropització del sòl, promovent un creixement urbà adequat a les necessitats de la població, (c) Fomentar la multifuncionalitat, la diversitat i la mescla d'usos, (d) Promoure la densitat i la compacitat evitant la dispersió urbana, (e) Integrar el metabolisme urbà com un dels temes prioritaris del planejament urbanístic mitigant, amb això, entre d'altres aspectes l'efecte "illa de calor", (f) Reduir les necessitats de mobilitat, fomentant estratègies de proximitat entre usos i activitats i les formes de desplaçament no motoritzades i en transport públic, (g) Fomentar la regeneració del teixit urbà existent, mantenint i millorant la vitalitat urbana i la qualitat de vida de la població, (h) Adaptar l'edificació als criteris bioclimàtics i d'habitabilitat, (i) Establir l'espai públic com a eix vertebrador del desenvolupament de la ciutat, i (j) Incrementar la biodiversitat i la capacitat de regulació climàtica i d'embornal de carboni del verd urbà.

D'altra banda, **la CPEMC afirma, al seu Principi 12, que la lluita per la mitigació del canvi climàtic es guanyarà o perdrà a les ciutat**. La clau per a l'alentiment de l'escalfament global es centra en la forma de produir ciutat, en els estils de vida empleats i en la gestió dels fluixos metabòlics. Entre altres aspectes, atorga rellevància a reduir els riscos d'inundació minimitzant l'escorrentia superficial i, al mateix tempos, a incrementar la naturalització de la ciutat i el seu índex de permeabilització per a pal·liar els efectes de la illa de calor.

Finalment, **la AUE/2019 també inclou, entre els seus objectius estratègics (Objectiu 3) "Prevenir i reduir els impactes del canvi climàtic i millorar la resiliència"**. Per al seu desenvolupament contempla els següents objectius específics: (a) adaptar el model territorial i urbà als efectes del canvi climàtic i avançar en la seva prevenció atorgant, per al seu compliment, una importància capital a les infraestructures verdes i blaves, (b) reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, impulsant un model urbà baix en carboni, implementant estratègies "zero emissions" i reduint la dependència del vehicle privat, i (c) millorar la resiliència davant el canvi climàtic, promovent la "restauració ecològica", cuidant la forma espacial de la ciutat, aplicant criteris bioclimàtics en el disseny dels espais oberts, reduint la desforestació i millorant els ecosistemes.

Com es pot veure, **la totalitat dels objectius institucionals exposats als paràgrafs precedents es troben inclosos en els objectius del Nou Pla general de Palma exposats anteriorment**. Això no obstant, en aquesta qüestió adquireixen un protagonisme substantiu els aspectes relatius a la Infraestructura Verda definitòria del model urbà-territorial (veure apartat III.1 de la present Memòria) i el metabolisme urbà (apartat III.3.3). A més, cal remarcar l'establiment d'objectius d'ordenació encaminats a aconseguir un front litoral més resilient, tendir cap a la sobirania alimentària –veure proposta de Parc Agrari en l'apartat III.7.4 de la present Memòria- i fer de la ciutat de Palma un "oasi climàtic".

9. **ASSEGURAR LA GOVERNABILITAT, A TRAVÉS DE LA INSTRUMENTACIÓ D'UN PROCÉS DEMOCRÀTIC I PARTICIPATIU.** S'ha de superar l'etapa on la dimensió del planejament urbà com a instrument de transformació social es fonamentava en la identificació entre saber i poder, entre ciència i política. Aquesta etapa respon a un moment històric que alguns autors han definit com la "modernitat sòlida", caracteritzada per la previsibilitat social i l'estabilitat biogràfica dels individus. No obstant això, la dinàmica de la societat actual es caracteritza, segons Ulrich Beck (1998: 135), per "la cerca de solucions individuals a contradiccions sistèmiques". Això obliga a revisar amb deteniment la definició d'interès col·lectiu. L'excés d'individualisme i la desconfiança en la infal·libilitat de la ciència han creat una crisi de "legitimitat política" sobre la presa de decisions a la ciutat. La negociació amb tots els actors implicats s'antulla fonamental per a, precisament, aportar legitimitat a la definició de polítiques urbanes. **Només mitjançant la cerca de consens és possible fitar els problemes urbanístics, formularlos i establir prioritats d'acció pública. És a dir, l'anhelat interès general cal anarho descobrint a través d'un procés que sàpiga gestionar adequadament la conflictivitat social, per a això la instrumentació de processos actius i veraços de participació resulta fonamental. En aquest sentir, l'AUE/2019 planteja aconseguir un marc normatiu i de planejament actualitzat, flexible i simplificat que millori, també, la gestió urbana (objectiu 10.1).**

La naturalesa social i històrica de la ciutat determina la naturalesa del planejament general. Els problemes líders de la societat a cada moment històric han determinat fórmules diverses de planificació generant nous instruments, nous enfocaments metodològics i noves formes urbanes. La història del planejament urbà és aquí per a certificar aquestes paraules. Així, es té ja per inexcusable en els debats urbanístics d'última generació la necessitat de construir un planejament amb capacitat d'acomodar se a les noves sol·licitacions urbanes, on el procés vagi definint el resultat, a base d'avaluacions successives i hipòtesis provisionals.

Per a això, sens dubte, una de les qüestions que ha de caracteritzar la formulació del planejament general és vehicular les demandes ciutadanes a través d'un eficient procés de participació que serveixi de guia i orientació a les decisions a prendre, transcendint: (a) en primer lloc, la seva connotació com a requeriment legal per a transformarse en un criteri metodològic de primera magnitud i, (b) en segon lloc, el seu abast temporal per a constituirse, durant la vigència del Pla, en un mecanisme de control de l'execució i fiscalització de la fidelitat de les actuacions amb els objectius, criteris i fonaments que les van inspirar.

La Comissió d'Experts del MOPTMA ja recomanava fa un quart de segle, la necessitat de *acréixer l'interès de la societat en la conformació de l'espai col·lectiu en el qual es desembolica la seva activitat mitjançant el foment de la participació pública* *tant en la formulació del planejament com en la seva execució, obtenint la complicitat de la ciutadania en la gestió eficient de la ciutat. En aquest sentit, els processos d'informació pública han de ser més efectius, partint, en tot cas d'una profunda difusió dels documents entre els ciutadans mitjançant la utilització de llenguatges, fòrums adequats i formes de comunicació que permetin realment la presa de posicions de la societat en el debat urbanístic i per tant d'incrementar la seva capacitat de pressió per a gaudir d'un entorn digne, així com responsabilitzar als ciutadans en la construcció i gestió d'una ciutat ecològicament de qualitat*. **L' AUE/2019 (objectiu 10.2) certifica aquesta directriu encoratjant a assegurar la participació ciutadana, la transparència i l'afavoriment de la governança multinivell.**

És a dir, la participació ciutadana, com a part substancial del cos metodològic del planejament actual, actua com a argument de priorització de demandes i com a instrument de validació del projecte de ciutat, i això suposa instrumentar un procés molt més ampli i compromès del qual es dedueix del marc legislatiu, que ha de respondre a les següents finalitats:

a. Com a instrument d'aprenentatge social; és a dir, com a procés de retroalimentació entre el coneixement expert (tècnico-científic) i el coneixement no expert (el derivat de l'experiència del ciutadà).

b. Com a instrument d'identificació de tendències que permeti deduir l'interès general no tant de necessitats científicament objectivables i quantificables, com de les sol·licituds emeses pels diferents actors urbans (resultat de percepcions subjectives de mancances).

c. Com a instrument d'avaluació de la idoneïtat del Pla a aquestes sol·licituds.

d. Com a instrument de comprovació de la correcta execució de les previsions, actuacions i propostes del Pla general.

En conclusió, es necessari acréixer l'interès de la societat en la conformació de l'espai col·lectiu al qual es desenvolupa la seva activitat per mitjà del foment de la participació pública, tant en la formulació del planejament com en la seva execució, obtenint la complicitat de la ciutadania en la gestió eficient de la ciutat. En aquest sentit, els processos d'informació pública han de ser més efectius, partint, en tot cas, d'una profunda difusió dels documents entre els ciutadans mitjançant la utilització de llenguatges, fòrums adequats i formes de comunicació que permetin realment la presa de posicions de la societat al debat urbanístic i per tant, d'incrementar la seva capacitat de pressió per a gaudir d'un entorn digne, així com responsabilitzar als ciutadans en la construcció i gestió d'una ciutat ecològicament de qualitat. Això no obstant, **perquè la ciutadania de Palma exerceixi la seva responsabilitat en la definició del model referencial que ha d'impulsar la transició ecològica de la ciutat, s'ha de transformar en "ecociutadania" a través d'un procés formatiu que impulsi un canvi cultural en matèria d'urbanisme i ordenació del territori** que esbuqui inèrcies històriques -foment del transport motoritzat, preferència per l'habitatge unifamiliar, etc.- per a poder desenvolupar pautes de comportaments sostenibles.

Aquest canvi metodològic permetrà caminar cap a una nova forma de governar la ciutat, on la transparència, el consens entre els diferents agents de la ciutat, la transversalitat, la cooperació i coordinació amb les distintes administracions i la democràcia participativa siguin els eixos fonamentals de la presa de decisions. Aquesta directriu de governança urbana respon a l'objectiu específic 9.2 de l'AUE/2019 destinat a "fomentar l'Administració Electrònica (portals open data) i reduir la bretxa digital"

10. **INTEGRAR UNA PERSPECTIVA DE GÈNERE, EDAT, DISCAPACITAT I MULTICULTURALITAT**, fomentant un model urbà-territorial que busca la cohesió social, la igualtat d'oportunitat i l'equitat. **Aquest objectiu ha quedat recollit expressament en l'AUE/2019 (objectiu 6.2)**, promovent el desenvolupament d'una sèrie de línies d'actuació tals com (a) garantir la igualtat de tracte i d'oportunitats, així com l'accés al mercat de treball, (b) promoure un nivell de prestacions socials adequat per a les persones dependents i amb discapacitat, (c) augmentar la seguretat en els espais urbans (il·luminació, mobiliari, etc.), (d) recolzar l'accessibilitat universal en espai públic, donant una atenció especial a la "mobilitat de la cura" assegurant que els viatges vinculats a la cura d'altres persones i el manteniment de la llar es puguin desenvolupar en el menor temps possible, en les franges horàries requerides i amb un cost assumible. **Aquests objectius i línies d'actuació són assumits pel Nou Pla general de Palma, en especial els relatius a la perspectiva de gènere i el seu potencial impacte (veure apartat III.10 de la present Memòria)**. Entre les accions destinades al seu compliment i desenvolupament cal esmentat el reforçament de la compacitat urbana, la reducció e la dependència de l'automòbil privat i la creació d'una ciutat de "distàncies curtes" emfatitzant la presència d'un volum idoni d'equipaments i serveis en proximitat a l'habitatge.

II.2. ELS PRINCIPIS AXIOMÀTICS DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

En desenvolupament dels objectius exposats en l'apartat anterior, el nou model de ciutat a explicar al Nou Pla general de Palma es regirà pels següents PRINICIPIS AXIOMÀTICS:

- PALMA, UNA CIUTAT DE TROBADA I INTERCANVI, seguint una trajectòria històrica que s'estén des d'època medieval. En l'actualitat aquesta obertura exterior se sustenta en les comunicacions annexades al turisme com a vehicle de nous intercanvis i argument de diversificació econòmica. Una ciutat, en definitiva, amb turisme, però no per al turisme. I això, ha d'implicar apostar per una economia urbana competitiva, flexible i integradora, mitjançant creació d'escenaris adequats per al desenvolupament de la cultura i la innovació, de la ciència i la tecnologia, de la creativitat individual i col·lectiva.

  Per a donar compliment a aquest principi axiomàtic, el Nou Pla General de Palma s'aplica a crear àrees de centralitat a manera de nous pols econòmics (Eixample de Ponent, nou front urbà de Son Castelló, Eixample del Nou Llevant, Actuació de Reconversió de la Via de Cintura, Eixample Nord, Sector de Son Pardo, Sector de Son Toells, reordenació de l'espai portuari, actuacions en la zona del Litoral de Llevant a l'entorn de l'aeroport, etc.) en funció de les potencialitats que presentin per: (a) la seva posició en la malla urbana o territorial, (b) el seu nivell d'accessibilitat, (c) connectivitat amb transport públic i, (d) possibilitats de generar trames urbanes d'usos mixtos juntament amb els sòls confrontants ja consolidats. A aquest efecte, es procedeix a l'avaluació de les peces urbanes com les anteriorment ressenyades susceptibles de ser destinades a la concentració i desenvolupament d'activitats econòmiques intensives en coneixement. Al temps, respecte al Polígon Industrial de Son Castelló, es promou la seva reordenació estratègica i selectiva mitjançant accions puntuals de renovació i/o dotació afavorint el seu reciclatge funcional a través de la incentivació de la coexistència d'usos diversos i compatibles.

- **PALMA, UNA CIUTAT PER A LA GENT**, pensada per als nens, la gent gran i la població migrant que prové de llocs de procedència diversa. Una ciutat, en conclusió, amb qualitat de vida, sustentada en un espai públic dotat d'accessibilitat universal i afavoridor de la interacció social que faciliti la convivència i possibiliti la disminució del conflicte, la qual cosa determina l'estabilitat i maduresa del sistema urbà. Referent a això, ressenyar que, entre els 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible explicitats per l'ONU, destaca el de *"aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles".* Per a això, s'estableix com a meta *proporcionar accés universal a zones verdes i espais públics segurs, inclusius i accessibles, en particular per a les dones i els nens, les persones d'edat i les persones amb discapacitat ".*

  A més, una ciutat concebuda per i per a la gent ha de comptar amb habitatge assequible. En el cas de Palma, aquest aspecte resulta determinant per a mitigar l'"evisceració social" causada per l'escalada de preus vinculada a la proliferació de "pisos turístics" que ha provocat que "Palma hagi deixat de ser una ciutat fàcil per a viure" (plataforma veïnal "Ciutat per a qui l'habita". Diari El País, 30-82017). Es tracta amb això, de revertir la indiciària situació causada, en opinió del professor Joaquín Valdivieso, pel risc de turistificació i mercantilització que afecta a tota l'illa, causant dos tipus de víctimes: per massificació i per gentrificació. És a dir, per les incomoditats quotidianes causades per la infiltració massiva de turistes que porten a la saturació tant d'espais naturals com urbans i, al temps, per la desorientació causada pel canvi econòmic i cultural que estan sofrint els barris, ocasionant l'èxode obligatori".

  En conclusió, el Nou Pla General de Palma fomentarà la proximitat física entre equipaments i diferents tipus d'habitatge destinats a grups socials diversos (amb especial èmfasi a dotar d'una adequada oferta d'habitatge social), la priorització de les connexions per a vianants i l'accessibilitat de tot l'espai públic per a persones amb mobilitat reduïda, com a elements clau per a no excloure a cap grup social i garantir les necessitats bàsiques d'habitatge, treball, educació, cultura, etc.

- **PALMA, UNA CIUTAT DE BARRIS I POBLES**, dotats de diversitat social i funcional (residència, comerç, activitat econòmica), a més de llegibilitat i referencialitat a través de la configuració de centres de barri com a llocs de trobada. El Nou Pla general de Palma haurà d'equilibrar les desigualtats entre les diferents zones de la ciutat i frenar la polarització i segregació tant espacial com social que les circumstàncies de crisi socioeconòmica han propiciat així com fomentar el desenvolupament d'una ciutat sostenible, cohesionada socialment, mediambientalment eficient i integrada. Especialment, atendrà la integració de barris marginats (La Soledat, Son Gotleu, Camp Redó) a partir de l'impuls de processos de Regeneració Urbana Integral i de la ubicació estratègica d'elements atractors. Aquests processos, en un context com l'actual de recursos limitats, hauran de donar una resposta adaptada a les necessitats de cada barri, sota la premissa de determinar no sols el contingut d'aquestes, sinó la seva ordre d'importància o prioritat. Això només pot ser resultat d'un procés conjunt que porti als veïns, a les seves associacions i als tècnics a determinar prioritats i elaborar les propostes més apropiades.

Una de les dimensions claus en la construcció de territoris integrats perquè la Regeneració Urbana aconsegueixi tot el seu potencial és la disposició i articulació dels equipaments de manera que tots els àmbits quedin servits i que tots ells continguin serveis d'interès per a la resta dels ciutadans. Els equipaments no sols han de complir una funció de satisfacció de necessitats locals, sinó que han de tenir la missió de qualificadores dels espais urbans menys valorats per a equipararlos als més privilegiats de l'àrea urbana en la qual estan inserits. No obstant això, cal advertir que el reequipament de zones de ciutat molt reblertes presenta grans dificultats, davant l'absència de sòl vacant on poder materialitzar una oferta dotacional reparadora de la problemàtica diagnosticada. Per això, l'aplicació del "principi de la dotació creuada", aprofitant l'ordenació de les noves actuacions urbanístiques proposades tant de renovació urbana com de nou creixement, resulta essencial, per a tractar d'invertir la simptomatologia de carència observada en els teixits urbans adjacents.

En conclusió, un argument substantiu d'aquesta nova estratègia d'ordenació és el foment dels "equipaments de proximitat", categoria dotacional que exerceix una funció socialitzadora que, estructurada en xarxa, ha de cobrir tot el territori de la ciutat. Els equipaments de proximitat han de ser centres integrats i inclusius, llocs de trobada i de confluència on la relació entre els diversos sectors socials, entitats ciutadanes, i polítiques públiques generaran noves capacitats i oportunitats interactuant en un clima de corresponsabilitat i de confiança.

- **PALMA, UNA CIUTAT COMPACTA**. Aquest principi axiomàtic es visualitza, principalment, en una proposta de creixement urbà assenyat i auster. L'urbanisme sostenible promou un model d'ocupació compacta amb la finalitat de reduir el consum de sòl, buscar la màxima eficiència en l'ús dels recursos naturals i disminuir, així, la pressió dels sistemes urbans sobre el territori suporti. Aquest axioma, en el Nou Pla general de Palma, presenta dues manifestacions paradigmàtiques: (a) en primer lloc, es promou un decreixement important de les expectatives de creixement del planejament general vigent. Així, es desclassifiquen més de 4,5 m² de sòl per cada m² de sòl rural reclassificat i, (b) en segon lloc, aposta per optimitzar mitjançant la redefinició dels seus paràmetres urbanístics el sòl classificat com a urbanitzable que s'ha entès idoni per a incitar la conformació d'un model de creixement sostenible, restituint a la seva condició rural aquells sectors que res aporten a tal finalitat.

  Es tracta, així, d'evitar innecessàries dispersions i de cautelar la colonització urbana de terrenys en els quals s'ha constatat la presència de valors naturals a preservar i/o l'existència d'afeccions sectorials. Per a això, el Nou Pla general de Palma realitza un estudi exhaustiu de l'estat d'execució del planejament anterior quantificant l'oferta de sòl existent susceptible de ser urbanitzat o edificat, amb la finalitat de restringir la classificació de nou sòl urbanitzable al que sigui necessari per a satisfer les necessitats que justifiquin, de manera inequívoca, aquesta classificació, preservant de la urbanització a la resta del sòl rural.

  Aquesta estratègia de compactació es realitza sense desabastir les necessitats d'habitatge en l'horitzó temporal del Pla general.

- **PALMA, UNA CIUTAT VERDA ENFRONT DE L'EMERGÈNCIA CLIMÀTICA**, amb una mobilitat sostenible, que treballa per la renaturalització de la ciutat, que preserva l'essència del seu suport territorial mitjançant el projecte d'una Infraestructura Verda, sistema ambiental integrat que abasta des de la Serra de Tramuntana i Na Burgesa fins a l'ecosistema marítim amb la seva prada de posidònia. Per a assegurar la seva connectivitat ecològica adquireix un rol protagonista la xarxa de Grans Corredors Verds vinculats al traçat dels Torrents, assemblats a la ciutat a través de parcs lineals i itineraris cívics. Al temps, el Nou Pla general, sobre la base de l'anàlisi i diagnòstic valoratiu de les funcions agràries, ramaderes, forestals, territorials, ecològiques i paisatgístiques de les àrees rústiques elabora la seva proposta per a garantir la conservació i les funcions de l'entorn rural del municipi. L'objectiu seria configurar el sòl rústic com a "Parc Agrari", això és, un sistema territorial amb entitat pròpia, evitant la seva consideració com a residu d'allò que no destina al desenvolupament urbà.

- **PALMA, UNA CIUTAT AMB UNA MOBILITAT SOSTENIBLE**, que aposta per reduir la dependència del vehicle privat enfortint el transport públic i les formes no motoritzades (vianants i bicicleta). La mobilitat urbana més sostenible és aquella que no necessita el "transport mecanitzat" i, per això, s'afavorirà la hibridació d'usos en els teixits urbans –garantint la conformació d'una "ciutat de distàncies curtes"- i es promourà la implantació d'una fórmula d'organització urbana per als desplaçaments urbans, sustentada en el concepte de superilla, que reduirà ostensiblement els carrers destinats a trànsit motoritzat de pas i incrementarà la qualitat i l'accessibilitat universal dels espais públics. Al mateix temps, el Nou Pla general: (a) desenvoluparà accions destinades a millorar la integració urbana del viari de rang territorial: els "nusos del canvi" i el soterrament parcial de la Via de Cintura (b) atorgarà un rol protagonista a la xarxa d'itineraris cívics urbans promovent, a més de la seva renaturalització, la seva extensió territorial amb l'objectiu de construir la connexió amb la Infraestructura Verda proposada (c) integrarà en el model urbà-territorial el projecte tramviari d'escala metropolitana –connexió amb l'Aeroport, Platja de Palma i, a mitjà termini, amb Calvià- el que possibilitarà, entre d'altres efectes, la reconfiguració de la ronda històrica de les Avingudes, (d) fomentarà la intermodalitat creant una xarxa de punts d'intercanvi modal i aparcaments dissuasius, i (e) posarà un interès especial en pacificar el front litoral afavorint la seva conquesta ciutadana.

- **PALMA, UNA CIUDAD RESILIENT I AUTOSUFICIENT DAVANT L'EMERGÈNCIA CLIMÀTICA**, que ha d'apostar per la seva *"autosuficiència energètica mitjançant la readaptació de la ciutat al territori". Això implica, la utilització correcta de la radiació solar, de les inèrcies tèrmiques del subsòl i masses d'aigua, aprofitar els fluids eòlics o hídrics, les biomasses vegetals o procedents de residus orgànics i qualsevol altre recurs i procés de cicle renovable en el qual sigui possible integrar el funcionament del sistema urbà. Aquesta visió ecosistèmica permet, a més, reconèixer i operar amb una realitat canviant i complexa. No es tracta de mecanitzar la naturalesa. Es tracta de construir sistemes basats en l'equilibri dinàmic amb capacitat per a aprendre de les seves pròpies experiències i millorar els seus nivells d'autoorganització i capacitat de resposta, d'adaptació (…) l'ordenació del territori i el planejament urbanístic han de concedir una importància decisiva als factors energètics de producció endògena, bàsicament renovables*. (Territorio y Energía: la autosuficiencia conectada. Juan Requejo Liberal).

La reordenació resilient del front litoral davant el canvi climàtic, aconseguir una ciutat concebuda com a “refugi climàtic”, el protagonisme atorgat a la Infraestructura Verda en la definició del model urbà-territorial, la recerca de la sobirania alimentària per mitjà de l’activació del Parc Agrari o les mesures de sostenibilitat energètica i infraestructural proposades, són accions que poden servir d’exemple d’aquest principi axiomàtic.

- **PALMA, UNA CIUDAD OBERTA A LA MAR**, que posa en valor la seva façana marítima tant pel que fa a la millora de la qualitat de vida dels ciutadans (projecte del Passeig Marítim, regeneració i ampliació de les platges urbanes, etc.). En l’àrea de Platja de Palma, l’objectiu és, de forma compatible amb la gestió sostenible de la platja, diversificar la relació de l’entorn urbà amb el front litoral, afavorint un major contacte i proximitat i millorant la seva imatge. Amb aquest objectiu es dissenyarà el sistema natural de la platja, així com els nous fronts urbans: els passejos marítims de Can Pastilla i s’Arenal de Palma, les platges de la Ribera, el gran passeig marítim de Las Maravillas i la seva prolongació cap a Son Verí i Cap Enderrocat.

  Al mateix temps, la façana marítima de la ciutat de Palma representa una oportunitat per a la diversificació de l'activitat econòmica: (a) la reprogramació urbanística dels sòls vacants de l'Eixample del Nou Llevant, a fi d’implantar el Districte d'Innovació Ramon Llull, i (b) la reordenació del Port de Palma, amb la finalitat de possibilitar la integració urbana i consegüent conquesta ciutadana de part de les seves actuals instal·lacions. Es tracta, amb això, de convertir la façana marítima de Palma en un districte urbà de desenvolupament científic i atracció de talent.

- **PALMA, UNA CIUTAT ESTIMADA**, que posa en valor el seu patrimoni -natural, rural i urbà- com a garantia d’identitat i memòria col·lectiva. Això atorga al Nou Pla general de Palma una "dimensió paisatgística" indubtable, amb la finalitat d'incidir en la recuperació de la memòria dels ciutadans: una sort d'antídot contra la anomia, el desarrelament i la vacuïtat existencial que caracteritza a l’hàbitat contemporani. Els paisatges, en romandre en la memòria -i evocar sensacions singulars al qui els descobreix- adquireixen rellevància com a "immanència identitària", com a expressió cultural, com a argument de diferenciació d'un territori, d'afirmació de valors i de significats compartits per una determinada societat. *“Intervenir en el paisatge té una dimensió holística que pretén incorporar tots els factors que constitueixen l'essència del territori. Intervenir en la dinàmica del paisatge pressuposa considerar-los com un indicador ambiental”* (Llop, 2009: 283).

- **PALMA, UNA CIUDAD INCLUSIV**A, que fomenta el civisme i la urbanitat. I, per a això, assumirà un paper rellevant la perspectiva de gènere. S'entén per tal, la consideració sistemàtica de les diferents situacions, condicions, aspiracions i necessitats de dones i homes, incorporant objectius i actuacions específiques dirigides a eliminar les desigualtats i promoure la igualtat en totes les polítiques i accions, a tots els nivells i en totes les seves fases de planificació, execució i avaluació. Així, la llunyania de la localització entre l'habitatge, l'ocupació i les activitats quotidianes urbanes té com a conseqüència un important consum dels recursos de temps i diners, dificultant les tasques reproductives i de la cura. Aquestes tasques les duen a terme un percentatge important de les habitants de la ciutat que no estan integrades en el model productiu tradicional. En efecte, aquestes tasques, segons tots els estudis realitzats, les continuen realitzant majoritàriament les dones. Per tant, són elles les que sofreixen en major mesura la problemàtica d'un model de ciutat insolidari i excloent, la qual cosa suposa un dels principals obstacles perquè aquest col·lectiu aconsegueixi la seva autonomia i gaudi del seu dret a la ciutat en igualtat de condicions.

  L’urbanisme amb perspectiva de gènere és un urbanisme que proposa un disseny i una ordenació que té en compte els rols assumits per la dona. Aquesta forma d'urbanisme té en compte totes les etapes de la vida de l'ésser humà, des de la infància a la vellesa, i no pensa exclusivament en la part social que es troba en l'etapa del treball productiu, com ocorre encara avui en la majoria dels casos.

- **PALMA, UNA CIUTAT BEN ADMINISTRADA**, promovent una gestió eficient dels recursos públics i desenvolupant una visió a llar termini, orientada al compliment dels reptes explicats en els 17 Objectius de desenvolupament sostenible de Nacions Unides. Per això, en primer lloc, resulta imprescindible afavorir la participació d’una ciutadania ben informada exercint una governança multinivell fonamentada en la transparència mitjançant el foment de l’Administració electrònica i la reducció de la bretxa digital. En segon lloc, el Nou Pla general de Palma aposta per definir un futur referencial per a la ciutat orientat per uns objectius polítics que s’entenen representatius del sentir de la ciutadania. I aquest futur ha estat concebut com a una meta que ha de guiar la gestió urbana a desenvolupar durant la vigència del model de ciutat configurat. És a dir, l’avenir urbà-territorial instrumentat –per al mitjà termini- al Nou Pla general expressa una ètica de comportament urbanístic de la qual esdevingui un “saber fer” enfocat a un horitzó concebut col·lectivament.

II.3. QUADRE RESUM: CORRESPONDÈNCIA ENTRE LA CARTA PER A LA PLANIFICACIÓ ECOSISTÈMICA DE CIUTATS, L'AGENDA URBANA ESPANYOLA 2019 I ELS PRINCIPIS AXIOMÀTICS DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

CARTA URBANISME ECOSISTEMIC				AGENDA URBANA 2019: OBJETIUS ESPECÍFICS		MODEL DE CIUTAT			
EIXOS	ÁMBITS		PRINCIPIS			PRINCIPIS AXIOMÀTICS	ESTRATEGIA. Cap a una ciutat més:		OBJECTIUS
COMPACITAT I FUNCIONALITAT	OCUPACIÓ DEL SÒL	1	Compacitat vs dispersió	1.1	Ordenar el sòl de manera compatible amb l'entorn natural	CIUTAT DE BARRIS I CIUTAT COMPACTA	DE PROXIMITAT	1	Fomentar un urbanisme de proximitat: aconseguir una ciutat compacta i de proximitat amb una ordenació racional del territori.
				2.1	Definir un model urbà que fomenti la compacitat, l'equilibri urbà i la dotació de serveis bàsics				
		2	Descompressió vs. Compressió	2.5	Impulsar la regeneració urbana	CIUTAT AMB MOBILITAT SOSTENIBLE i serveis eficients d'escala metropolitana		2	Considerar la mobilitat com a dret i no com obligació, garantint una mobilitat eficient i sostenible
	MOBILITAT I SERVEIS	3	Accessibilitat vs. Mobilitat privada	2.3.	Garantir la qualitat i l'accessibilitat universal dels espais públics			3	Fomentar hàbits saludables: afavorir els desplaçaments per als vianants i potenciant els eixos cívics
				3.2	Reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle.				
		4	Ciutadà vs. Vianant	5.1.	Afavorir la ciutat de proximitat	CIUTAT VERDA I OBERTA A LA MAR	SALUDABLE	4	Generar una ciutat menys contaminada mitjançant la reducció dels desplaçaments motoritzats i el foment de la rehabilitació edificatòria.
				5.2.	Potenciar modes de transport sostenibles				
	ESPAI PUBLIC I HABITABILITAT	5	Habitabilitat en el espai públic	2.3.	Garantir la qualitat i l'accessibilitat universal dels espais públics			5	Apropant espais d'esvaïment i protegir del medi rural (valoració de les funcions agràries, ramaderes i forestals). Millorar la relació entre ciutat i litoral: atorgar valor l'espai i el paisatge de la façana marítima
				2.4.	Millorar el medi ambient urbà i reduir la contaminació				
COMPLEXITAT	ESPAIS VERDS I BIODIVERSITAT	6	Verd vs. Asfalt	1.2	Conservar el patrimoni natural i cultural i protegir el paisatge			6	Regenerar la Biodiversitat: afavorir la re-naturalització de la ciutat i el seu medi rural, respectant i enfortint els elements de la seva Infraestructura Verda.
				1.3	Millorar les infraestructures verdes i blaves i vincular-les amb el context natural				
	ORGANITZACIO URBANA	7	Complexitat vs. Simplificació	2.2.	Garantir la complexitat funcional i la diversitat d'usos	CIUTAT DE TROBADA I INTERCANVI.	CREATIVA	7	Descarbonitzar l'economia
				5.1.	Afavorir la ciutat de proximitat			8	Impulsar una economia basada en baix consum de recursos
				7.1	Cercar la productivitat local, la generació d'ocupació i la dinamització i diversificació de l'activitat econòmica			9	Fomentar una economia inclusiva: generar espais que incentivin la creativitat i l'intercanvi
				7.2	Fomentar el turisme intel·ligent, sostenible i de qualitat i els sectors clau de l'economia local				
		8	Hiperconectivitat	9.1.	Afavorir la societat de el coneixement i avançar cap al desenvolupament de les ciutats intel·ligents			10	Fomentar los ecosistemes d´innovació, com a mitjà per a diversificar l'economia de Palma
				9.2	Fomentar l'Administració Electrònica i reduir la bretxa digital				
EFICIENCIA	METABOLISME URBA	1	Autosuficiència vs. Dependència	2.6.	Millorar la qualitat i sostenibilitat dels edificis	CIUTAT RESILIENT I AUTOSUFICIENT front a l'emergència climàtica.	EFICIENT	11	Prioritzar el creixement Interior: Regeneració i Rehabilitació urbana, evitant transformar espais verges
				4.1	Ser més eficients energèticament i estalviar energia			12	Tendir cap a l'autosuficiència energètica
		2	Autosuficiència hídrica amb recursos propers i renovables	4.2.	Optimitzar i reduir el consum d'aigua			13	Tancar el cicle de l'aigua
								14	Impulsar abocaments ZERO a la mar
								15	Incrementar la sobirania alimentària mitjançant l'impuls del parc agrari.
		3	Reducció, reutilització i reciclatge vs. malbaratament	4.3	Fomentar el cicle dels materials		RESILIENT	16	Transitar d'infraestructura gris a infraestructura verda
								17	Generar un front litoral mes resilient front efectes canvi climàtic
				4.4.	Reduir els residus i afavorir el seu reciclatge				
		4	Adaptació i mitigació de l'canvi climàtic	3.1	Adaptar el model territorial i urbà als efectes de l'canvi climàtic i avançar en la seva prevenció			18	Aconseguir de Palma un " refugi climàtic", front illa de calor
				3.2.	Reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle			19	Adaptar-se als efectes socioeconòmics globals (turisme…)
				3.3.	Millorar la resiliència enfront de l'canvi climàtic				
COHESIÓ SOCIAL	COHESIÓ SOCIAL	5	Cohesió social vs. Exclusió social	6.1	Reduir el risc de pobresa i exclusió social en entorns urbans desfavorits.	CIUTAT PER A LES PERSONES: inclusiva,…	JUSTA	20	Integrar una perspectiva de la diversitat: gènere, multiculturalitat.
				6.2	Cercar la igualtat d'oportunitats des d'una perspectiva de gènere, edat i discapacitat			21	Promoure un ciutat Educadora i Amiga de la Infància
		6	Accés universal a l'habitatge en edificis més sostenibles	8.1	Fomentar l'existència d'un parc d'habitatge adequat a preu assequible			22	Garantir l'accés a un habitatge digne i accessible als serveis i equipaments de la ciutat
				8.2	Garantir l'accés a l'habitatge, especialment dels col·lectius més vulnerables.				
		7	Dotació i distribució equilibrada d'equipaments	5.1.	Afavorir la ciutat de proximitat			23	Crear una xarxa de serveis i equipaments accessibles vinculades als principals itineraris cívics.
				10.1	Aconseguir un marc normatiu i de planejament actualitzat, flexible i simplificat que millori, també, la gestió	CIUTAT BEN ADMINISTRADA	BEN ADMINISTRADA	24	Adoptar un modelo de gestió eficient i una visió a curt i llarg termini
				10.2	Assegurar la participació ciutadana, la transparència i afavorir la governança multinivell				
				10.3	Impulsar la capacitació local i millorar el finançament				
				10.4	Dissenyar i posar en marxa campanyes de formació i sensibilització en Matèria urbana, així com d'intercanvi i difusió d'el coneixement.				
						CIUTAT ESTIMADA	ESTIMADA	25	Posar en valor barris i poble, millorant autoestima veïnats
								26	Regenerar el patrimoni i paisatge urbà i rural.

BLOC III: EL MODEL URBÀ-TERRITORIAL DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA. PRINCIPALS DETERMINACIONS.

III.1. LA INFRAESTRUCTURA VERDA: UN CONCEPTE TRANSVERSAL I HOLÍSTIC D'ORDENACIÓ TERRITORIAL.

Les reflexions contemporànies tracten de revertir la concepció residual que tradicionalment ha tingut del sistema ambiental en els processos de planificació territorial i urbanística, dotant-li d'un protagonisme estratègic en la definició formal del model de ciutat. Els espais naturals rellevants, les àrees rurals, el sistema de lleres i rambles i les seves planes d'inundació, els paisatges agrícoles, els camins rurals, les singularitats topogràfiques del territori, el sistema de parcs suburbans, rurals i agrícoles o les dotacions mediambientals conformen una entitat bàsica per al reconeixement del territori assumint una funció principal en la cohesió i estructuració d'aquest.

La recent Agenda Urbana Espanyola 2019, en desenvolupament del seu Objectiu Estratègic 1 "Ordenar el Territori i fer un ús racional del sòl, conservar-lo i protegir-lo", recomana *incorporar a la planificació i a la gestió urbanística* ***el concepte d'infraestructures verdes urbanes****, com a solucions multifuncionals basades en la naturalesa, que permeten atendre els problemes urbans. No sols contribueixen a* ***millorar la biodiversitat****, sinó que lluiten contra el canvi climàtic, tant a l'àmbit de la reducció de les emissions GEIs, com a l'adaptació local. Finalment, contribueixen a l'oci i al gaudi ciutadà. Aquest tipus d'infraestructures són, per tant, claus per la comprensió i gestió del metabolisme urbà (…)* ***Les xarxes d'infraestructures verdes i blaves s'hauran de dissenyar tenint en compte criteris de connectivitat ecològica*** *i de les característiques geomorfològiques del territori, amb l'objectiu d'optimitzar la prestació de serveis eco-sistèmics als ciutadans. Això implica, també****, delimitar i identificar els elements que constitueixen aquestes infraestructures i establir mesures per a la seva restauració, conservació i gestió, a escala regional, local i de barri.***

En aquest Esborrany de Nou Pla General de Palma, la Infraestructura Verda queda definida «el sistema territorial bàsic compost pels següents espais: els àmbits i llocs de més rellevant valor ambiental, cultural, agrícola i paisatgístic; les àrees crítiques del territori, on la seva transformació impliqui riscos o costos ambientals per a la comunitat; i l'entramat territorial de corredors ecològics i connexions funcionals que posin en relació tots els elements anteriors. La infraestructura verda s'estendrà també als sòls urbans i urbanitzables, comprenent, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permetin la seva connexió». Les seves funcions, a l'efecte d'ordenació estructural-urbanística són:

a. Preservar els principals sistemes i elements del patrimoni natural i de la xarxa d'espais públics.

b. Assegurar la connectivitat ecològica i territorial necessària per a la millora de la biodiversitat i dels ecosistemes i la qualitat del paisatge.

c. Afavorir la continuïtat territorial i visual dels espais oberts i la qualitat del paisatge.

d. Evitar els processos d'implantació urbana en els sòls sotmesos amb valors naturals o amb riscos naturals i induïts, de caràcter significatiu.

e. Vertebrar els espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural del territori, així com els espais públics i les fites conformadores de la imatge i identitat urbana, mitjançant itineraris que propiciïn la millora de la qualitat de vida i el coneixement i gaudi de la cultura del territori.

El projecte d'Infraestructura Verda previst en el (Esborrany de) Nou Pla General de Palma, conforma un sistema ambiental integrat que abasta des de la Serra de Tramuntana i Na Burquesa fins a l'ecosistema marítim amb la seva prada de posidònia. Per assegurar la connectivitat ecològica entre tots dos sistemes ambientals configuratius del fonament identitari del territori de Palma, els seus elements conformadors són:

1. **El sòl rústic protegit integrat per:**

   1) Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.
   2) Àrees naturals d'especial interès.
   3) Àrees d'interès Natural per planejament general.
   4) Àrees rurals d'interès paisatgístic vincules a la LEN i el PTIM.
   5) Zones de paisatge rural protegida per planejament general.
   6) Àrees de prevenció de riscos.
   7) Àrees de protecció territorial.

2. **Els terrenys pertanyents al domini públic** natural amb independència de la classe de sòl a la qual pertanyin, **com ara el domini públic marítim-terrestre i l'hidràulic (tant els torrents, llacunes i aiguamolls).**

3. **El sòl rústic comú de les següents subcategories:**

   - Àrees d'interès agrari (SRC-AIA).
   - Àrees de Transició, d'harmonització (SRC-AT-H)



Pla d'Ordenació Estructural: Infraestructura Verda

4. **La xarxa de sistemes generals d'espais lliures, amb independència de la classe de sòl a la qual pertanyin o s'adscriguin, així com els espais lliures estructurants o connectors en sòl urbà o urbanitzable. Aquesta xarxa contribuirà a la configuració dels següents Corredors Ambientals:** "Cala Major-Bonanova", "Porto Pi-Marivent"; Bellver- La Teulera- Torrent del Pas"; "Son Puigdorfila/Sant Magi". "Sa Riera/Son Roca", Parc de Ses Vies- entre la Plaça d'Espanya i Son Cladera i S'Indioteria"; "Torrent de na Bàrbara", "Parc de Llevant-Son Guells", "Torrent Gros"; "Del Mar/Frente marítimo" y "Platja de Palma".

5. **La xarxa de camins rurals,** destacant els elements integrants de la "ruta de la pedra en sec" i de la "ruta del sistema hidràulic".

6. **La xarxa de Connectors Verds urbans d'alta i mitjana capacitat,** significats en l'apartat anterior, on s'ha descrit el Sistema General Viari de Palma **Entre ells assumeixen un rol rellevant, els "itineraris cívics"** en exercir una funció clau per a dotar de connectivitat interna a la xarxa d'espais públics urbans i, estenent-se cap al hinterland territorial de Palma, vertebrar el mitjà urbà amb el medi rural.



Imagen general del área de crecimiento vinculada al Corredor Verde del Torrent Gross.

III.2. LA CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PROPOSADA.

Una de les determinacions d'ordenació estructural integrant del document del Pla General és la classificació del sòl (amb expressió de les superfícies de cada classe), tal com indica l'article 37.a) de la LUIB. **El Nou Pla General de Palma ha de classificar la totalitat del terme municipal en alguna de les següents classes de sòl: urbà, urbanitzable i rústic** de conformitat amb els criteris que determinen els articles 19 a 21 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

III.2.1. CRITERIS ESPECÍFICS SOBRE EL SÒL URBÁ.

En virtut de l'anàlisi de la regulació de la LUIB als seus articles 19 i 22, aquesta revisió del Pla General de Palma adopta com a criteris per a l'atribució de la classificació de sòl urbà els següents:

1r.- **Reconeix com a sòl urbà, als terrenys classificats com a urbans en el PGOU de 1998 que tenen la condició de solar, així com els que no estaven sotmesos al règim d'unitats d'execució** (i que, sota el règim de la Llei -estatal- 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, pertanyia a la categoria de consolidació per la urbanització). I això, perquè són terrenys que es troben a l'àrea urbana que compta amb la xarxa d'infraestructures bàsiques executades.

2n.- Reconeix com a sòl urbà, als terrenys ja classificats com a urbans en àmbits d'unitats d'execució (delimitats pel PGOU de 1998 o PERI en el seu desenvolupament) que han estat efectivament executats, disposant dels serveis bàsics de l'article 22 LUIB.

3r.- Reconeix com a sòl urbà, als terrenys classificats com a urbanitzable en el PGOU de 1998 que compten amb Pla Parcial aprovat definitivament i, a més, han executat la seva urbanització completa, amb independència del nivell de consolidació de l'edificació aconseguit.

S'assumeixen, per regla general, els àmbits de "sòl urbà sense urbanització consolidada" als quals al·ludeix l'apartat 3 de la DT 11a LUIB i els identifica com a àrees sotmeses a actuacions amb finalitats de compleció i millora urbana (ARI-CMU). Una altra qüestió és que una part d'aquests àmbits precisin d'una reconsideració de la seva ordenació que es realitzarà pel POD especialment d'aquelles unitats delimitades pel PGOU 1998 en nuclis urbans tradicionals.

Segons es dedueix de l'apartat 2 (incís primer) de l'article 19 de la LUIB, la classificació de sòl urbà és (per regla general) immutable o irreversible encara que es realitzin proposades per a la seva transformació urbanística. No obstant això, la LUIB (en l'incís final de l'apartat 2 de l'article 19) estableix una excepció a aquesta regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en la mesura que considera la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys en els quals malgrat estar classificats pel planejament com a urbà i, a més, estar urbanitzats, es formuli la proposta d'una transformació inversa per al seu "retorn a l'estat natural"; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural. **Es fa ús d'aquesta facultat de l'apartat 2 de l'article 19 LUIB per a tornar a la situació rural els terrenys de l'aiguamoll (de l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi) inclosa a l'àmbit del sector SUP 3– Ses Fontanelles,** sense perjudici que s'hagi d'assumir el contingut edificatori (per no generar dret a la indemnització) de les parcel·les d'usos lucratius del sector ja urbanitzat. No obstant això, es recorden els requeriments del PECMa (en els termes de les seves disposicions addicionals i transitòries) i sense renunciar a l'establiment d'una ordenació que concentri el volum edificable per assegurar una millor relació amb l'aiguamoll.

Igualment, el Nou Pla restableix la condició de sòl rústic d'un petit enclavament (classificat com a urbà en PGOU 1998) en la zona de Es Carnatge, corresponent a unes antigues instal·lacions esportives privades ja en desús.

La superfície de terrenys classificats com a sòl urbà és de 5.153,22 hectàreas.

III.2.2. CRITERIS ESPECÍFICS SOBRE EL SÒL URBANITZABLE I EL SÒL RÚSTIC.

Amb caràcter general els criteris adoptats tant per al sòl rústic com per a l'urbanitzable se sustenten en l'adopció d'uns criteris deduïts dels objectius establerts en l'article 3 de la LUIB i de l'Agenda Urbana Espanyola per assegurar un desenvolupament sostenible a les decisions de la planificació urbanística:

- Objectius relacionats amb la utilització racional del sòl i priorització de les actuacions a la ciutat existent.
- Objectius vinculats a la sostenibilitat urbana, la mobilitat i la subordinació dels usos del sòl a l'interès general.

A. EL SÒL URBANITZABLE.

L'Esborrany de nou Pla General proposa classificar com a sòl urbanitzable els terrenys que, comptant amb aptituds per a ser urbanitzats, són els més adequats -d'acord als límits del pla territorial insular- per a aconseguir el model urbà-territorial pretès i que garanteixen un creixement equilibrat atenent les necessitats de la població i l'activitat econòmica.

En la proposta que es realitza, com a terrenys que passaran a tenir la classificació de sòl urbanitzable només 38,21 hectàrees provenen del rústic del PGOU 1998, la resta era sòl ja classificat com a urbanitzable.

Sector	Nom	Superfici Sector m2
SUB-44-02.	Can Seguí	65.056
SUB-44-03.	Son Sardina Oest	69.436
SUB-.52-03.	Sa Indioteria Sud	16.006
SUB-.58-01.	Son Cladera Nord	155.636
SUB-.58-02	Son Cladera Sud	76.037
TOTAL		

Quadre.III.2.1 Nous sectors d'urbanitzable que provenen del sòl rústic del PGOU 1998

La necessitat d'incorporar aquests terrenys com a sectors del sòl urbanitzable, no deriva només de les previsions que fa el PTIM, sinó també perquè són terrenys localitzats a la directriu de creixement natural de Palma: es localitzen a la proximitat d'aquelles infraestructures de transport públic més potent de la ciutat. D'una altra part, es pretén també arribar a una solució equilibrada al contacte de la ciutat amb el Torrent Gros, ara ocupat per activitats marginals.

També, la necessitat d'incorporar aquests nous sòls al creixement urbanístic, obeeix al fet que **aquesta revisió proposa disminuir una part considerable de sòl urbanitzable del PGOU de 1998, per trobar-se localitzada a posicions aïllades i amb uns paràmetres inadequats per un model sostenible. En efecte, l'alternativa adoptada suposa la desclassificació de 186,65 hectàrees de sòl urbanitzable del PGOU 1998**. En canvi, precisa que un mínim de 38,21 hectàrees actualment en sòl rústic passi a ser urbanitzable (substituint només una quarta part del qual es desclassifica) per cobrir raonablement les necessitats de nou habitatge i d'activitats econòmiques.

Terrenys urbanitzables del PGOU 1998 que es proposen retornar al sòl rústic

DENOMINACIÓ	DESCLASSIFACIÓN	SUP (HAS)
SUP 86-01 SON GUAL I (1 FASE)	Total	59,95
SUNP 18-01 GÈNOVA	Total	10,31
SUP 87-1 PUNTIRó	Total	57,54
SUP 77-10 SON GARCIA VELL	Total	18,69
SUP1 - SON GARCIA	Total	3,91
SON PARDO	Parcial	17,36
SON PUIGDORFILA	Parcial	13,70
SES CALAFATES	Parcial	5,19
TOTAL		186,65

Quadre III.2.2. Sectors PGOU 1998 a desclassificar com a urbanitzable i passo a rústic.

Les desclassificacions proposades es corresponen amb sòls que atempten clarament amb els principis axiomàtics que han de guiar un creixement urbà sostenible. Així, s'han restituït a la seva condició rústica original sòls -Son Gual 1, Puntiró- d'una extremadament baixa densitat residencial i la localització aïllada de la qual incita a la dispersió de la ciutat resultant. Al temps s'ha optat per renunciar al desenvolupament urbanístic d'àmbits en els quals -malgrat presentar ubicacions contigües a sòls urbans- concorre algun dels següents condicionants territorials: (a) importants afeccions provinents de la legislació sectorial: carreteres, aeroportuàries, inundabilitat, (b) els valors naturals existents , (c) la conjunció d'unes condicions topogràfiques inadequades amb l'atorgament de baixes densitats residencials i d) dificultats de connexió a la xarxa general viària. En aplicació d'aquest criteri han quedat desclassificats els sectors de Gènova, Son Garcies Vell, Son Garcies Nou, part dels sectors de Son Puigdorfila i Ses Calafats i l'àmbit localitzat en la zona de flux preferent del sector Son Pardo. La justificació detallada de la desclassificació -total i/o parcial- d'aquests sectors de sòl urbanitzable apareix desenvolupada en profunditat al Bloc IV de la present Memòria.

Per cada m2 de sòl rústic que es proposa classificar com a urbanitzable, es desclassifica 4,8 m2 de sòl urbanitzable que es proposa que torni a rústic: 38,21 Ha front 186,65 Ha. El resultat net (186,65 Ha - 38,21Ha) és que la proposta de sòl urbanitzable disminueix en 148,44 hectàrees respecte al planejament general vigent.

En conseqüència, la superfície de terrenys classificats com a sòl urbanitzable per aquest Esborrany de Revisió és de 320,54 hectàrees. D'aquesta xifra la corresponent a sectors és de 292,25 has (2.922.550 m2) i la de sistemes generals adscrits de 28,29 has.

SÒL URBANITZABLE	SUPERFICIE (m2)
SUB-14-01. Son Toells	72.260
SUB-24-01. Son Puigdorfila	89.784
SUB-32-01. Can Fontet	412.894
SUB-32-02. Cas Pastors	209.770
SUB-32-03. Xon Ximelis	116.650
SUB-43-01. Parcbit (II Fase)	490.585
SUB-44-01. Son Sardina	94.379
SUB-44-02. Can Seguí	65.056
SUB-44-03. Son Sardina Oest	69.436
SUB-52-01. Son Castello Sud	84.067
SUB-52-02. Son Pardo	132.239
SUB-52-03. Sa Indioteria Sud	16.006
SUB-53-01. Sa Bomba	84.783
SUB-58-01. Son Cladera Nord	155.636
SUB-58-02. Son Cladera Sud	76.037
SUB-59-01. Son Ametler	26.387
SUB-69-01. Son Güells	349.972
SUB-76-01. Son Bordoy	111.514
SUB-77-01. Ses Calafates	44.776
SUB-79-01. Torre Redona	73.878
SUB-81-01. Accés P. Meravelles	25.640
SUB-82-01. Vista Alegre	120.801
Total	**2.922.250**

Quadre III.2.3. Sectors sòl urbanitzable Nou Pla

Els àmbits de Ca Seguí i Són Sardina Oest proposats com a sectors de sòl urbanitzable han de ser confirmats en el procés d'avaluació i de conformació del document complet del Nou Pla; en aquest Esborrany s'assenyala l'aptitud inicial d'aquests àmbits, per localització, per a ser suports de creixements; si bé, la necessitat dels mateixos haurà de valorar-se en la següent fase.

Dos sectors del sòl urbanitzable tenen la seva ordenació detallada ja establerta i representen desenvolupaments singulars fundats en lleis específiques: SUB 76-01 Parc-bit (II Fase) i SUB 76-01 Són Bordoy (àrea de reserva estratègica de sòl per a habitatge, no executada).

En comparació, cal recordar que el PGOU de 1998 (amb les seves modificacions posteriors) va classificar com a sòl urbanitzable un total de 1.093,55 hectàrees, de les quals 603,54 has es corresponien amb sectors de sòl urbanitzable amb destinació a usos residencials, turístics o mixtos (345,47 Ha en sectors amb Pla Parcial aprovat a 18-04-1999 i 258,07 Ha, resta de sectors) i 490,01 Ha en sectors de sòl urbanitzable i apte per urbanitzar amb ús industrial i terciari, descomposta en: 395,37 Ha Sectors SUD uso industrial i terciari i 94,64 ha sòl apte per a urbanitzar de Parcbit, fases 1 i 2.

COMPARATIVA PROPOSTES DE SÒL URBANITZABLE PGOU 1998 I NOU PLA

PROPOSTA DE SUPERFÍCIE SÒL URBANITZABLE	HECTÀREES
PGOU 1998 I MODIFICACIONS	1.093,55
NOU PLA	320,54

Quadre III.2.4. Comparativa propostes de sòl urbanitzable PGOU 1998 i nou Pla

B. EL SÒL RÚSTIC.

La revisió del Pla General suposa l'adaptació del planejament general del municipi de Palma a la LUIB i al Pla Territorial Insular de Mallorca conforme preveu el PTIM a la seva Norma 14.

Al planejament general a més de correspondre-li la funció de classificar el sòl rústic (articles 35.1.b i 37 LUIB) ha d'establir les seves qualificacions bàsiques o categories. L'article 21 de la LUIB disposa que les "qualificacions bàsiques" de sòl rústic, en funció de la intensitat de la protecció, són les de sòl rústic protegit i sòl rústic comú. I, a més, en l'article 26 de la LUIB estableix que el nucli rural és una categoria especial de sòl rústic.

Doncs bé, el Pla General classifica com a sòl rústic els terrenys que han de ser preservats dels processos d'urbanització sigui a conseqüència dels seus valors naturals, productius o culturals, per la seva contribució al manteniment de l'equilibri territorial i ecològic o bé, perquè resulten innecessaris la seva incorporació al procés de transformació urbanística per atendre les necessitats de la població, tot això conforme als criteris establerts a l'article 21 de la LUIB , a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (LOT), a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i en Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears.

La superfície total del sòl rústic classificat per aquesta Revisió és de 15.481,72 hectàrees.

C. COMPLIMENT DE LA PROPOSTA DE CREIXEMENT URBÀ DEL NOU PLA DE LA NORMA 6 PTIM.

1º) Comptabilització (per aplicació de la Norma 6.2.c.2 PTIM) de superfícies d'àmbits de sòl urbà que provenen de sectors de sòl urbanitzable del PGOU 1998 (ja executats) que han suposat un creixement de sòl des de l'entrada en vigor de les DOT

Sector PGOU 1998	Nom	Ús	Superficie Sector m2	SS.GG. Adscrits	Superfície Sector m2 i sistemes	Sup EQ a descomptar	Superfície còmput CNV PTIM
SUP 30-01	Son Puig	RE	192.776	0	192.776	6.000	186.776
SUNP 33-01	Son Dameto Dalt	RE /EQ	212.085,00	0	212.085	13.050	199.035
SUP 33-02	Son Quint	RE /EQ	231.675,00	0	231.675	11.808	219.867
SUNP 41-01	Son Serra Parera	RE /EQ	89.788,00	0	89.788	7.170	82.618
SUP 51-02	La Femu	RE	95.220,00	0	95.220	13.226	81.994
SUNP 83-01	Es Pil·larí	RE/ST/EQ	81.525,00	0	81.525	7.117	74.408
Total			903.069,00				**844.698**
Executat							

Quadre III.2.5. Superfícies de creixement computable de sectors PGOU 1998 ja executats.

2º) Sectors de creixement del Nou Pla que es corresponen amb àmbits de sòl urbanitzable (programat o no programat) ja establerts en el PGOU amb ús residencial (sense perjudici d'incorporar ara alteracions en les seves condicions de desenvolupament), conforme Norma 6.2.c.1PTIM.

Sector	Nom	Ús admès	Superfície Sector m2	SS.GG. Adscrits	Superfície Sector m2 i sistemes	EQ Supramunicipal	EQ DO/EQ S (4%)	Superfície còmput PTIM
SUB 24-01	Son Puigdorfila	RE	89.784	0	89.784	-	3.591	86.193
SUB 44-01	Son Sardina	RE /ST	94.379	0	94.379	2.680	3.775	87.924
SUB 53-01	Sa Bomba	RE/ST	84.783	2.715	87.498	2.915	3.391	81.192
SUB 59-01	Son Ametler	RE/ST	26.387	808	27.195	-	-	27.195
SUB 69-01	Son Güells	RE/ST/EQ	349.972	67.638	417.610	62.522	13.998	341.090
SUB 76-01	Son Bordoy	RE/TU/ST	111.514	0	111.514		12.000	99.514
SUP-81-01	Accés Passeig Maravelles	RE/ST	25.640	0	25.640		1.025	24.615
SUP-82-01	Vista Alegre	TU/RE	120.801	0	120.801		4.832	115.969
Total			903.260	71.161	974.421	68.117	42.612	**863.692**

Quadre III.2.6. Sectors de creixement del Nou Pla General que provenen PGOU 1998. Esborrany de Determinacions Nou Pla.

3º) Superfície de creixement a disposar per desclassificació de sòls urbanitzables amb usos residencials del PGOU 1998 (apartat 6.2.f PTIM)

Sector PGOU 1998	Denominació	Superfície (m2)
SUP 86-01	Son Gual (1 Fase)	599.520
SUP 87-01	Puntiró	575.365
Total		**1.174.885**

Quadre III.2.7. Sectors ús residencial PGOU 1998 (amb Pla Parcial aprovat abans DOT) objecte de desclassificació.

4º) Sectors de sòl urbanitzable de creixement del Nou Pla General que provenen de sòl rústic del PGOU 1998

Sector	Nom	Usos globals	Superf. Sector m2	SS.GG. Adsc m2	Superf. Total	Gran EQ Supra municipal	EQ DO/SA (4%)	Superf. PTIM
SUB-44-02.	Can Seguí	RE /ST	65.056	0	65.056	6.506	2.602	55.948
SUB-44-03.	Son Sardina Oest	RE /ST	69.436	0	69.436		6.944	62.492
SUB-52-03.	Sa Indioteria Sud	RE/ST	16.006	667	16.673		640	16.033
SUB-58-01	Son Cladera Nord	RE/ST	155.636	0	155.636		6.225	149.411
SUB-58-02	Son Cladera Sud	RE/ST	76.037	2.556	78.593		3.041	75.552
TOTAL			382.171	3.223	385.394	6.506	19.452	**359.436**

Quadre . III.2.8. Sectors de creixement del Nou Pla que provenen del sòl rústic.

Els àmbits de Ca Seguí i Són Sardina en aquest Esborrany s'assenyala l'aptitud inicial d'aquests, per localització, per a ser suports de creixements; si bé, la necessitat del seu desenvolupament haurà de valorar-se en la fase de document complet del Nou Pla.

5º) Sectors de sòl urbanitzable de creixement del Nou Pla que provenen del PGOU de 1998 amb anterior qualificació dominant d'usos no residencials.

Sector	Nom	Ús admès	Superf. Sector m2	SS.GG. Adsc.	Superf. Total	Gran EQ Supramunicipal	EQ DO/SA (4%)	Superfície còmput PTIM
SUB 14-01	Son Toells	RE/ST	72.260	0	72.260	-		14.452
SUB 32-01	Can Fontet	RE/ST	412.894	34.599	447.493	17.612	12.387	314.271
SUB 32-02	Can Pastors	RE/ST	209.770	62.509	272.279		6.293	213.544
SUB 32-03	Son Ximelis	RE	116.650	0	116.650		4.666	111.984
SUB 52-01	Son Castelló Sud	RE/ST	84.067	29.116	113.183		1.681	69.469
Total			**895.641**	**126.224**	**1.021.865**	**17.612**	**25.027**	**723.720**

Quadre III.2.9. Sectors de creixement del Nou Pla que provenen del sòl urbanitzable PGOU 1998 amb destinació a usos no residencials (o usos residencials no dominants). Esborrany de Determinacions Nou Pla.

6º) Superfície de disposició per desclassificació de sòl urbà amb ús residencial

Conforme a la Norma 6.f del PTIM, la desclassificació del sòl urbà amb destinació a ús residencial per al seu passo a sòl rural, permet que pugui disposar-se d'aquesta superfície per a destinar-la en altres àmbits a usos de creixement. Es troben en aquest cas, les següents actuacions

Denominació	Instrument que desclassifica	Superfície m2
Bosc de Can Tàpera	Modificació PGOU 27-12-2018	21.000
Establiments	Proposta Nou Pla General	74.069
Total, Sòl Urbà Residencial que es reconeix com a rústic		95.069

Quadre III.2.10. Desclassificació sòl urbà residencial.Esborrany de Determinacions Nou Pla.

7º) Noves incorporacions de creixement no vinculat (CNV) de terrenys de sòl urbà que alteren la seva qualificació per a ser destinats a usos residencials o turístics

Denominació	Instrument que altera ús	Superfície m2
ARU/14-03. CLH.	Nou Pla General	43.331
ARU/46-01. Can Domenge	Nou Pla General	42.076
ARU/40-01. Lluís Sitjar	Nou Pla General	27.293
Façana Marítima	Modificació PGOU 1998 en tràmit	+2.232
TOTAL		**+114.932**

Quadre III.2.11. Sòl urbà amb canvi d'ús a residencial.Esborrany de Determinacions Nou Pla.

8º) Resultat net de CNV:

Grups d'àmbits de creixement	Superficie m2
Superfície Creixement Sòls Urbanitzables executats PGOU 98 (ara sòl urbà)	+ 844.698
Superfície de Sectors urbanitzables de creixement previstos en PGOU 98 que bàsicament es mantenen per la Revisió	+ 863.692
Superfície Sectors SUP PGOU de 1998 d'ús residencial amb Pla Parcial aprovat a 18-04-1999 (no van comptabilitzar com a creixement) que el Nou proposa desclassificar	-1.174.885
Superfície comptabilitzable de nous sectors de creixement que provenen del sòl rústic	+359.436
Sectors de creixement del Nou Pla ja classificats pel PGOU de 1998 amb anterior qualificació dominant d'usos no residencials.	+ 723.719
Superfície del Sòl urbà per canvi d'ús que computa com CNV	+114.932
Superfície a descomptar per desclassificació de sòl urbà i passo a rústic	- 95.069
TOTAL, RESULTAT NET	**1.636.523**

Quadre III.2.12. Superfície de CNV. Esborrany de Determinacions Nou Pla.

El resultat de l'Esborrany del Nou Pla de Palma sobre el creixement urbà (CNV) (inclosos els sectors ja urbanitzats del PGOU 1998) és de 163,65 hectàrees i s'ajusta amb suficiència a la capacitat màxima de 211,53 hectàrees assignada per la Norma 6 del PTIM al municipi de Palma. Representa un 77% d'aquesta màxima capacitat.

163,65 ha < 211,53 has CNV Norma 6 del PTIM

9º) Propostes de desenvolupaments de renovació urbana vinculades a l'ART 11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma

La superfície màxima assignada al municipi de Palma corresponent a l'operació estratègica vinculada al node territorial de la Via de Cintura (ART 11.3) és de 24,40 ha.

La superfície de l'Àrea de Renovació Urbana de la proposta d'integració urbana de la Via de Cintura és de 14,49 Has (incloent el tram del traçat de l'autovia).

Superfície ART Via de Cintura =14,49 Ha. < 24,40 Ha CNV Norma 6 del PTIM

10) En conclusió, la proposta que fa l'Esborrany de Nou Pla de Palma no necessita esgotar la capacitat màxima de 211,53 hectàrees assignada per la Norma 6 del PTIM per al CNV -es proposen 47,88 hectàrees menys- ni tampoc les 24,40 ha de ART, només es proposen 14,49 Ha.

III.3. L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.

L'article 35 de la LUIB regula que el Pla General, com a instrument d'ordenació integral i de caràcter estructural del seu territori, entre altres determinacions, definirà els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica i de l'ordenació estructural, definits a l'article 37. Segons l'apartat f) del citat article els elements definitoris de l'estructura general i orgànica del territori són: els sistemes generals viaris i de comunicacions, i els criteris que garanteixin una mobilitat urbana sostenible, així com pels sistemes generals d'espais lliures i zones verdes públiques en una proporció que, amb caràcter general, no serà inferior a 5 m2 per habitant; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, amb indicació de les zones de protecció corresponents.

III.3.1. ELS SISTEMES CONFIGURADORS DE LA FORMA GENERAL DEL MODEL DE CIUTAT.

III.3.1.A. EL SISTEMA GENERAL VIARI.

1. **Nivell Territorial**: Constituït per les vies que asseguren la comunicació rodada de la ciutat amb el territori circumdant, en itineraris supramunicipals. Constituït pel conjunt de carreteres competència del Consell.

2. **Xarxa viària de Primer Nivell Urbà**: que constitueix el sistema arterial primari de la ciutat, complementari al de rang territorial, sent la seva funció principal assegurar la canalització dels principals fluxos de trànsit motoritzat en els accessos a la ciutat i en els grans desplaçaments interzonals en el seu interior. Les artèries pertanyents a aquest nivell hauran d'incorporar carril segregat per a transport públic. Els axiomes que sustenten l'ordenació d'aquest nivell del sistema viari urbà són: (a) conformar una estructura urbana isoaccessible (b) afavorir la projectació d'una centralitat correctament distribuïda que possibiliti el reequilibri funcional del model urbà, i (c) garantir la continuïtat dels elements d'urbanització primaris.

Aquest rang del sistema viari de la ciutat de Palma s'ha de complementar amb els elements pertanyents a la xarxa viària local la concepció de la qual s'ha sustentat en el principi organitzatiu de la "superilla". L'objectiu és limitar el trànsit de pas a determinats elements de la xarxa viària, adoptant una nova cèl·lula organitzativa de la mobilitat –la denominada "superilla"– com a element conformador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà. En desenvolupament d'aquesta fórmula d'organització de la mobilitat motoritzada a la ciutat, el viari de rang local s'ha categoritzat en dos nivells de funcionalitat diferenciada:

- Xarxa viària de Segon Nivell Urbà: Aquell que té com a funció complementar el viari urbà de primer nivell, preservant l'accés als diferents sectors -barris- de la ciutat al trànsit rodat de residents.

- Xarxa viària local, constituïda per les vies públiques internes de les diferents àrees i la funció de les quals és la de garantir la mobilitat a l'interior d'aquestes.

III.3.1. A.1. ACTUACIONS PROPOSADES EN EL SISTEMA GENERAL VIARI.

Les principals actuacions proposades se centren, més que en la dotació de nous grans distribuïdors, en la remodelació, millora o renovació dels existents. Es destaquen les següents actuacions regeneratives del Sistema General Viari de Palma:

A. **ELS NUSOS DEL CANVI.** Aquesta proposta es centra en la reconfiguració dels següents enllaços entre la xarxa supramunicipal i la xarxa urbana:

- **La porta de Ponent**: El Nus de Porto-Pi. Creació d'un enllaç a diferent nivell en el nus de Porto Pi, on conflueixen l'avinguda Gabriel Roca i el carrer Joan Miró.

- **La porta de Llevant**: el nus de Son Bordoy. L'enllaç entre la Ma.-19 i Ma.-20 es proposa soterrar sota la carretera de Manacor (Ma.-15).

- **El nus de Ses Calafetes-Carrefour**. Es proposa una solució amb la finalitat, no sols de garantir la fluïdesa dels diferents fluxos de trànsit, sinó d'assegurar una articulació més amable amb la ciutat preveient creuments no motoritzats segurs, al mateix temps que contempli el transport públic d'alta capacitat.

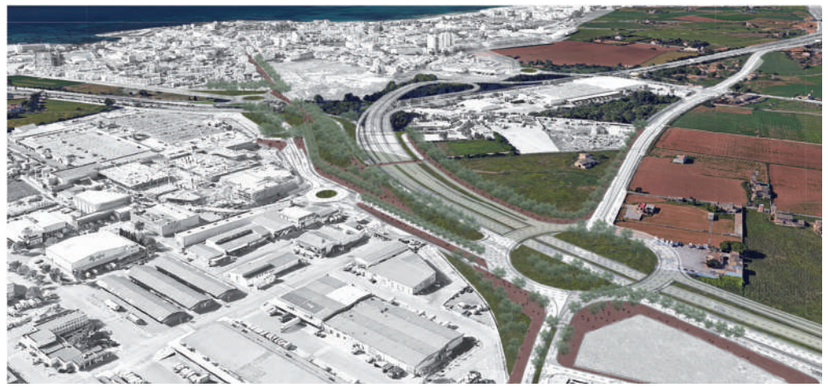
- **La porta de Mallorca**: l'entorn de l'aeroport. L'objectiu de l'actuació proposada és afavorir la connexió de l'entorn de l'aeroport amb el front marítim, mitjançant un tipus de mobilitat no motoritzat.



El Nus de Porto-Pi. Fuente: Treballs de refència: Estratègia de mobilidat. Oficina de Pla General i Model de Ciutat.



El Nus de Son Bordoy. Font elaboració pròpia.



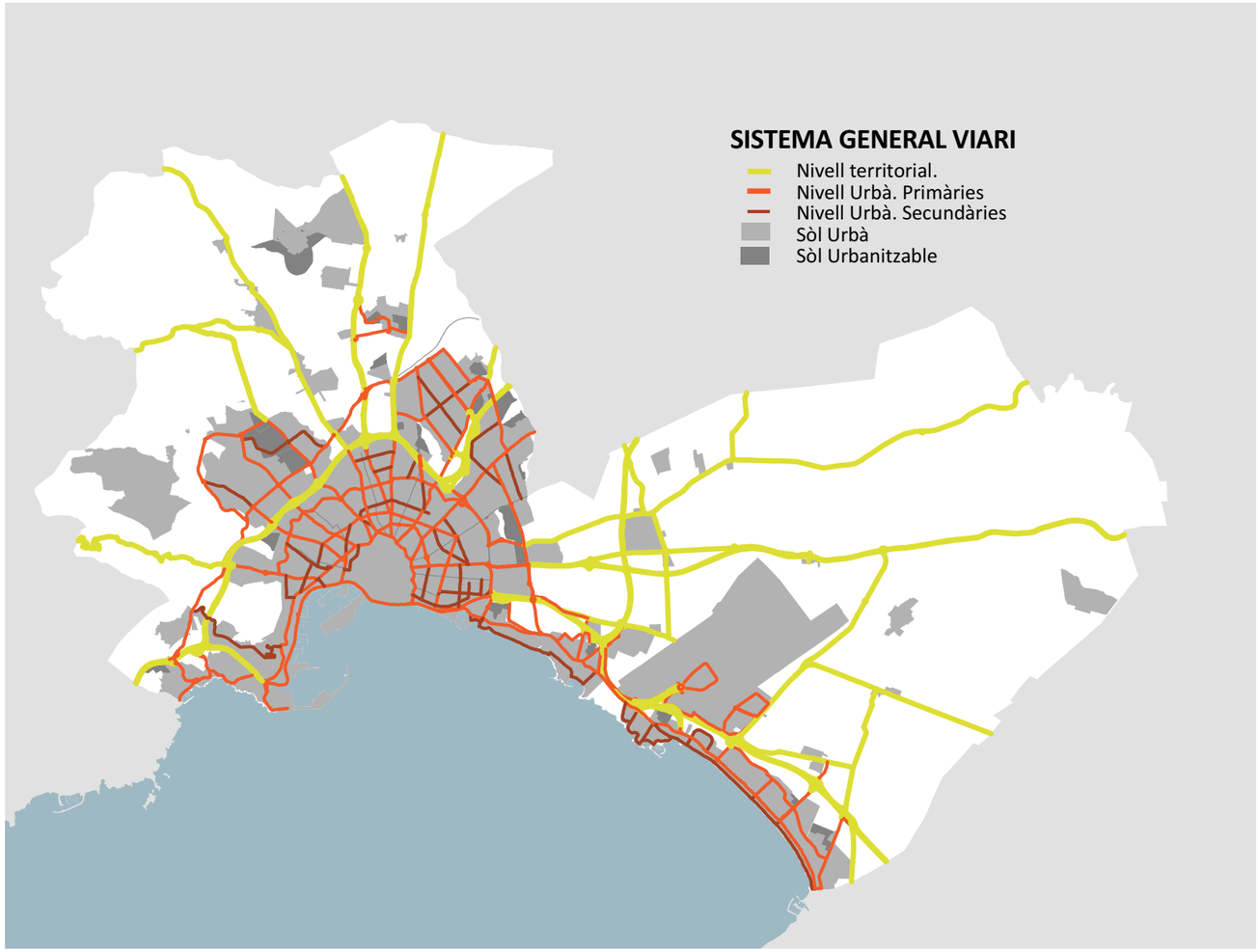
El nus de Ses Calafetes-Carrefour. Fuente: Treballs de refència: Estratègia de mobilitat. Oficina de Pla General i Model de Ciutat.

B. LA COMPLECIÓ DEL TRAM NORD DE LA MA.-30: VALORACIÓ D'ALTERNATIVES.

L'Ajuntament de Palma, atenent qüestions urbanístiques i d'ordenació territorial, entén innecessari l'ampliació d'artèries amb format d'autovia. En base a aquest posicionament, al present document s'han valorat dos alteratives d'ordenació:

- Alternativa 1: Completar el traçat de la Ma.-30 fins a l'enllaç entre la Ma.-20 i la carretera de Valldemossa, si bé adoptant un format de carretera convencional de 1+1 carrils.

- Alternativa 2: Desistir de l'execució del tram destinat a l'ampliació de la Ma.-30, sense renunciar a reconvertir part de la Ma.-20 -mitjançant soterraments parcials i atrinxeraments selectius- amb la finalitat de reconnectar la ciutat actualment dividida per aquesta artèria.



L'Alternativa 1 no provoca variacions en el trànsit suportat pel tram més carregat de la Via de Cintura. A més, es confirma que el trànsit canalitzat per la compleció de la Ma.-30 (16.700 vehicles/dia) es podria solucionar amb una secció 1+1 o 2+1. A l'Alternativa 2 es produeix un guany de trànsit de 8.700 vehicles/dia en el tram més carregat de la Via de Cintura (és a dir, un increment del 4,6% del trànsit actual) el grau de saturació del qual passa a ser de 1-1,2.

La solució que finalment s'adopti excedeix de l'àmbit de decisió del municipi de Palma, en entrar de ple en el terreny competencial del Consell de Mallorca.

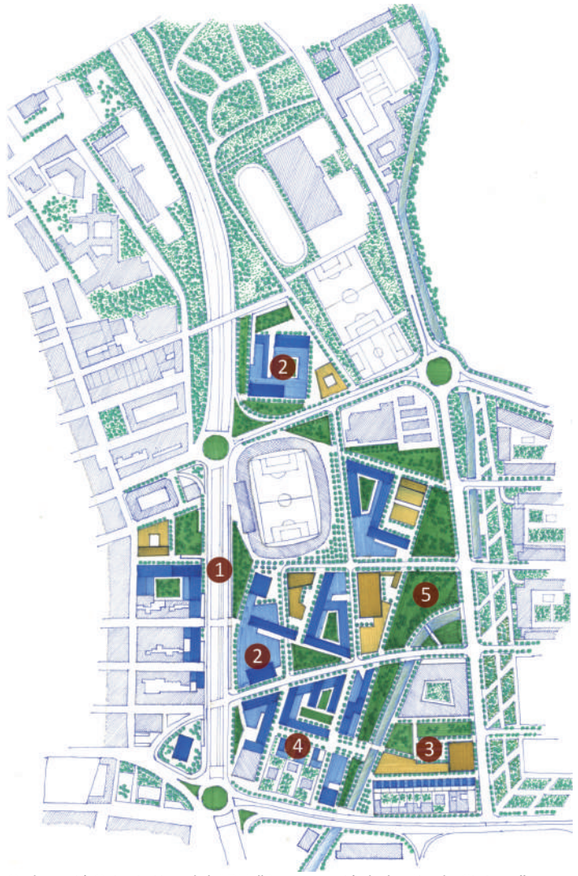
C. LA RECONFIGURACIÓ D'ARTÈRIES VIÀRIES TRONCALS DE L'ESTRUCTURA DE PALMA: PASSEIG MARÍTIM, AVINGUDES I VIA DE CINTURA.

- **El Passeig Marítim i Façana Marítima de Llevant (entre el Passeig Sagrera i el Molinar): de via d'alta capacitat rodada a itinerari cívic**. Es proposa la reconfiguració del Passeig Marítim y la Façana Marítima (realitzant un repartiment de la secció

més equitatiu) per afavorir la conquesta d'aquest espai urbà per la ciutadania de Palma. L'objectiu és convertir el viari actual en un parc lineal.

- **Les Avingudes: l'impacte de la introducció de la línia tramviària**. La secció d'aquesta via serà objecte de redefinició sobre la base de la introducció del tramvia "Badia de Palma" (Tram I de la Fase I), la reorganització dels carrils bus i l'augment de l'espai públic destinat al vianant.

- **La integració urbana de la Via de Cintura**: suturar la fractura causada a la ciutat. Es promou la integració urbana d'aquesta artèria sempre que la solució a establir sigui compatible amb el manteniment de la capacitat de trànsit actual (cobriments parcials, soterraments selectius, però no enllaços a nivell



Ordenació Orientativa del ARU "Reconversió de la Via de Cintura".

Criteris i objectius d'ordenació

1. Soterrament del tram de la Via de Cintura que discorre entre la rotonda amb el carrer Manacor i l'eix SantIgnasi Dt. 3018. Construcció d'un bulevard que permeti reparar la fractura existent entre les trames urbanes que es desenvolupen en tots dos marges, afavorint la seva articulació espacial.

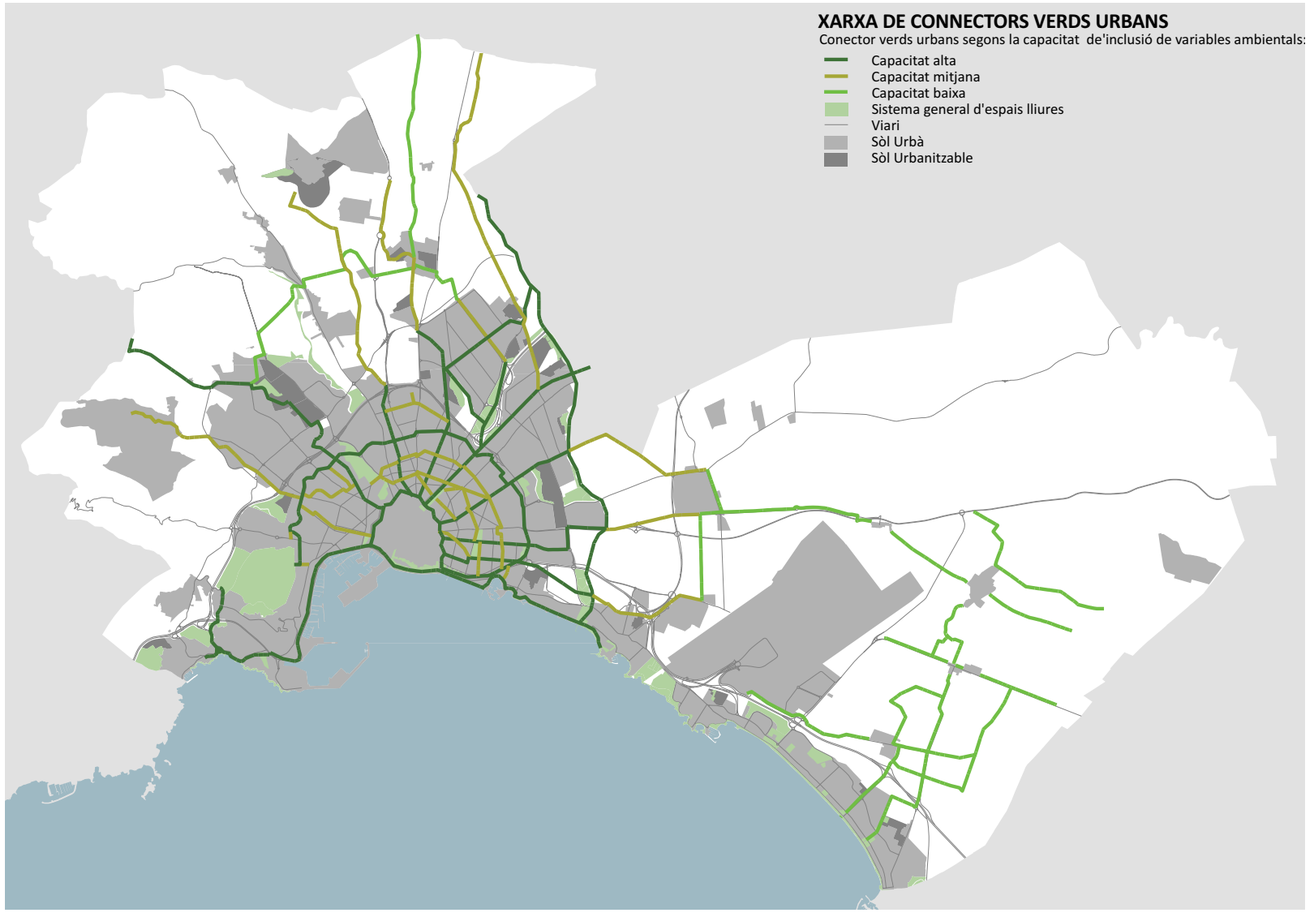
2. Façana urbana singular conformada per edificis destinats, majoritàriament, a usos terciari administratius.

3. Connectar l'àrea residencial de la UE6903 amb l'entorn del Torrent Na Bàrbara fachadizando la posterior del teixit d'habitatges unifamiliars que apunta al carrer Manacor. Això implica reordenar aquests sòls l'actual destinació dels quals a equipament públic prové d'una modificació de la citada unitat d'execució. En tot cas, els usos contemplats en aquesta reordenació zona verda, viari per als vianants, equipament soci comunitari i allotjament dotacional mantenen la condició demanial pública d'aquests sòls.

4. Renovació del teixit industrial marginal localitzat en la zona meridional de l'actuació.

5. Acumular la reserva d'espais lliures i zones verdes públiques en contacte amb el Torrent Na Bàrbara.

6. Teixit urbà residencial conformat per pomes de perímetre obert i usos mixtos.



D. AMPLIACIONS SELECTIVES DEL VIARI PRINCIPAL.

Les principals accions a desenvolupar en el primer nivell del sistema general de viari urbà, són:

- **Desdoblament del tram de la carretera de Puigpunyent (Ma.-1041)** que discorre entre l'enllaç amb Camí del Reis i l'àrea de Son Ximelis, perfilant el límit del Polígon de Ca Valero.

- **Nova Ronda El Molinar - Es Coll d´en Rabassa** entre l'enllaç entre la Ma.-19 i Ma.-20 i el nou nus de la Ma.-19 amb el segon cinturó (Ma.-30).

III.1.3.A.2. SISTEMA GENERAL VIARI I MOBILITAT SOSTENIBLE: FORMES NO MOTORITZADES I TRANSPORT PÚBLIC.

A. LA XARXA PRINCIPAL DE FORMES NO MOTORITZADES (PER ALS VIANANTS I CARRILS-BICIS): ELS CONNECTORS VERDS URBANS.

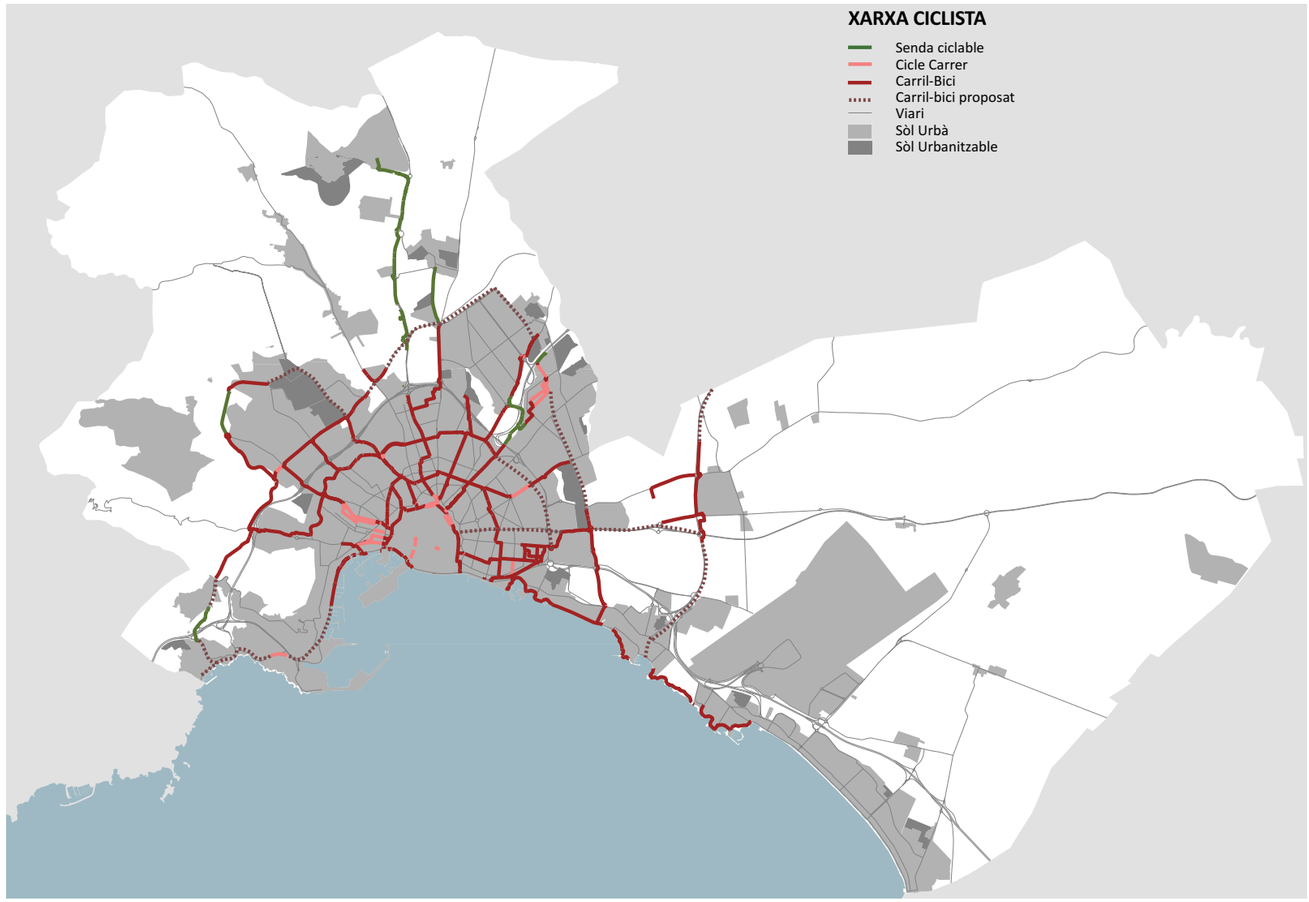
Els objectius específics d'ordenació que inspiren aquesta proposta, són: (I) Connectar de manera ambiental i ecològica l'entorn periurbà i l'urbà; (2) Crear una xarxa contínua, transversal i longitudinal, que connecti els diferents corredors verds, així com els espais lliures locals; (3) Servir de base als equipaments usats pels col·lectius més vulnerables, perquè puguin ser més accessibles, mitjançant recorreguts per als vianants i de proximitat; i (4) Establir una xarxa d'espais connectats ecològicament superposada a la trama urbana, incorporant a la mateixa unes qualitats paisatgístiques, ambientals i ecològiques que serveixin per millorar la qualitat de vida dels ciutadans i per mitigar els efectes de la gran densificació de certes zones urbanes.

- **Corredors Verds Urbans amb capacitat alta d'inclusió de variables ambientals**. Són connectors que, en la seva major part, discorren per zones urbanes amb alta densificació. L'ample d'aquestes vies és de 20 o més metres, a la major part del seu traçat.

- **Corredors Verds Urbans amb capacitat mitjana d'inclusió de variables ambientals**. Aquests connectors també discorren, a la seva major part, per zones urbanes. Unes altres serveixen d'enllaç als connectors que discorren pel sòl rústic. L'ample d'aquestes vies és de 12-14 metres, a la major part del traçat.

Aquesta xarxa dual de Connectors Verds urbans s'haurà de complementar amb un conjunt de connectors que discorren per zones rústiques a la seva major part. En aquests casos, es redueix significativament la possibilitat d'augmentar la capacitat ambiental d'aquestes vies, ample de les quals és de 8 metres a la major part del traçat

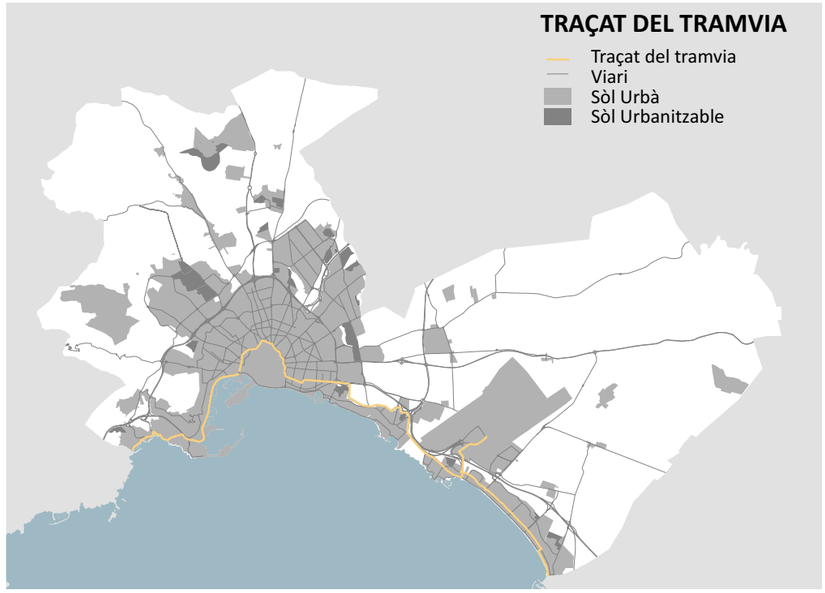
Finalment, significar que la implantació de la "superilla" com a fórmula d'organització del trànsit intern a la ciutat, permetrà una ampliació substancial tant de la xarxa per als vianants com de la xarxa ciclista (l'actual consta de 85 quilòmetres). L'Estudi de Mobilitat del Nou Pla General considera que l'ampliació prevista al PMUS vigent aporta una bona cobertura als nous desenvolupaments previstos, excepte a l'àrea de Platja de Palma, per a la qual es considera imprescindible: (a) la reconversió del passeig marítim en un itinerari cívic de primer nivell i, (b) la introducció d'un carril-bici en la secció de la nova Ronda El Molinar-Coll d´en Rabassa.

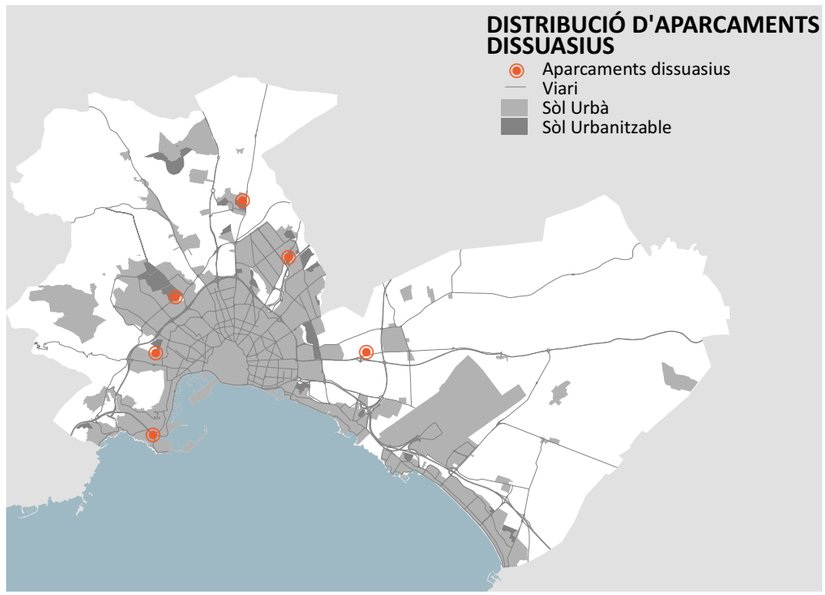


B. ACTUACIONS PRINCIPALS PER MILLORAR EL TRANSPORT PÚBLIC.

En el marc de l'ordenació estructural se signifiquen les següents actuacions pel seu rellevant impacte a millorar el sistema de transport públic de la ciutat de Palma:

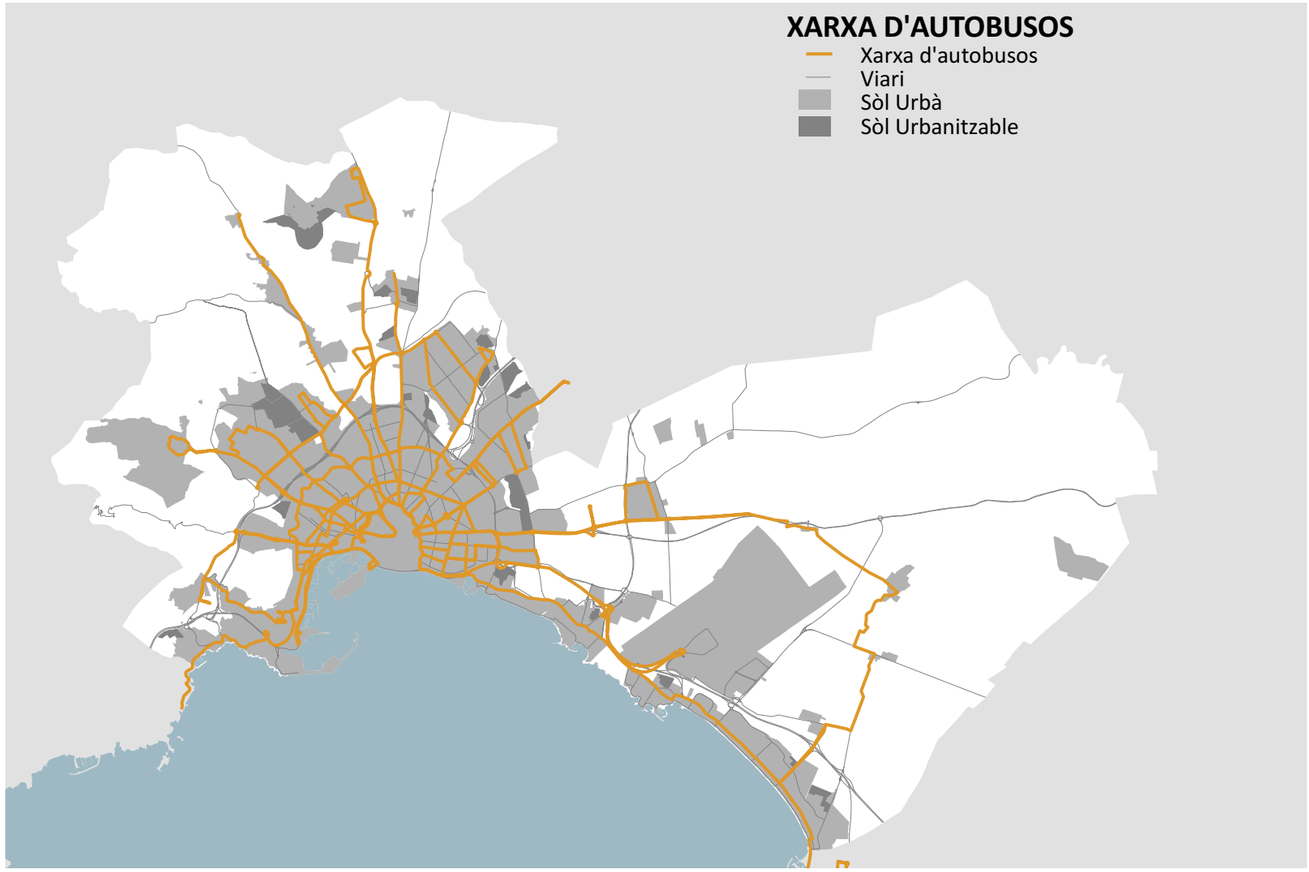
- **El tramvia Badia de Palma**. El Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears recull la proposta de desenvolupar una xarxa tramviària a Mallorca en dues fases: FASE I: connectar el centre de Palma amb l'Aeroport i els nuclis de la Badia Est de la ciutat; i FASE II: extensió cap a Calviá. Fins ara, només s'ha dut a terme l'Estudi Informatiu del tram Palma - Aeroport. Amb caràcter general, s'assumeixen els criteris de traçat adoptats en aquest Estudi Informatiu. No obstant això, el Nou Pla General de Palma considera necessari aprofundir en les solucions definitives a adoptar en dos trams concrets del tramvia: (a) el que passa per les Avingudes, i (b) el que passa pel Coll d´en Rabassa i Can Pastilla, les alternatives de la qual es troben valorades oportunament a l'Estudi de Mobilitat referit.





- **La xarxa d'aparcaments dissuasius per afavorir l'intercanvi modal cap al transport públic**. Les noves localitzacions proposades, són: A Son Sardina; a l'enllaç entre la carretera de Puigpuyent i el Camí del Reis; a l'àrea de Sa Teulera; a l'entrada des de l'Autovia d'Inca; al nus de Porto Pi; al nus de Son Bordoy; i a l'entrada de la carretera de Manacor vinculada a l'Hospital Universitari de Son Llatzer.

- **Millores a promoure a la xarxa de transport públic.** Atès l'increment de quota de desplaçaments a assumir pel transport públic (des del 14,5% actual al 21%), esdevingut del canvi modal proposat, la xarxa multimodal de la ciutat (és a dir, contemplant totes les maneres: autobusos, metro, tramvia i ferrocarril) haurà de ser capaç d'absorbir un increment de la demanda del 80%, situant-se a l'entorn de 77 milions de passatgers anuals. Per això, es necessita realitzar una sèrie de millores, que l'Estudi de Mobilitat concentra en: millorar els intervals de pas per les àrees servides pel metro (Son Castello. Són Sardina, UIB i Parc Bit); i resoldre la problemàtica existent a la xarxa actual d'autobusos, implementant solucions per aconseguir una nova configuració conformada per una sèrie de línies radials (12-14 línies) i línies circulars (4-5 línies).



III.3.1.A.3. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DE MOBILITAT.

Respecte a la Mobilitat generada.

Els nous desenvolupaments urbanístics que preveu el Nou Pla General s'han definit tenint en compte criteris de mobilitat sostenible: (a) Combatre la baixa densitat, (b) Promoure els usos mixtos, (c) Concentrar nous creixements urbans en entorns de corredors ferroviaris existents ineficients (metre M1, principalment), (d) Garantir que els nous creixements tinguin una connexió econòmicament sostenible en transport públic, i (e) Garantir que els nous creixements tinguin accés a les xarxes de maneres no motoritzades (vies ciclistes i itineraris de vianants)

La nova mobilitat generada i atreta pel desenvolupament del Pla General es comptabilitza en 249.686 viatgis/dia, dels quals el 88% es realitzaran a nivell intern. Representa un increment del 16,4% en relació en els desplaçaments actuals per als residents a la ciutat, i una ràtio de 3,6 desplaçaments per persona (lleugerament superior al 3,3 actual).

L'escenari horitzó del Nou Pla General considera una important reducció dels desplaçaments en vehicle privat, passant del 51,8% al 43,1% de mitjana. Així, respecte del règim de mobilitat actual, suposa la reducció del 16,8% dels cotxes que actualment circulen per Palma. La disminució dels vehicles interns és superior a la dels vehicles de connexió. En concret, els cotxes que realitzen desplaçaments interns es redueixen el 22,1% mentre que els de connexió ho fan el 6,6%. **Afegint la mobilitat generada per als nous desenvolupaments en vehicle privat, s'obté que globalment es redueix en un 4,0% els vehicles en circulació en l'horitzó del Nou Pla General respecte a la situació actual. A aquest percentatge s'afegiria la reducció del 19,5% dels desplaçaments motoritzats causada per la implantació de la fórmula de les super-illes. És a dir, la disminució percentual total s'estima en un 23,5%.**

El transport públic incrementa significativament la seva quota, passant de 14,5% a 21,0%. L'increment de demanda a causa del canvi modal proposat es valora en 20 milions d'usuaris (increment del 47% respecte al volum actual). Afegint la demanda dels nous sectors, la xarxa de transport públic urbana de la ciutat hauria de ser capaç d'absorbir un increment de demanda del 80%, situant-se al voltant de 77 milions de viatgers anuals en totes les maneres de transport públic.

La quota de les maneres no motoritzades s'incrementa del 33,8% actual al 35,9% proposat. Per a la mobilitat actual, l'increment és de 4 punts (mateix increment que proposa el PMUS). Per als nous desenvolupaments s'ha considerat, en general, una autocontenció interna del 5% excepte per als sectors amb més superfície (Eixample de Ponent, Son Guells, Son Busquets i Via de Cintura), on l'autocontenció arriba al 10%. Aquests desplaçaments interns a les pròpies zones es realitzen en maneres no mecanitzades. Per a la resta de desplaçaments, i a causa de la ubicació fora de l'àmbit interior a la Via de Cintura dels nous desenvolupaments, les quotes en maneres no motoritzades considerades per la demanda generada és inferior (30% en general i 5% en el Parc Bit).

Respecte a l'Impacte sobre la Xarxa Viària

En un escenari viari que considera la pacificació del Passeig Marítim, la reducció de capacitat d'Avingudes i el desdoblament de la Ma-30, el tram més carregat de la Via de Cintura incrementa el trànsit en 8.700 vehicle/dia (+4,6% més que en l'actualitat). A més, augmenten també la Dt.-1100 (+6.000 vehicle/dia pel desenvolupament del Parc Bit, 11% més que ara), la Ma-30 (+7.700 vehicles/dia, increment del 25%) i la Ma-19 (+10.000 pel desenvolupament de Ses Fontanelles, 7% d'increment). Perden trànsit les Avingudes (-4.000 vehicles/dia), el Passeig Marítim (-2.600 vehicle/dia), la Ma.-13 (-3.900 vehicles/dia) i la Ma-13a (-2.200 vehicle/dia). En general, aquests increments seran assumibles per les diverses vies i, en una primera aproximació, es pot afirmar que en general no farien falta actuacions d'augment de capacitat.

La Via de Cintura, eix principal que ha d'assumir els volums de trànsit expulsats dels carrers de la resta de la ciutat, empitjora lleugerament el seu nivell de servei en el tram més carregat respecte a la situació actual. De les anàlisis realitzades, es desprèn que el tancament de la Ma-30 permetria que aquest tram es mantingui sense variacions significatives respecte l'estat actual. Aquest nou eix suportaria un trànsit de 16.700 vehicles en el tram més carregat que es podria canalitzar amb una secció 1+1 o 2+1. No obstant això, malgrat aquesta absorció de trànsit motoritzat, no es considera una actuació indispensable ateses les externalitats -fragmentació territorial, afecció a edificacions consolidades- a causar en el sòl rústic pel qual discorre.

Es detecten també altres problemes més puntuals de capacitat en la xarxa, que requeriran actuacions de millora que s'haurien de tractar a una escala de major detall:

a. El nou Eixample de Ponent (Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis) es connecta a la carretera secundària Ma-1041 del Consell i del Camí dels Reis, que actualment presenten un volum de trànsit elevat, de manera que no podrien assumir els nous vehicles generats i atrets per aquest nou sector. El projecte de desenvolupament d'aquests sectors haurà de contemplar l'increment de secció d'aquests eixos. Per a resoldre aquesta contingència deficitària en el Nou Pla General es planteja desdoblar el tram de la carretera de Puigpuyent (Ma-1041) que discorre entre l'enllaç amb Camí del Reis i l'àrea de Son Ximelis, perfilant el límit del Polígon de Ca Valero.

b. Un altre punt delicat serien les connexions dels nous sectors de Via de Cintura i SUB-69 Son Güells, que generen gairebé 10.000 i 4.500 vehicles/dia respectivament, i que podrien ocasionar problemes en les rotondes i ramals actuals. Caldrà plantejar la remodelació d'aquestes interseccions en el marc dels projectes d'implantació dels nous sectors.

c. A l'interior de la Via de Cintura destaca l'impacte a causar per l'Actuació de Renovació Urbana Singular de Son Busquets -on es proposa un ús residencial i terciari- que es connecta als carrers d'Alfons el Magnànim i la carretera de Valldemosa, vies amb volums molt importants de trànsit i per les quals circulen un gran nombre d'autobusos regulars (gairebé 500 autobusos diaris en la carretera de Valldemosa) que poden requerir carril bus exclusiu. Caldrà contemplar un replantejament de la secció d'aquests eixos.

Respecte a l'impacte sobre la xarxa de transport públic

En general, els sectors nous previstos en el Nou Pla General queden ben coberts per la xarxa actual de transport públic, però alguns desenvolupaments podrien tenir dèficit de cobertura, de manera que caldrà fer modificacions en la xarxa per a corregir-ho. Són els sectors següents: (a) SUB-32 Cas Pastor, Can Fontet i Son Ximelis amb una demanda prevista de transport públic de 6.783 desplaçaments diaris (gairebé 1,9 milions de nous usuaris l'any), (b) SUB-52 Son Pardo que genera 3.418 desplaçaments al dia en transport públic (gairebé 1,0 M de nous passatgers anuals, (c) SUB-69 Son Güells amb 1.954 nous desplaçaments diaris en transport públic (gairebé 550.000 usuaris de TPC l'any), (d) SUB-24 Son Puigdorfila (167 nous desplaçaments en transport públic que suposen un increment anual de gairebé 47.000 passatgers anuals). La demanda no servida d'aquests sectors és de 12.323 desplaçaments diaris (3,5 M anuals) que representa un 24,7% de la demanda total generada en transport públic.

Els nous desenvolupaments generen una mobilitat important al corredor Palma-Aeroport-S'Arenal que, reforça la conveniència d'incrementar l'oferta de transport públic.

Gairebé tota la demanda interna generada de transport públic utilitzarà la xarxa de busos urbans; només les zones com Son Sardina i Son Castelló es troben pròximes a la línia de metro M1 i Son Cladera en la M2. El Parc Bit quedaria també servit per la prolongació previst de la línia M1.

És necessari augmentar la capacitat del transport públic per a poder absorbir l'excedent de viatges del transport privat i assumir els 77 Mpax anuals previstos. Per a això, es contemplen les següents accions:

a. Està previst que la línia M1 del metre arribi fins al Parc Bit. S'hauria de millorar els intervals de pas perquè les àrees servides pel metre com la UIB, Son Sardina i el Parc Bit ho utilitzin més regularment.

b. La configuració de la xarxa actual d'autobusos presenta una sèrie de problemàtiques que fan molt difícil augmentar la seva capacitat. Per tant, la solució per a aconseguir un important increment de la demanda de transport públic hauria de partir d'un nou esquema de xarxa d'autobusos conformada per una sèrie de línies radials (12-14 línies) i línies circulars (4-5 línies), d'alta freqüència, evitant la superposició actual de línies a Avingudes.

c. Tramvia o plataformes per a transport públic (Bus, BRT o Tramvia, en funció de la demanda) en els corredors amb major mobilitat.

Finalment, destacar el foment de la intermodalitat en els desplaçaments urbans assumint, per a tal finalitat, un clar protagonisme la xarxa d'aparcaments dissuasius abans ressenyada, a fi d'afavorir l'intercanvi modal cap al transport públic.

Respecte a l'impacte sobre la xarxa de mobilitat no motoritzada.

Les millores a provocar en la xarxa de mobilitat no motoritzada se sustenten en tres accions bàsiques:

a. En primer lloc, **la definició de la xarxa de corredors verds** descrita en l'apartat anterior de la present Memòria, **amb especial significació en els principals itineraris cívics que discorren per l'àrea central de la ciutat (Corredors Verds urbans amb capacitat alta d'inclusió de variables ambientals).**

b. En segon lloc, **una nova concepció de la xarxa viària local sustentada en el principi organitzatiu de la "superilla", que permetrà invertir l'actual proporció entre l'espai ocupat pel vehicle i per les maneres no motoritzades.**

c. **La xarxa de carril bici actual es pretén completar**. L'actual té una longitud de 83 km. Amb l'ampliació prevista en el PMUS de Palma, es proporcionarà una bona cobertura als nous desenvolupaments previstos pel Nou Pla General, excepte Ses Fontanelles, Accés Maravelles i Vista Alegre. Per això, és necessari estendre la xarxa per a donar accés a aquests àmbits.

Respecte a l'impacte sobre les variables de confort de l'espai públic.

La planificació urbana dependent de l'automòbil ha donat lloc a alts nivells de contaminació ambiental, a estils de vida sedentaris i a una major vulnerabilitat a l'efecte del canvi climàtic.

El model de super-illes és una estratègia innovadora de planificació urbana i del transport que té per objecte recuperar l'espai públic per a les persones, reduir el transport motoritzat, promoure la mobilitat sostenible i els estils de vida actius, aconseguir que les ciutats siguin més ecològiques i mitigar els efectes del canvi climàtic. Es tracta, en definitiva, d'un nou model de mobilitat que prioritza l'enfocament de la salut reduint de manera significativa les exposicions perjudicials a les quals ens sotmet el model actual. Utilitzant com a referència un recent estudi realitzat per l'Institut de Salut Global de Barcelona, en col·laboració amb l'Agència de Salut Pública i l'Agència d'Ecologia Urbana, es poden avançar les següents dades expressives de les millores a aconseguir (per la reducció del 19,5% dels desplaçaments motoritzats):

1. La implantació de super-illes podria augmentar l'esperança de vida en 200 dies de mitjana per persona incrementant, entre altres aspectes, l'activitat física en prioritzar els desplaçaments no motoritzats.

2. Els nivells mitjans anuals de contaminació atmosfèrica es reduirien en un 24%.

3. Els nivells de soroll de trànsit disminuirien a l'entorn del 5%. Reforçant aquesta xifra, la CPECM indica que el soroll per sobre dels 65 dBA quedaria reclòs en el 25% de l'espai públic de la ciutat (el lloc per on circula el trànsit motoritzat).

4. Es produiria un considerable descens en el consum d'energia. Segons la CPECM, combinant la implantació de super-illetes amb el canvi de tecnologia d'automoció, s'estima que el consum actual d'energia destinada a mobilitat es reduiria per quatre. També causaria una reducció del consum energètic destinat a l'espai públic (il·luminació, implantació de semàfors, etc.) i facilitaria l'adopció de mesures per a aconseguir la seva autosuficiència energètica.

5. Amb la implantació de super-illles molts teixits urbans podran aconseguir les ràtios de verd per habitant recomanades per l'OMS, afavorint la implantació de SUDS incrementant significativament l'Índex Biològic del Sòl, objectiu transcendental per a reduir les distorsions del cicle hídric i l'adaptació al canvi climàtic. La retenció de l'aigua i la recàrrega dels aqüífers és essencial per a aconseguir major autosuficiència hídrica i reduir els riscos d'inundació.

III.3.1.B. EL SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES.

Amb la finalitat d'harmonitzar els nous creixements en el territori amb els seus objectius de protecció, es configura la Infraestructura Verda del territori com una xarxa interconnectada dels espais de major valor ambiental, paisatgístic i cultural. Per tant, la Infraestructura Verda queda definida com el sistema territorial bàsic compost pels següents espais: els àmbits i llocs de més rellevant valor ambiental, cultural, agrícola i paisatgístic; les àrees crítiques del territori la transformació del qual impliqui riscos o costos ambientals per a la comunitat; i l'entramat territorial de corredors ecològics i connexions funcionals que posin en relació tots els elements anteriors. La infraestructura verda s'estendrà també als sòls urbans i urbanitzables, comprenent, com a mínim, els espais lliures i les zones verdes públiques més rellevants, així com els itineraris que permetin la seva connexió.

A la categoria de Sistema General d'Espais Lliures s'inclouen aquells espais lliures que, bé per la seva escala i significació a la trama urbana, bé per la integració de valors naturals a preservar, bé per la seva capacitat de conferir articulació i continuïtat al sistema d'espais lliures, conformen un conjunt de peces de notable incidència en la definició morfològica i estructural del fet urbà.

En el Pla General de Palma l'aproximació a l'ordenació del Sistema General d'Espais Lliures s'ha sustentat en tres principis axiomàtics: **solvència quantitativa, singularitat posicional i connectivitat ecològica.**

Les diferents àrees configuratives del **Sistema General d'Espais Lliures** es podran adscriure a la categoria de Jardí i/o Parc definides en l'article 60 del RGLOUSIM. **El seu disseny té, com a axioma central, aconseguir una xarxa verda contínua, amb la finalitat principal de vehicular les relacions entre el medi urbà i el medi rural i, al temps, coadjuvar a construir les connectivitats ecològiques, definitòries de la Infraestructura Verda del Territori, entre el subsistema de la Serra (Tramuntana, Na Burgesa, Xorrigo) i la Badia de Palma i, al costat dels camins rurals, dotar d'accessibilitat pública al Parc Agrari, argument substantiu per aconseguir la seva interiorització per part de la ciutadania.**

La superfície total del sistema general d'espais lliures contemplat en l'Esborrany de Pla General de Palma ascendeix a 5.209.549 m², dels quals 3.222.131 m² -el 61,85% del total- es corresponen amb sistemes generals existents.

La superfície estimada de sistemes generals proposats ex novo en l'Esborrany de la Revisió del Pla General de Palma és d'1.987.418 m². D'aquesta xifra, es localitzen en sòl rústic 1.437.739 m² -el 72,35% del total-, en sòl urbà 49.513 m² -el 2,48%- i en sòl urbanitzable 500.166 m², el 25,17%.



Passeig marítim. Font: http://www.portsdebalears.com/sites/default/files/2.2.%20JAMLET-TYPSA_Planos%20propuesta.pdf



Estudi informatiu del primer tram de la fase 1 del tramvia de la badia de Palma. Recreació virtual del tramvia en l'Avinguda de Gabriel Alomar.

Amb aquesta proposta, el Nou Pla General de Palma cerca conformar una xarxa de parcs públics lineals formant part dels Corredors Verds configuratius de la Infraestructura Verda. Aquesta xarxa es prolonga cap al hinterland territorial a través dels sòls localitzats en la servitud de pas del sistema de torrents, la xarxa de camins rurals o les rutes del sistema hidràulic de Palma, possibilitant la creació d'un conjunt de sendes que garanteixen la connectivitat amb la ciutat a través dels principals itineraris cívics significats en la trama urbana. **La superfície estimada del Sistema General d'Espais lliures previst en l'Esborrany de nou Pla General de Palma** compleix amb els requeriments quantitatius establerts en la LUIB i el RGLOUSIM. **La superfície computable a l'efecte de verificació del compliment de l'estàndard legal és de 4.526.193 m².**

SS.GG.EL.	SUP. TOTAL	SUPERFÍCE COMPUTABLE
EXISTENTS	3.222.131	2.752.919
PROPOSAT	1.987.418	1.773.274
TOTAL	**5.209.549**	**4.526.193**

Quadre III.3.1. Comparativa de sistemes generals E.L. existents i proposats en Esborrany Nou Pla.

L'estàndard que s'aconsegueix al Nou Pla General de Palma per al Sistema General d'Espais Lliures és de 7,71 m2/habitant (si s'aplica a 518.435 habitants a data 2040 i s'incrementa amb l'oferta de 68.460 places turístiques i ETV), un 54,24% superior al mínim legal de 5 m2/habitant. **Aquest estàndard s'incrementaria fins als 8,87 m2/habitant si es considera la superfície total "real" del Sistema General d'Espais Lliures; és a dir, 5.209.549 m2.**

PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA 2040	518.435
PLACES EN ESTABLIMENTS TUR	48.460
PLACES D'ESTADES TURÍSTIQUES ETV	20.000
HABITANTS EQUIVALENTS	**586.895**

Quadre III.3.2.

No obstant això, cal ressenyar que l'ocupació mitja de l'oferta turística a Palma és del 50,54%. Aplicant aquest percentatge al conjunt de places abans ressenyat s'obté un total de 34.320 turistes/dia. Utilitzant aquesta dada (que expressa amb major certesa la presència de població flotant a la ciutat) **l'estàndard "legal" obtingut s'incrementaria fins als 8,19 m2/habitant i el "real" fins a 9,42 m2/habitant.**

Finalment, es certifica el compliment de l'estàndard de Sistema General d'Espais Lliures, utilitzant com a població de referència la resultant de sumar a l'actual -451.543 habitants- el sostre poblacional vinculat a l'oferta de nou habitatge, calculat mitjançant el paràmetre oficialitzat en la RGLOUSIM -article 67.5- de 2,5 habitants/habitatge. Doncs bé, el número total d'habitatge nou previst en el Pla General de Palma és de 29.156, xifra a la qual correspon un contingent poblacional de 72.890 habitants que, sumats a la població actual, ens dóna un valor de referència de 524.433 habitants. Afegint les places turístiques exposades anteriorment, s'obté un sostre poblacional total de 592.893 habitants, obtenint-se un "estàndard legal" de 7,634 m2/habitants i "real" de 8,786 m2/habitant.



SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES COMPARATIVA AMB SITUACIÓ ACTUAL

ESTÀNDAR ACTUAL

	RÀTIO SUPERFÍCIE/HABITANT	ESTÀNDAR ACTUAL
SUP TOTAL SS.GG.EL	3.222.131 m2/519.422	**6,20 m2 /hab. Equiv.**
SUP COMPUTABLE SS.GG.EL	2.752.919 m2/519.422	**5,30 m2/hab. Equiv.**

Quadre III.3.3. Estàndard de sistema general espais lliures actuales

451.543 hab. Actuals + 47.900 places actuals en Establiments Turístics + 20.000 places en ETV = 519.443 Habitants equivalents.

ESTÀNDAR PROPOSAT.

a) Càlcul en funció d'habitants, evolució demogràfica en horitzó 2040 i nombre màxim de places turístiques:

	RATIO SUPERFICIE/HABITANTE	ESTANDAR NUEVO PLAN
SUP TOTAL SS.GG.EL	5.209.549/586.895	**8,87 m2 /hab. Equiv.**
SUP COMPUTABLE SS.GG.EL	4.526.193/585.895	**7,71 m2/hab. Equiv.**

Quadre III.3.4. Estàndard de sistema general espais lliures proposats per l'Esborrany de Nou Pla

518.435 hab. 2040 + 48.460 places actuals i propostes en Establiments Turístics + 20.000 places ETV = 586.895 Habitants equivalents

b) En funció de capacitat màxima teòrica d'habitants horitzó 2040 i nombre màxim de places turístiques

Estàndard per a una màxima capacitat possible de 524.458 habitants (teòrics) (451.543 hab. actuals + (2,5 hab. x 29.156 -núm. màxim teòric de nous habitatges) **+ 68.460 places turístiques i ETH = 592.893 màxim usuaris possibles**

	RATIO	ESTANDAR MÀXIMS HABITANTS TEÒRICS I USUARIS TURÍSTICS
SUP TOTAL SS.GG.EL	5.209.549/592.893	**8,78 m2/hab. T.**
SUP COMPUTABLE SS.GG.EL	4.526.193/592.893	**7,63 m2/hab. T.**

Quadre III.3.5. Estàndard de sistema general espais lliures proposat per Nou Pla General.

III.3.1.C. EL SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS.

El Sistema General d'Equipaments proposats per l'Esborrany de Nou Pla General apareix reflectit a la taula adjunta:

IDENTIFICACIÓ	CODI	CLASSIF.	DENOMINACIÓ	SUP.TOTAL	GESTIÓ	ESTAT
SGEC/SC-P	01-01-E	SU	MUSEU ART CONTEMPORANI ES BALUARD	2.406	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	01-02-E	SU	GOVERN DE LES ILLES BALEARS, CONSELLERIA DE PRESIDENCIA	2.072	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	03-01-E	SU	GOVERN DE LES ILLES BALEARS	916	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	03-02-E	SU	JEFATURA D'INTENDENCIA	1.097	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	03-03-E	SU	CONSELLERIA DE PRESIDENCIA	497	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	03-04-E	SU	SINDICATURA DE COMPTES DE LES ILLES BALEARS	267	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SC-P	03-05-E	SU	CASAL SOLLERIC	946	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SC-P	03-06-E	SU	LONJA DE MALLORCA	1.169	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	03-07-E	SU	CONSELLERIA DE TURISME	443	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA/AS-P	04-01-E	SU	HOSPITAL GENERAL	6.312	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	04-02-E	SU	LA MISERICORDIA	12.447	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	04-03-E	SU	GOVERN DE LES ILLES BALEARS	609	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	05-01-E	SU	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA I AUDICIANCIA PROVINCIAL	1.883	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	05-02-E	SU	DELEGACIO DEL GOVERN EN ILLES BALEARS	566	OBTENIDO	EJECUTADO
SGCI/TC-P	05-03-E	SU	CORREUS Y TELEGRAFS	1.258	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	06-01-E	SU	CONSELL INSULAR DE MALLORCA	1.118	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	06-02-E	SU	EDIFICIS MUNICIPALS DE CAN OMS I CAN BORDILS	1.910	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	06-03-E	SU	AJUNTAMENT	2.125	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	06-04-E	SU	AGENCIA TRIBUTARIA DE LES ILLES BALEARS	646	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	07-01-E	SU	COMANDANCIA GENERAL	9.853	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	07-02-E	SU	PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS	1.374	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	07-03-E	SU	CONSELLERIA D'HISENDA	1.075	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	07-04-E	SU	ESTUDI GENERAL LULIANA	796	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	08-01-E	SU	TRIBUNAL TUTELAR DE MENORS	582	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	10-01-E	SU	DELEGACIO DE DEFENSA EN ILLES BALEARS	1.588	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	10-02-E	SU	EDIFICI DE JUTJATS SA GERRERIA	2.837	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/CO-P	11-01-E	SU	MERCAT DE L`OLIVAR	6.347	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	12-01-E	SU	TRESORERIA GENERAL DE LA SEGURETAT SOCIAL	5.448	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/RE-P	12-02-E	SU	TEATRE PRINCIPAL	1.447	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	13-01-E	SU	EDIFICI DE JUTJATS	2.645	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	13-02-E	SU	AGENCIA TRIBUTARIA	1.389	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	13-03-E	SU	SEU D'ORGANITZACIONS SINDICALS	2.005	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	14-01-E	SU	PUERTO DEPORTIVO CALA NOVA	19.369	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	15-01-E	SU	DESTACAMENT NAVAL	46.789	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SC/AD-P	15-02-E	SU	MUSEU-PALAU DE MARIVENT	76.506	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	15-03-E	SU	BASE Y SECTOR NAVAL	125.864	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	15-04-E	SU	CASTELL DE SANT CARLES	44.167	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	16-01-E	SU	INSTITUT OCEANOGRAFIC	3.128	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	17-01-E	SU	RESIDENCIA PENSIONISTES S.S.	38.887	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	18-01-E	SR	BASE GENERAL SAN JAIME	367.599	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	22-01-E	SU	SUBPARC BOMBERS	2.559	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA/AS-P	24-01-E	SU	HOSPITAL SON DURETA	76.648	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	28-01-E	SU	PALAU MUNICIPAL D`ESPORTS	155.189	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	28-03-E	SU	AMPLIACIO PALAU MUNICIPAL D ESPORTS (3)	10.026	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	28-04-E	SU	AMPLIACIO PALAU MUNICIPAL D ESPORTS (1)	17.610	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/CE-P	37-01-E	SU	TANATORIO SON VALENTI	34.029	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SE-P	38-01-E	SU	AREA MUNICIPAL DE SEGURETAT CIUTADANA I POLICIA LOCALMUNICIPAL	8.098	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SE-P	39-01-E	SU	JEFATURA SUPERIOR DE POLICIA EN ILLES BALEARS	1.112	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	41-01-E	SR	CENTRE PENITENCIARI	301.742	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-I-P	41-02-E	SR	EMAYA	82.908	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	41-03-E	SR	SON TUGORES	19.208	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA-P	41-04-E	SR	SON ESPASES	385.234	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-CE-E	42-01-E	SR	CEMENTIRI MPAL. ESTABLIMENTS	4.760	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	43-01-E	SU	UNIVERSITAT ILLES BALEARS	869.616	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	46-01-E	SU	LLAR DELS ANCIANS	24.937	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	46-02-E	SU	LLAR DE LA INFANCIA	24.667	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-CE-P	46-03-E	SU	CEMENTIRI MUNICIPAL	135.283	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	46-04-E	SU	LLAR DE LA JOVENTUT	7.201	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	46-06-E	SU	INSTITUTO DE SERVICIOS SOCIALES	9.024	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/CO/SC/RE-P	46-07-E	SU	ANTIGUO MATADERO	13.211	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	46-08-E	SU	ESCOLA UNIVERSITARIA DE MAGISTERI	3.119	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	46-09-E	SU	PALMA ARENA	44.080	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	46-10-E	SU	DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA EN ILLES BALEARS	8.880	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	46-11-E	SU	POLIESPORTIU SANT FERRAN	20.781	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	47-01-E	SU	UNIVERSITAT DE LES ILLES BALEARS, EDIFICI SA RIERA	3.635	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA-P	47-02-E	SU	HOSPITAL PSIQUIATRIC	84.468	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	50-01-E	SU	CONSERVATORI DE MUSICA	9.726	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	52-02-E	SU	POLIESPORTIU PRINCEPS D ESPANYA	53.089	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	52-03-E	SU	HIPODROM SON PARDO	139.791	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	52-04-E	SU	PISCINES MUNICIPALS DE SON HUGO	48.403	OBTENIDO	EJECUTADO
SGE/AD	52-05-E	SR	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	5.803	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/IT-P	52-06-E	SU	ITV PALMA I	2.150	OBTENIDO	EJECUTADO
SGCI/SU-P	53-02-E	SR	PERRERA MUNICIPAL	23.502	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/TP-P	54-02-E	SU	DIRECCION GENERAL DE TRANSPORTE	4.731	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SC-P	54-03-E	SU	PARC ESTACIONS	3.346	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA-P	61-01-E	SU	CLINICA VERGE DE LA SALUT	2.202	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	69-01-E	SU	POLIESPORTIU GERMANS ESCALAS	35.513	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	71-01-E	SU	DIRECCIO PROVINCIAL DE TRANSIT	3.194	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SC-P	71-02-E	SU	PALACIO CONGRESOS	9.015	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	72-01-E	SU	ADMINISTRACIO PERIFERICA DE L`ESTAT	4.238	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SE-P	74-01-E	SU	CENTRE D'INSERCIÓN SOCIAL I UNITAT DE MARES	8.060	OBTENIDO	EJECUTADO

SGEC/SC-P	77-01-E	SU	TORRE DEN PAU	20.438	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/MA-P	77-02-E	SU	MERCAPALMA	188.159	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/MA-P	77-03-E	SU	1a AMPLIACION MERCAPALMA	81.504	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/MA-P	77-04-E	SU	2a AMPLIACIÓN MERCAPALMA	104.149	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	79-02-E	SU	CP CAN PASTILLA	3.776	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA-P	79-03-E	SU	CENTRO DE SALUD CAN PASTILLA	1.020	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	79-04-E	SU	ANTIGUA ESCUELA PUBLICA	1.260	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	79-05-E	SU	ZONA C/ANCORA	1.297	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SE-P	80-01-E	SU	BASE AEREA SON SANT JOAN	922.579	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/IT-P	80-02-E	SR	ITV CAN PASTILLA	14.036	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	81-01-E	SU	IES LA RIBERA	10.024	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SE-P	81-03-E	SU	POLICIA BOMBEROS	1.838	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SC-P	81-04-E	SU	HOTELERS DE CAN PASTILLA	1.752	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	81-06-E	SU	TENIS MUNICIPAL	11.599	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	82-01-E	SU	AYUNTAMIENTO DE PALMA	2.940	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DP-P	82-02-E	SU	ZONA DEPORTIVA MUNICIPAL	9.950	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO-P	82-03-E	SU	CP S'ARENAL	5.284	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/DO/SA-P	82-04-E	SU	ESCUELA S'ARENAL/CAP S'ARENAL	6.303	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	84-01-E	SR	ANTIGUO QUARTER D'INTENDENCIA SON BANYA	37.773	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	84-02-E	SR	ANTIGUO CUARTEL SON TOUS	95.878	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SA-AS-P	84-03-E	SR	HOSPITAL SON LLATZER	155.010	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	84-04-E	SR	AMADIP ESMENT FUNDACIO	20.824	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-CE-P	86-01-E	SR	CEMENTIRI MUNICIPAL SANT JORDI	6.812	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/SU-SE-P	87-01-E	SR	QUARTER DE L'EJERCIT D'AIRE -PUNTIRO-	118.648	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	88-01-E	SU	CAPITANIA MARITIMA DE PALMA	639	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	88-02-E	SU	ADMINISTRACIO DE DUANES	765	OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AD-P	88-03-E	SU	AUTORITAT PORTUARIA DE BALEARS	1.568	OBTENIDO	EJECUTADO
TOTAL				**5.324.992**		

Quadre III.3.7.6. Sistema general d'equipaments existents.

IDENTIFICACIÓ	CODI	CLASSIF.	DENOMINACIÓ	SUP.TOTAL	GESTIÓ	ESTAT
SGEC/DP-P	28-02-P	SU	AMPLIACIO PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS (2)	22.100	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/DP-P	28-05-P	SU	PISTES ESPORTIVES	26.181	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/DP-P	28-06-P	SU	AMPLIACIO PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS (4)	3.848	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/C-IT-P	32-01-P	SUB	INTERCAMBIADOR MODAL CAN PASTOR	15.266	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SC-P	32-02-P	SUB	CAN FONTET	17.612	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SC-P	32-03-P	SUB	SON XIMELIS	3.087	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SU-I-P	41-05-P	SR	AMPLIACION DE EMAYA	41.096	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SU-CE-P	42-02-P	SR	AMPLIACIO CEMENTIRI ESTABLIMENTS	8.778	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/C-IT-P	44-01-P	SUB	INTERCAMBIADOR MODAL SON SARDINA	3.983	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/AS-P	44-02-P	SUB	EQUIPAMIENTO SINGULAR VINCULADO A UNIVERSIDAD	2.680	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/DO-P	44-03-P	SUB	EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.944	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SC-P	44-04-P	SUB	EQUIPAMIENTO CULTURAL	2.775	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/AS-P	44-05-P	SUB	EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	6.506	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/RE/CO/SC-P	48-01-P	SU	PLAZA DE TOROS	17.896	NO OBTENIDO	EJECUTADO
SGEC/AS-P	53-01-P	SUB	ASISTENCIAL SA BOMBA	2.915	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SSEC/SC-P	54-01-P	SU	BIBLIOTECA PUBLICA ARXIDUC	1.494	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SU-P	69-02-P	SUB	RECINTO FERIA SON GUELLS	62.522	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/AD-P	71-03-P	SU	FACHADA MARITIMA	2.422	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SC/AS/AD/RE/DP-P	78-01-P	SU	SON BANYA	20.092	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SC/AS/AD/RE/DP-P	78-02-P	SU	SON BANYA	23.332	NO OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/DO-P	79-01-P	SU	EQUIPAMIENTO DOCENTE	2.204	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/SC-P	81-02-P	SU	ZONA C/PINGUI	8.344	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/AD-P	81-05-P	SU	EQUIPAMIENTO	3.934	OBTENIDO	NO EJECUTADO
SGEC/DO-P	84-05-P	SR	INSTITUTO SON FERRIOL	70.967	OBTENIDO	NO EJECUTADO
TOTAL				**376.979**		

Quadre III.3.7. Sistema general d'equipaments proposat.

La superfície total estimada del sistema general d'equipaments és de 5.701.971 m2, dels quals 1.311.597 m2 (el 23%) es localitzen en sòl rústic, 124.290 m2 (el 2,18%) en sòl urbanitzable i 4.266.084 m2 (el 75,39%) en sòl urbà.

De l'oferta total de sòl per a sistemes generals d'equipaments, 5.506.356 m2 es troba obtingut i, a la seva major part, amb la dotació executada, excepte 181.364 m2 corresponents a les següents dotacions: Ampliació Palau Municipal d'Esports (2) i (4), Són Banya, els Equipaments 79-01, 81-02, 81-05 i l'Institut Son Ferriol. És a dir, la superfície dels sòls a obtenir ascendeix a 195.615 m2. D'aquesta xifra, 21.451 m2 es localitzen en sòl urbà, 49.874 m2 en sòl rústic i els restants 124.290 m2 en sòl classificat com a urbanitzable.

La major part dels nous sistemes generals d'equipaments en sòl urbanitzable s'enclaven als àmbits de creixement urbà de major potencialitat, bé per suposar els principals Eixamples Residencials a Ponent i Llevant (en ells es concentra el 55% del total de nou habitatge previst en el sòl urbanitzable), bé per la seva localització vinculada a la línia de metro que connecta la ciutat amb l'àrea de la Universitat i el Parc Bit, necessitada d'inputs funcionals que la reflotin de la seva actual ineficiència i infrautilització. D'aquesta directriu general s'aparten els sectors SUB 44-02 “Ca Seguí” i SUB 53-02 “Sa Bomba” en els quals, per la seva posició adjacents a nuclis rurals, s'ha entès convenient reforçar les reserves dotacionals amb equipaments de rang ciutat.

III.3.1.D. COMPLIMENT RESERVES DOTACIONALS DEL PTIM

El Nou Pla General assegura que el conjunt dels sectors amb usos de CNV disposin d'un nivell de sistemes generals superior al 20% exigits per la Norma 9 PTIM. En efecte:

IDENT.	Superficie (m²)	Uso	SS.GG.EL INT	SS.GG.EQ INT	SS.GG. ADS	Total SGG m2
SUB-24-01 Son Puigdorfila	89.784	RE/ST	17.957	0	0	17.957
SUB-32-01 Can Fontet	412.894	RE/ST	83.000	17.612	34.599	135.211
					62.509	
SUB-32-02 Cas Pastors	209.770	RE/ST	0	15.266		77.775
SUB-32-03 Xon	116.650					
Ximelis		RE/ST	0	3.087	0	3.087
SUB-44-01 Son Sardina	94.379	RE/ST	0	9.438	0	9.438
SUB-44-02 Can Seguí	65.056	RE/ST	0	6.506	0	6.506
SUB-44-03 Son Sardina Oest	69.436	RE/ST	0	6.944	0	6.944
SUB-52-01 Son Castello Sud	84.067	ST/RE	12.008	0	29.116	41.124
SUB-.52-03. Sa	16.006					
Indioteria Sud		RE/ST	0	0	667	667
SUB-53-01 Sa Bomba	84.783	RE/ST	0	2.915	2.715	5.630
SUB-58-01. Son						
Cladera Nord	155.636	RE/ST	20.000	0	0	20.000
SUB-.58-02. Son						
Cladera Sud	76.037	RE/ST	0	0	2.556	2.556
SUB-59-01Son	26.387					
Ametler		RE/ST	0	0	808	808
SUB-69-01 Son Güells	349.972	RE/ST	0	62.522	67.638	130.160
SUB-82-01. Vista						
Alegre	120.801	TU/RE	12.235	0	0	12.235
TOTAL	1.971.658		145.200	127.290	200.608	**470.978**

Quadre III.3.8. Sectors de creixement del Nou Pla vinculats a la Norma 9 i sistemes generals. Determinacions de l'Esborrany de Nou Pla.

Els 470.978 m2 de sistemes generals representa un 23,88% del total dels sectors de creixement CNV del sòl urbanitzable (és a dir, exclosos els ja classificats que mantenen els paràmetres bàsics). Si s'incorporen al sumatori, els propis sistemes generals adscrits el resultat és del 21,64% (2.172.266 m2 / 470.098 m2)

III.3.2. EL PORT I L'AEROPORT.

III.3.2.A. LA NOVA ORDENACIÓ "ACORDADA" DEL PORT DE PALMA, I LA "INTERFACE" AMB LA CIUTAT: EL NOU PASSEIG MARÍTIM.

Des de l'any 2015 es treballa conjuntament entre l'Ajuntament de Palma i l'Autoritat Portuària de Balears per acordar el contingut del Pla Director d'Infraestructures.

De les diferents opcions valorades, tant l'Ajuntament com l'Autoritat Portuària aconsegueixen un acord per desenvolupar aquella que suposa **la concentració de l'operativa de les línies regulars de passatge i mixtes a la zona del Dic de l'Oest; i de les àrees industrials de reparació i manteniment d'embarcacions d'esbarjo als actuals Molls Comercials**, que es consolidarien com una zona essencialment industrial on també s'haurien de situar almenys dues atracades per a vaixells de càrrega i altres vaixells.

Aquesta opció es caracteritza per:

a. La utilització del Dic de l'Oest per a zona d'atracada de ferris i d'altres vaixells de càrrega.

b. La creació de la nova Estació Marítima al peu del Castell de Sant Carles.

c. Creació d'una nova zona oberta al públic al Dic de l'Oest.

d. Concentració dels creuers a l'actual moll de Peraires.

e. Ampliació de la zona de drassanes al Moll Vell, possibilitant la instal·lació d'un "syncrolift", situant, d'aquesta manera, els usos amb major nombre de treballadors, pròxims al nucli de població.

f. Manteniment buidat de l'extrem del Moll Vell, possibilitant el passeig complet i amb visuals del "Passeig de la Riba".

La Revisió del Pla General assumeix els criteris expressats en l'Opció B) del Pla Director d'infraestructura i incorpora els objectius expressats al document de la proposta municipal abans descrits.

En tot cas, es reafirma la necessitat de la coordinació i cooperació de la APB i Ajuntament, en el desenvolupament de les propostes consensuades en els diversos instruments complementaris en els quals s'han de materialitzar.



Ordenació de l'àrea portuària: opció B.



Imatges il·lustratives de la proposta municipal per a la remodelació del Passeig Marítim

La revisió del Pla Especial (que ha de ser formulat per la APB i aprovat per l'Administració Urbanística) assegurarà la necessària articulació i coordinació entre les administracions amb competència concurrent sobre l'espai portuari per a la definició del nou model pretès de les relacions port-ciutat (intel·ligent, sostenible i integrador), de tal forma que alhora que es possibilita el compliment de les funcions pròpies d'aquesta infraestructura de primer ordre es millori la permeabilitat entre la ciutat i el port, optimitzant els espais públics.

En paral·lel a la reorientació del futur Pla Director d'Infraestructures sobre bases coordinades, l'APB i l'Ajuntament han impulsat un Projecte Bàsic "acordat" per realitzar una important reforma del Passeig Marítim de Palma.

III.3.2.B. LA INTEGRACIÓ DE LES ZONES AEROPORTUÀRIES A L'ESTRUCTURA GENERAL DE LA CIUTAT. LIMITACIONS A L'ORDENACIÓ PER SERVITUDS AERONÀUTIQUES I ACÚSTIQUES GENERADES.

Conforme a l'exigència de l'article 166 de la llei 13/1996, desenvolupada pel Reial decret 2591/98, la Revisió del Pla General de Palma defineix l'àmbit de la Zona de Servei Aeroportuari com a Sistema General Aeroportuari. Igualment estableix el seu perímetre, conforme al qual figura en O.T.M. en el Pla Director de l'Aeroport de Palma Mallorca.

La destinació del Sistema General Aeroportuari és l'ús públic aeroportuari i les activitats relacionades amb l'explotació de l'aeroport

En relació amb els límits de la Zona de Servei Aeroportuari de l'Aeroport de Palma, s'han corregit els desajustaments benvolguts en el document d'Avanç que es van detectar en l'Informe de la Direcció General d'Aviació Civil d'1 de juny de 2015.

Al respecte, s'elimina el solapi de la delimitació del Polígon de Son Oms (anterior SUP 80-01) amb la Zona de Serveis. Igualment s'elimina el traçat concret dins de la Zona de Serveis de l'Aeroport d'alguns elements infraestructurals:

- El concret traçat del projecte d'enllaç ferroviari (Tramvia Badia de Palma) amb l'aeroport.

- Trams de xarxes infraestructures: xarxa elèctrica d'alta tensió de 66 Kv, de traçat subterrani; antenes de telecomunicacions a l'interior del recinte aeroportuari

No obstant això, l'anterior, **és tasca de la revisió el considerar les interferències i necessitats de l'aeroport amb la resta del municipi en el qual se situa**, especialment aquelles que han de connectar-se amb les xarxes generals localitzades fora del recinte de la Zona de Serveis de l'Aeroport.

En aquest sentit, el Nou Pla General considera convenient per una correcta integració urbana del sistema general aeroportuari: (a) Afavorir la proximitat de l'aeroport a la ciutat i Platja de Palma mitjançant infraestructures de mobilitat sostenible, (b) Millorar les xarxes de sanejament en compliment del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

A més, es procedeix a classificar com a sòl rústic la zona incorporada al Pla Director de l'Aeroport de Palma com a Àrea de Cautela Aeroportuària a fi de reservar per una possible ampliació les infraestructures. No obstant això, a l'actualitat aquesta previsió de creixement futur no es presenta com una necessitat; fins i tot, es percep com un inconvenient des de la sostenibilitat, perquè suposaria augmentar la pressió sobre els recursos ambientals de l'illa.

Respecte a les servituds acústiques, aeronàutiques i zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria, en la revisió del Pla es respecten les afeccions legalment establertes:

- Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Son Bonet segons Reial decret 376/2011, de 11 de març (B.O.E. 77, de 31 de març) i segons Pla Director aprovat per Ordre FOM/2550/2011, del Ministeri de Foment, de 31 d'agost de 2011.

- Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma. Base Aèria de Son Sant Joan segons Reial decret 416/2011, de 18 de març (B.O.E. 77 de 31 de març) i segons Pla Director aprovat per Ordre del Ministeri de la Presidència de 5 de setembre de 2001 (B.O.E. 221, de 14 de setembre).

III.3.3. ELS SISTEMES GENERALS D'INFRAESTRUCTURES URBANES BÀSIQUES: CAP A L'AUTOSUFICIÈNCIA CONNECTADA.

III.3.3.A. PROPOSTES PER AL CICLE DE L'AIGUA.

La proposta del cicle de l'aigua que es planteja té com a referència els objectius de desenvolupament sostenible de l'Agenda 2030 de les Nacions Unides, als quals se sumeixin els objectius que estableix la Llei Urbanística de les Illes Balears, el "Pacte d'Alcaldes pel Clima i l'Energia" i els principis de Governança de l'Aigua de l'OCDE, afrontant aquests reptes mitjançant una estratègia de Gestió Publica Sostenible que es recolza en els pilars de la participació pública i la transparència en la gestió. D'una altra part, **el nou escenari de planificació d'infraestructures de l'aigua és coherent amb la revisió anticipada del Pla Hidrològic de les Illes Balears 2015-2021 (aprovat a 2019), i amb la declaració d'emergència climàtica que afecta els països mediterranis** davant els previsibles cicles de sequera, per aconseguir un ús responsable en el consum, i el bon estat ecològic dels ecosistemes fluvials, el bon estat de conservació de les masses d'aigües subterrànies, a més del bon estat de les aigües costaneres, per millorar la qualitat del cicle integral de l'aigua a Palma. .

PER A LES INFRAESTRUCTURES DE PROVEÏMENT D'AIGUA.

1. **Consolidar la reducció del consum de la població resident i reduir el consum de la població turística.**

2. **Pla de renovació de canonades principals**: (a) conducció des dels embassaments al dipòsit de Son Anglada, (b) canonada entre la Font de Vila i diposit de Son Tugores, (c) artèries principals de Palma.

3. **Nou dipòsit regulador de Son Verdera.**

4. **Nou dipòsit d'aigua dessalada a Son Pacs.**

5. **Impulsar la individualització de comptadors comunitaris, i renovació dels comptadors mecànics per intel·ligents.**

6. **Millora de qualitat de l'aigua i protecció de pous i deus.**

7. **Mesures per estalvi d'aigua i reutilització d'aigües grises a les noves edificacions.**

DISPONIBILITAT DE RECURSOS D'AIGUA PER ALS NOUS DESENVOLUPAMENTS PROPOSATS.

A partir de la proposta estructural de nous desenvolupaments urbanístics que es proposa en l'Esborrany de la revisió del Pla General s'ha avaluat la justificació de la demanda de consum per a l'any horitzó 2030 (projecció futura a 10 anys), i això sobre la base de les següents fonts: Ajuntament de Palma (Dades del Padró Municipal d'habitants 2018); dades de pernoctacions turístiques anuals de l'any 2018; dades de consum d'aigua al municipi (EMAYA); i dades de subministrament d'aigua dessalada i previsions del Consell (ABAQUA).

ÚS	VOLUMEN m3/any	%
Domestic	17.373.783	61,28
Hoteler	3.482.450,4	12,28
Terciari/ industrial	7.498.593	26,44
SUMA	28.354.826,4	100

Quadre III.3.9.Consums d'aigua any 2018

IDENTIFICACIO	POBLACIÓ EQUIVALENTE	POBLACION ACTUAL (hab)	NOVA POBLACIÓ (hab)	Edificabilitat m2c	Dotació (l/hab./dia)	CONSUM ANUAL m3
Poblacio amb nous dessenvolupaments urbanístics	518.435	451.543	66.892		111	2.170.129
Usos complementaris us terciari, comercial 20% (100 mc = 1 habitatge)				535.136	111	216.810
SUMA	518.435			535.136	222	2.926.940

Quadre III.3.10. Previsions de consum d'aigua, inclòs nous desenvolupaments de la revisió. Estimacions de l'esborrany del Pla

Els consums addicionals d'aigua s'estimen anualment en 2.926.940m3, demanda **que suposa un increment del 10 per cent sobre els consums actuals. No obstant això, aquesta xifra anual de consum s'aconseguirà en el moment de l'execució del conjunt de propostes del Nou Pla; és a dir, en un termini de 20 anys.**

Els subministraments necessaris per als desenvolupaments previstos estan assegurats amb la posada en marxa de les següents previsions de dotació d'aigua: (a) fomentar la contenció en el consum d'aigua de la població, especialment, la turística, (b) promoure la renovació de les actuals canonades, estimant-se amb això una reducció del 2% de pèrdues, (c) elaborar un Pla de Gestió per regularitzar la situació de les captacions d'aigua, (d) Incrementar la capacitat de dessalació a les instal·lacions de ABAQUA concesionadas des del Consell, estimant-se un increment del 10% addicional sobre la mitjana anual de subministrament durant els últims 5 anys, (e) aplicació de les propostes del Pla Hidrològic de les Illes Balears per estalvi d'aigua , i (f) els nous desenvolupaments urbanístics hauran de tancar el cicle d'aigua, aprofitant el 100% de l'aigua de pluja per infiltració, reg o reutilització domèstica.

	CONSUM ACTUAL m3	RECURSOS ESTALVIATS m3
Reduir el consum de la població turística. 20% del consum actual.	3.482.450	696.490
Renovació de xarxes de proveïment d'aigua. Reducció de perdudes en distribució: 5%	28.354.826	1.417.741
Increment de la capacitat de dessalació 50%.	1.370.000	685.000
Comptadors individuals en subsitució de comunitaris.	sense dades	0
Aplicació de les propostes del Pla Hidrològic d'Illes Balears per a estalvi d'aigua en els nous usos terciaris, hotelers i comercial	28.354.826	283.548
Pla de Gestió de l'aigua per a regularitzar les captacions d'aigua subterrània. Clausura i segellament dels pous il·legals del terme municipal	sense dades	0
SUMA		**3.082.780**

Quadre III.3.11. Estimacio dels recursos per a disponibilitat d'aigua en els nous desenvolupaments del Pla General

LES INFRAESTRUCTURES DE SANEJAMENT I DEPURACIÓ.

El model per a les infraestructures de sanejament i depuració per a la revisió del Pla General de Palma està basat en una bateria de mesures per evitar abocaments d'aigües residuals a la Badia de Palma (abocament zero) que puguin afectar zones de bany i espais litorals ambientalment sensibles (platges, prades de posidònia).

1. **Ampliació de capacitat (de sòl i tractament) a les depuradores.**

2. **Cerca d'alternativa viable que faci innecessària la construcció de l'emissari submarí de la Depuradora Palma I.**

3. **Renovació de col·lectors metropolitans per evitar abocaments en lleres públics.**

4. **Actuacions de millora en els col·lectors interceptors litorals.**

5. **Ampliació de col·lectors.**

6. **Nous col·lectors sobreeixidors.**

7. **Xarxes separatives a la nova urbanització**

8. **Renovació d'estacions de bombament a les platges.**

9. **Els Dipòsits de Tempesta com a infraestructures ambientals**. Es proposa la construcció de Dipòsits de Tempesta per retenir les aigües dels principals col·lectors unitaris que no poden ser depurades durant els episodis d'intensa pluja en superar la seva capacitat màxima, i evitar inundacions a la ciutat i abocaments sense depuració a la Badia de Palma que puguin afectar les zones de banys i zones de posidònia.

AMPLIACIÓ DE LA XARXA D'AIGUA REUTILITZADA.

Es proposa incloure la reutilització de les aigües depurades com infraestructura d'interès general del municipi, considerant-les com obligatòries als projectes d'urbanització. **Es planteja ampliar la capacitat de subministrament d'aigua depurada construint nous dipòsits de reutilització i noves canonades de transport des de les dues depuradores**. Per això, s'ampliarà la capacitat de tractament terciari per reutilitzar la totalitat de les aigües residuals que reben totes dues depuradores, al servei del reg agrícola, reg de zones verdes, camps de golf i usos oci-recreatius, i neteja de carrers i reserva per a l'extinció d'incendis. El finançament de les infraestructures s'establirà amb les taxes d'aigua reciclada.

Els 4 nous dipòsits de reutilització proposats es disposen en els espais següents, d'acord amb la planificació d'infraestructures de EMAYA: (a)Nou Dipòsit de Establiments: 20.000m3, (b) Nou Dipòsit de Son Vida: 10.000m3, (c) Nou Dipòsit de Puntiro: 20.000m3, (d) Nou Dipòsit de Son Reus: 10.000m3.

EL DRENATGE URBÀ SOSTENIBLE.

S'incorpora el drenatge urbà sostenible com principi estratègic del model de ciutat, que té com referència retenir un determinat volum d'escolament durant els episodis de pluges, per a reduir els cabals punta de les conques hidrològiques, i activar els processos d'infiltració natural a la ciutat. Les tècniques i solucions de drenatge sostenible permetran laminar l'escorriment, reduint els efectes negatius que generen els grans cabals sobre els mitjans receptors i els seus efectes sobre els ecosistemes.

III.3.3.B. LES INFRAESTRUCTURES DEL SISTEMA ELÈCTRIC.

Les actuacions previstes segons el Pla Director Sectorial Energètic per repotenciar el subministrament en l'aglomeració urbana de Palma són les següents: (a) Nova Subestació Son Pardo (Red Eléctrica Española), (b) Nova Subestació Son Oms 66/15kV. (Sense programació), (c) Nova Subestació Xorrigo 66/15kV (Pla territorial). (Sense programació). A més, s'han previst les ampliacions de sòl i d'instal·lacions de les Centrals Termoelèctriques de Cas Tresorer (480MW) i Son Reus (601,5 MW). No obstant això, convé puntualitzar que aquesta mesura podria contradir els objectius per emissions zero a 2050. Per això, es recomana la instal·lació de nova planta d'energia fotovoltaica en els sòls del dipòsit de vehicles abandonats de Son Toells, al costat del Parc de Sa Riera i, al temps, valorar la producció d'aquest tipus d'energia en el sòl urbà i urbanitzable, a la recerca d'una ciutat autosuficent.

III.3.3.C. INFRAESTRUCTURES I SERVEIS DE TELECOMUNICACIÓ.

Les infraestructures de telecomunicació són considerades com instal·lacions i sistemes essencials del planejament de desenvolupament per als nous habitatges, incorporant el desenvolupament de tecnologies 5G per a la societat de la ciutat intel·ligent. La tendència futura és cap a densificar xarxes i antenes per a desenvolupament de tecnologies en fase de desenvolupament actualment, com són el vehicle autònom, i l'ús de la potència de l'enllumenat públic per desplegament de serveis i espais radioelèctrics. La vigent Ordenança Municipal de Telecomunicacions necessita ampliar el seu contingut i determinacions per harmonitzar la Llei General de Telecomunicacions 9/2014, de 9 de maig i les seves previsions.

III.3.3.D. INFRAESTRUCTURES DEL GAS NATURAL.

Les xarxes urbanes de gas natural no són infraestructures essencials en els desenvolupaments urbanístics, no sent obligatori la seva instal·lació pels promotors, mantenint la línia estratègica de no dependre dels combustibles fòssils en el mix energètic, i prioritzar les instal·lacions de generació d'aigua calenta sanitària als terrats de les edificacions. Els projectes d'urbanització inclouran xarxes de gas quan existeixin acords entre promotors i REDEXIS, comercialitzadora del servei públic de gas a Palma. Els Projectes hauran de complir les condicions d'execució de la companyia, i les normes generals vigents.

III.3.3.E. INFRAESTRUCTURES PER MILLORAR EL TRACTAMENT DE RESIDUS URBANS. CAP A UN CANVI DE MODEL: DES DE LA INCINERACIO A L'APROFITAMENT INTEGRAL.

El tractament mitjançant incineració dels residus sòlids a l'Illa de Mallorca resulta incompatible amb les polítiques ambientals, i amb el model de ciutat que comparteix el govern municipal. Per això, **es proposa canviar el sistema de gestió per l'aprofitament integral dels residus generats, incorporant l'estratègia de residus zero i el desenvolupament de l'economia circular basada en les tres mesures bàsiques de gestió de residus**: la reducció, la reutilització i el reciclatge, cap a on s'alinearan les innovacions tecnològiques del sector dels residus a l'illa. A aquest efecte, es contemplen les següents accions: (a) **l'impuls de l'aprofitament integral dels residus que genera a Son Reus**, de manera que el percentatge d'incineració sigui el mínim imprescindible, (b) Millores al sistema de recollida de residus sòlids urbans, (c) **Ampliació de les plantes de tractament per a reciclatge de residus**. Es proposa l'ampliació de les instal·lacions de reciclatge complementari de Son Reus, (d) Es proposa ampliar els dos "Punts Nets", situant noves instal·lacions en polígons industrials i en espais lliures de la ciutat, de manera compatible amb les zones verdes.

III.4. L'ESTRATÈGIA DE TRANSFORMACIÓ QUALITATIVA DEL SÒL URBÀ.

III.4. 1. EL SÒL URBÀ NO SOTMÈS A ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA: LES ZONES D'ORDENACIÓ.

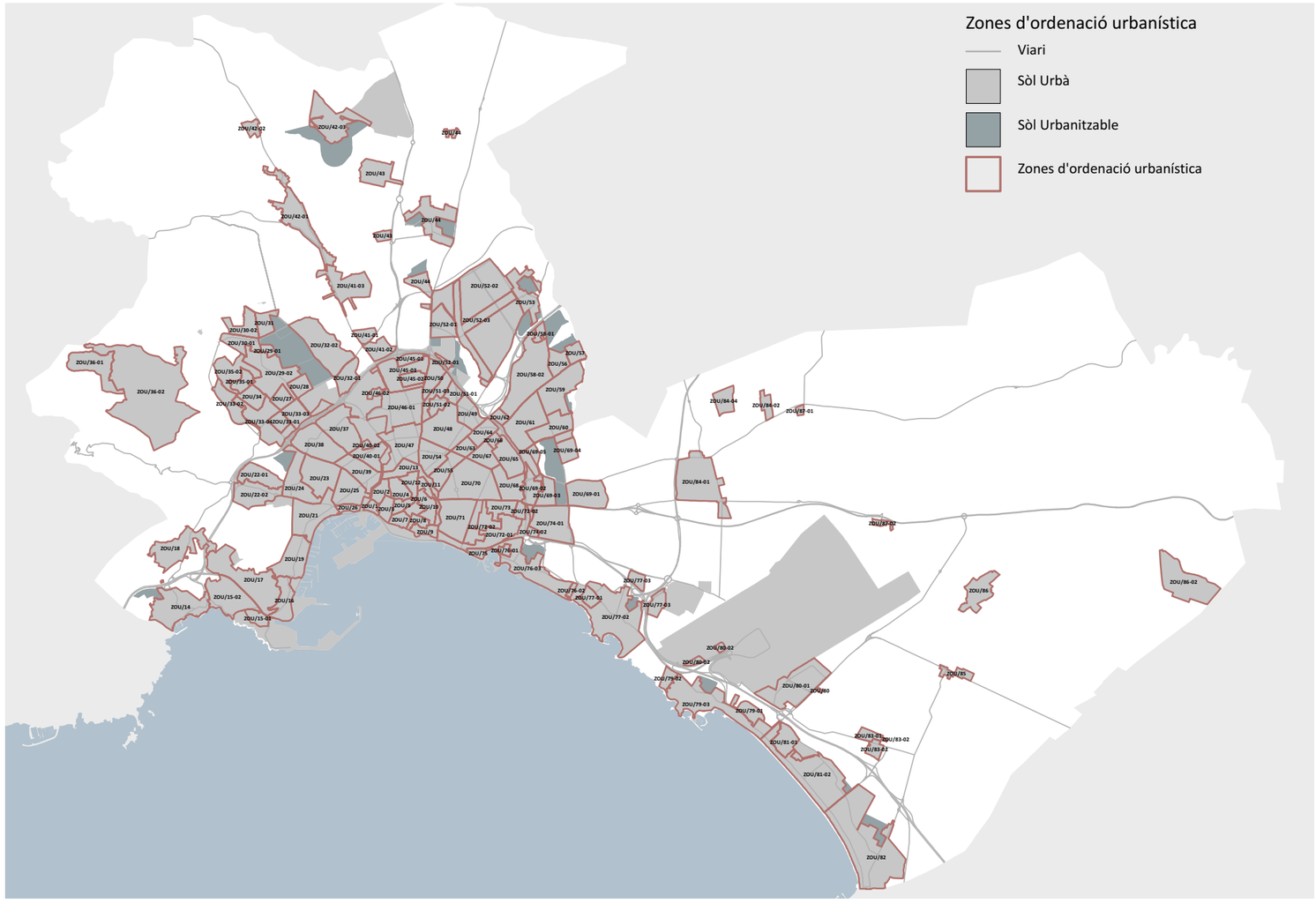
L'Esborrany de Nou Pla General estableix al Pla d'Ordenació Estructural la delimitació de les Zones d'Ordenació Urbanística (ZOU) per a l'aplicació de les ordenances d'edificació a parcel·les, o d'urbanització i edificació en actuacions de transformació urbanística de reforma interior o de renovació urbana, per establir els plans d'ordenació detallada.

En sòl urbà **la delimitació de les ZOU es realitza mitjançant la identificació d'àrees geogràfiques localitzades en un determinat barri o unitat urbana funcional, que compta amb usos i tipologies homogènies d'edificació i que com àrees homogènies s'han configurat, de manera majoritària, en una concreta etapa de l'evolució urbana de la ciutat**.

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

Mitjançant la delimitació de les ZOU, el Pla General estableix les següents determinacions estructurals:

- Ús global.
- Densitat global i edificabilitat bruta per les diferents unitats geogràfiques i urbanístiques homogènies.



Zones d'Ordenació Urbanística

ZOU	NOM	SUPERFÍCIE	POBLACIÓ EXISTENT (Departament de població)	HABITATGES EXISTENTS (Cadastre)	NOUS HABITATGES PROPOSATS A UE	HABITATGES POSIBLES EN SÒL VACANTE	INCREMENT HABITATGES EN SÒL CONSTRUÏT	HABITATGES TEÒRIQUES	% CONSOLIDACIÓ	ÚS	DENSITAT MÁXIMA	CAPACITAT MÁXIMA DE POBLACIÓ
UNITAT FUNCIONAL 01: CENTRE HISTÒRIC												
1	PUIG DE SANT PERE	50.197	538	195	0	0	0	195	100,00	RES	38,85	538
2	JAUME III	114.809	2.786	1.285	0	0	0	1.285	100,00	RES	111,93	2.786
3	LA LLOTJA-BORN	110.521	2.022	1.075	0	0	0	1.075	100,00	RES	97,27	2.022
4	SANT JAUME	137.105	2.040	727	0	0	0	727	100,00	RES	53,03	2.040
5	SANT NICOLAU	83.968	1.812	900	0	0	0	900	100,00	RES	107,18	1.812
6	CORT	69.637	1.617	821	0	0	0	821	100,00	RES	117,90	1.617
7	LA SEU	91.374	677	262	0	0	0	262	100,00	RES	28,67	677
8	MONTI-SION	74.868	1.217	507	0	0	0	507	100,00	RES	67,72	1.217
9	LA CALATRAVA	95.642	938	477	0	0	0	477	100,00	RES	49,87	938
10	EL SINDICAT	161.240	4.254	2.074	0	51	0	2.125	97,54	RES	131,79	4.382
11	EL MERCAT	68.236	1.480	606	0	0	0	606	100,00	RES	88,81	1.480
12	LA MISSIO	111.709	3.078	1.311	0	0	0	1.311	100,00	RES	117,36	3.078
26	EL JONQUET	57.897	812	465	74	0	0	539	100,00	RES	93,10	997
	TOTAL	**1.227.203**	**23.271**	**10.705**	**74**	**51**	**0**	**10.830**	**99,81**		**88,25**	**23.584**
UNITAT FUNCIONAL 02: AVENIDAS												
13	AVENIDAS	244.302	4.849	2.009		0	0	2.009	100,00	RES	82,23	4.849
	TOTAL	**244.302**	**4.849**	**2.009**	**0**	**0**	**0**	**2.009**	**100,00**		**82,23**	**4.849**
UNITAT FUNCIONAL 03: ENSANCHE DE PONENT												
25	SANTA CATALINA	321.907	9.344	4.078		24	41	4.143	99,51	RES	128,70	9.507
39	CAM DEN SERRALTA	296.823	13.451	5.453		13	55	5.521	99,35	RES	186,00	13.621
40-01	EL FORTI	207.574	7.419	2.888		32	58	2.978	98,41	RES	143,47	7.644
40-02	LUIS SITJAR	27.293	7	1	40			41	0,00	RES	15,02	107
	TOTAL	**853.597**	**30.221**	**12.420**	**40**	**69**	**154**	**12.683**	**74,32**		**148,58**	**30.879**
UNITAT FUNCIONAL 04: ENSANCHE NORD												
47	BONS AIRES	485.303	20.406	7.642		9	153	7.804	99,90	RES	160,81	20.811
54	ARXIDUC	273.094	7.545	2.628		35	53	2.716	99,30	RES	99,45	7.765
55	MARQUES DE FONTSAN	205.741	7.149	2.601		21	53	2.675	99,32	RES	130,02	7.334
	TOTAL	**964.138**	**35.100**	**12.871**	**0**	**65**	**259**	**13.195**	**99,51**		**136,86**	**35.910**
UNITAT FUNCIONAL 05: PERE GARAU												
70	PERE GARAU	679.848	30.625	10.159		74	204	10.437	99,55	RES	153,52	31.320
	TOTAL	**679.848**	**30.625**	**10.159**	**0**	**74**	**204**	**10.437**	**99,55**		153,52	**31.320**
UNITAT FUNCIONAL 06: FONERS												
71	FONERS	454.181	17.901	6.381		51	128	6.560	99,58	RES	144,44	18.349
	TOTAL	**454.181**	**17.901**	**6.381**	**0**	**51**	**128**	**6.560**	99,58		144,44	**18.349**
UNITAT FUNCIONAL 07: POLÍGONO DE LLEVANT- SOLEDAT												
72-01	FACHADA MARITIMA	397.465	210	0	1.059	1.395	0	2.454	0,00	RES	61,74	6.345
72-02	POLIGON DE LLEVANT	279.835	5.753	2.005		0	41	2.046	100,00	RES	73,11	5.856
73	LA SOLEDAT (SUD)	168.444	3.518	1.214	431	117	25	1.787	90,36	RES	106,09	4.951
75	CAN PERE ANTONI	57.209	175	172		0	0	172	100,00	RES	30,07	175
	TOTAL	**902.953**	**9.656**	**3.391**	**1.490**	**1.512**	**66**	**6.459**	**72,59**		**71,53**	**17.327**
UNITAT FUNCIONAL 08: SON ESPANYOLET - LA TEULERA												
22-01	LA TEULERA III	586.629	0	0		965	0	965	3,46	RES	16,45	2.412
22-02	LA TEULERA	343.647	1.902	681		257	0	938	81,99	RES	27,30	2.545
23	SON ESPANYOLET	425.917	7.744	3.088		16	62	3.166	98,28	RES	74,33	7.939
24	SON DURETA	374.506	2.192	861		34	18	913	92,06	RES	24,38	2.322
	TOTAL	**1.730.698**	**11.838**	**4.630**	**0**	**1.272**	**80**	**5.982**	**68,95**		**34,56**	**15.218**
UNITAT FUNCIONAL 09: SON DAMETO												
37	SON COTONER	451.018	12.775	4.620		45	93	4.758	98,65	RES	105,49	13.120
38	SON DAMETO	466.282	7.797	2.920		256	59	3.235	94,66	RES	69,38	8.585
	TOTAL	**917.300**	**20.572**	**7.540**	**0**	**301**	**152**	**7.993**	**96,66**		**87,14**	**21.705**
UNITAT FUNCIONAL 10: CAMP REDO												
45-01	CAN CAPISCOL II	85.035						-		TER	0,00	0,00
45-02	SON BUSQUETS	108.468	0		828		0	828	0,00	RES/TER	76,34	2.070
45-03	CAS CAPISCOL	364.511	9.413	3.613	56	41	73	3.783	98,67	RES	103,78	9.838
46-01	CAMP REDO	597.431	15.194	5.593	272	0	112	5.977	100,00	RES	100,05	16.154
46-02	CAN DOMENGE	42.076	0		600		0	600	0,00	RES	142,60	1.500
	TOTAL	**1.197.521**	**24.607**	**9.206**	**1.756**	**41**	**185**	**11.188**	**39,73**		**93,43**	**29.562**
UNITAT FUNCIONAL 11: PLAÇA DE TOROS												
48	PLAÇA DE TOROS	528.511	17.251	6.702		106	135	6.943	98,90	RES	131,37	17.854
49	SON OLIVA	217.919	6.538	2.345		23	47	2.415	99,40	RES	110,82	6.713
50	AMANECER	181.939	541	204		17	5	226	90,97	RES	12,42	596
51-01	SON FERRAGUT	102.183	49	2		587	0	589	20,81	RES	57,62	1.516
51-02	LA FEMU	93.503	614	298		460	0	758	44,92	RES	81,02	1.763
51-03	L'OLIVERA	163.605	2.633	1.034		193	21	1.248	87,90	RES	76,28	3.168
	TOTAL	**1.287.660**	**27.626**	**10.585**	**0**	**1.385**	**208**	**12.178**	**73,82**		**94,58**	**31.610**
UNITAT FUNCIONAL 12: SON GOTLEU - SOLEDAT NORD												
63	ELS HOSTALETS	106.247	2.637	951	38	8	20	1.017	98,50	RES	95,72	2.802
64	SON FORTESA (SUD)	162.677	4.028	1.531	20	9	31	1.591	99,25	RES	97,80	4.178
65	SON GOTLEU	278.833	10.417	3.057	46	317	62	3.482	79,27	RES	124,88	11.480
66	CAN CAPES	52.670	1.840	635		0	13	648	100,00	RES	123,03	1.873
67	SON CANALS	182.268	6.347	2.315		28	47	2.390	91,15	RES	131,13	6.535
68	LA SOLEDAT (NORD)	279.569	9.105	3.232		28	87	3.347	99,93	RES	119,70	9.392
	TOTAL	**1.062.263**	**34.374**	**11.721**	**104**	**390**	**260**	**12.475**	**94,68**		**117,43**	**36.260**
UNITAT FUNCIONAL 13: EL TERRENO												
16	PORTOPI	257.414	3.187	1.493		20	30	1.543	98,60	RES	59,94	3.312
19	EL TERRENO	395.299	7.072	3.214		46	65	3.325	98,26	RES	84,11	7.350
21	SON ARLADAMS	479.437	8.353	3.603		13	73	3.689	99,74	RES	76,94	8.568
	TOTAL	**1.132.149**	**18.612**	**8.310**	**0**	**79**	**168**	**8.557**	**98,87**		**75,58**	**19.230**
UNITAT FUNCIONAL 14: BONANOVA - GENOVA												
17	LA BONANOVA	736.383	3.245	1.297	41	38	26	1.402	94,53	RES	19,04	3.508
18	GENOVA	474.673	2.044	879	59	82	9	1.029	93,16	RES	21,68	2.419
	TOTAL	**1.211.056**	**5.289**	**2.176**	**100**	**120**	**35**	**2.431**	**93,85**		**20,07**	**5.927**
UNITAT FUNCIONAL 15: CALA MAJOR												
14	SANT AGUSTI	560.126	5.684	2.599		41	52	2.692	98,72	RES	48,06	5.917
15-01	CLH	40.095	0		148	0	0	148	100,00	TER	36,91	370
15-02	CALA MAJOR	483.127	6.632	2.989	47	79	38	3.153	91,77	RES	65,26	7.042
	TOTAL	**1.083.348**	**12.316**	**5.588**	**195**	**120**	**90**	**5.993**	**97**		**55,32**	**13.329**
UNITAT FUNCIONAL 16: SON VIDA												
36-01	SON VIDA 01	401.689	28	29		123	1	153	22,07	RES	3,81	338
36-02	SON VIDA 02	2.198.448	565	408		111	5	524	80,43	RES	2,38	855
	TOTAL	**2.600.137**	**593**	**437**	**0**	**234**	**6**	**677**	**51,25**		**2,60**	**1.193**
UNITAT FUNCIONAL 17: MONTESION												
27	SON PERETO	121.550	1.729	590		23	12	625	97,53	RES	51,42	1.817
28	SON FLOR	188.402	1.419	508	111	27	11	657	94,66	RES	34,87	1.792
33-01	MONTESION	97.879	1.024	327		9	13	349	98,09	RES	35,66	1.079
33-03	SON DAMETO D'ALT	175.433	1.060	306		9	167	482	92,91	RES	27,47	1.500
33-04	SON RAPINYA	430.819	2.352	825		35	17	877	97,80	RES	20,36	2.482
	TOTAL	**1.014.083**	**7.584**	**2.556**	**111**	**103**	**220**	**2.990**	**96,20**		**29,48**	**8.670**

Quadre III.4.1. Unitats funcionals. Zones d'Ordenació Urbanística..

UNITAT FUNCIONAL 18: SON SERRA - LA VILETA												
29-01	SON SEBA NOU	47.748	473	144		0	3	147	100,00	RES	30,79	481
29-02	SON SERRA-LA VILETA	545.085	5.994	2.293		64	46	2.403	98,34	RES	44,08	6.269
30-01	SON PUIG	194.992	554	237		26	107	370	84,14	RES	18,98	887
30-02	SON ROCA	205.869	661	220		18	3	241	90,18	RES	11,71	714
31	SON XIMELIS	145.320	3.666	1.339		0	14	1.353	100,00	RES	93,11	3.701
33-02	SON QUINT	229.229	92	71		644	0	715	40,01	RES	31,20	1.703
34	LOS ALMENDROS	153.928	1.222	1.125		50	68	1.243	93,17	RES	80,72	1.516
35-01	SON XIGALA I	115.233	1.407	425		0	25	450	100,00	RES	39,05	1.470
35-02	SON XIGALA	309.224	3.379	1.302		41	27	1.370	97,64	RES	44,30	3.549
	TOTAL	**1.946.629**	**17.448**	**7.156**	**0**	**843**	**293**	**8.292**	**89,28**		**42,60**	**20.290**
UNITAT FUNCIONAL 19: SECAR DE LA REAL												
41-01	SON SERRA PARERA	89.700	956	436		0	0	436	100,00	RES	48,61	956
41-02	SECAR DE LA REAL (SUD)	83.887	900	383		32	4	419	94,13	RES	49,95	990
41-03	SECAR DE LA REAL (NOR	427.126	2.881	1.034		324	11	1.369	87,16	RES	32,05	3.719
	TOTAL	**600.713**	**4.737**	**1.853**	**0**	**356**	**15**	**2.224**	**93,76**		**37,02**	**5.665**
UNITAT FUNCIONAL 20: ESTABLIMENTS												
42-01	ESTABLIMENTS (SUD)	508.416	1.903	656		59	0	715	81,26	RES	14,06	2.051
42-02	ESTABLIMENTS (NORD)	77.169	247	77		33	0	110	89,07	RES	14,25	330
	TOTAL	**585.585**	**2.150**	**733**	**0**	**92**	**0**	**825**	**85,17**		**14,09**	**2.381**
UNITAT FUNCIONAL 21: SON ESPANYOL- SON SARDINA												
43	SON ESPANYOL	330.665	562	163	**91**	13	0	267	90,78	RES	8,07	822
44	SON SARDINA	567.031	1.305	807	**87**	61	0	955	94,12	RES	16,84	1.675
	TOTAL	**897.696**	**1.867**	**970**	**178**	**74**	**0**	**1.222**	92,45		**13,61**	**2.497**
UNITAT FUNCIONAL 22: SON CLADERA												
53	LA INDIOTERÍA (RURAL)	299.986	3.918	1.540	205		31	1.776	95,87	RES	59,20	4.508
56	SON RULLAN	154.006	1.305	454		0	10	464	100,00	RES	30,13	1.330
57	MARE DE DEU DE LLUC	105.627	1.898	755		7	16	778	98,46	RES	73,66	1.956
58-01	CAS CAPELLA	60.317	876	302		0	20	322	100,00	RES	53,38	926
58-02	SON CLADERA	807.511	6.713	2.582	40	57	52	2.731	93,16	RES	33,82	7.086
	TOTAL	**1.427.447**	**14.710**	**5.633**	**245**	**64**	**129**	**6.071**	97,50		**42,53**	**15.806**
UNITAT FUNCIONAL 23: SON AMETLIER - VIA DE CINTURA												
59	EL VIVERO	493.678	7.102	2.662	44	110	54	2.870	95,04	RES	58,14	7.622
60	RAFAL NOU	288.467	5.701	1.898		46	38	1.982	98,75	RES	68,71	5.911
61	RAFAL VELL	513.743	12.551	4.801		167	130	5.098	98,85	RES	99,22	13.293
62	SON FORTESA (NORD)	61.965	2.311	853		16	18	887	99,13	RES	143,14	2.396
69-02	VIA DE CINTURA	119.372	97	44	875		0	919	4,79	R/T	76,99	2.285
69-03	SON GUELLS	157.797	801	348	198	155	0	701	63,16	RES	44,42	1.684
69-04	SON FIOL	144.433	82	66	77	0	0	143	100,00	RES	9,90	275
69-05	RAFAL VELL	141.602	1.423	502		0	11	513	100,00	RES	36,23	1.451
	TOTAL	**1.921.058**	**30.068**	**11.174**	**1.194**	**494**	**251**	**13.113**	**82,46**		**68,26**	**34.917**
UNITAT FUNCIONAL 24: SON MORRO												
69-01	SON MORRO	376.225		4					-		IND	0	0
74-01	POL. SERVICIOS DE LEVA	473.914							-		IND	0	0
74-02	SON MALFERIT	61.069	61	19		**31**	4	54	71,07	RES	8,84	149
	TOTAL	**911.209**	**61**	**23**	**0**	**31**	**4**	**54**	23,69		**8,84**	**149**
UNITAT FUNCIONAL 25: EL MOLINAR												
76-01	LA PETROLERA	42.769	464	212		0	10	222	100,00	RES	51,91	489
76-02	SON PARERA	80.100	406	192		0	4	196	100,00	RES	24,47	416
76-03	EL MOLINAR	562.673	8.196	3.829	127	16	77	4.049	99,20	RES	71,96	8.746
	TOTAL	**685.542**	**9.066**	**4.233**	**127**	**16**	**91**	**4.467**	**99,73**		**65,16**	**9.651**
UNITAT FUNCIONAL 26: EL COLL D'EN RABASSA												
77-01	SON MARTORELL	100.169	486	238		12	50	300	85,51	RES	29,95	641
77-02	COLL DEN RABASSA	935.256	11.207	4.417	105	231	89	4.842	95,23	RES	51,77	12.270
77-03	MERCAPALMA	203.532	0	0	0	0	0	0	100,00	TER		
	TOTAL	**1.238.957**	**11.693**	**4.655**	**105**	**243**	**139**	**5.142**	**93,58**		**41,50**	**12.911**
UNITAT FUNCIONAL 27: CAN PASTILLA												
79-01	SES FONTANELLES	173.110	2	0		0	0	0	0,00	TER	0,00	2
79-02	ES CARNATGE	86.850	182	89		91	0	180	51,40	RES	20,73	410
79-03	CAN PASTILLA	728.878	6.529	2.947	150	59	59	3.215	97,69	RES	44,11	7.199
	TOTAL	**988.838**	**6.713**	**3.036**	**150**	**150**	**59**	**3.395**	**49,70**		**64,83**	**7.611**
UNITAT FUNCIONAL 28: ARENAL - MARAVILLAS												
81-01	LA RIBERA	228.519	1.512	608		179	0	787	80,20	RES	34,44	1.960
81-02	LES MARAVELLES	881.447	3.844	1.890	22	43	38	1.993	95,43	TUR	22,61	4.102
82	L'ARENAL	1.496.291	9.198	3.350	467	67	67	3.951	97,65	TUR	26,41	10.701
	TOTAL	**2.606.256**	**14.554**	**5.848**	**489**	**289**	**105**	**6.731**	**91,09**		**25,83**	**16.763,00**
UNITAT FUNCIONAL 29: SANT JORDI												
83-01	ES PIL·LARI (NORD)	81.525	985	402		0	76	478	100,00	RES	58,63	1.175
83-02	ES PIL·LARI (SUD)	90.468	917	303		0	4	307	100,00	RES	33,93	927
84-01	SON FERRIOL	754.092	8.304	2.845		543	0	3.388	83,59	RES	44,93	9.662
84-02	HOSTALOT	92.348	677	235	89	39	3	366	93,30	RES	39,63	1.005
84-04	SON PRUNES	159.776	0	62	103	0	0	165	100,00	RES	10,33	258
85	L'ARANJASSA	96.735	648	215	48	52	3	318	93,14	RES	32,87	906
86-01	SANT JORDI	293.571	2.573	1.003	238	100	11	1.352	96,61	RES	46,05	3.446
87-01	ES PUTXET	25.165	77	25	23	0	2	50	100,00	RES	19,87	140
87-02	LA CASA BLANCA	40.702	172	59		7	1	67	92,01	RES	16,46	192
	TOTAL	**1.634.383**	**14.353**	**5.149**	**501**	**741**	**100**	**6.491**	**95,41**		**39,72**	**17.711**
UNITAT FUNCIONAL 30: SON ANGLADA												
32-01	CAMÍ DELS REIS	194.603		1					-		IND	0,00	**0**
32-02	SON ANGLADA	611.336		1			0	1	-		IND	0,02	0
	TOTAL	**805.939**	**0**	**2**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0,00**			0,01	**0**
UNITAT FUNCIONAL 31: LA INDIOTERÍA												
52-01	SON ROSSINYOL	239.863		4					-		IND	0,00	0
52-02	LA INDIOTERÍA	1.735.204		8					-		IND	0,00	0
52-03	SON CASTELLÓ	487.692		1			0	1	-		TER	0,00	0
	TOTAL	**2.462.760**	**0**	**13**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0,00**			**0,00**	**0**
UNITAT FUNCIONAL 32: AEROPORT												
80-01	SON OMS	655.420		5					-		IND	0,00	0
80-02	AEROPORT	61.435		0			0	0	-		IND	0,00	0
	TOTAL	**716.855**	**0**	**5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,00**			**0,00**	**0**
UNITAT FUNCIONAL 33: SON GUAL II												
86-02	SON GUAL II	569.459	411	203		93	0	296	0,00	RES		5,20	644
	TOTAL	**569.459**	**411**	**203**	**0**	**93**	**0**	**296**	**0,00**			**5,20**	**644**

POBLACIÓ EXISTENT (Departament de població)	HABITATGES EXISTENTS (Cadastre)	HABITATGES PROPOSTES EN UE	HABITATGES POSIBLES EN SÒL VACANTE	INCREMENT HABITATGES EN SÒL CONSTRUÏT	HABITATGES TEÒRIQUES	% CONSOLIDACIÓ	ÚS	DENSITAT MÁXIMA	CAPACITAT MÁXIMA DE POBLACIÓ
442.865	**171.371**	**6.859**	**9.353**	**3.400**	**190.959**	**74,24**	**0**	**58**	**491.918**

- Determinació de la capacitat màxima de població a cada zona d'ordenació del sòl urbà i de cada sector de sòl urbanitzable..

Es tracta d'un total, entre Zones i Subonas, de 127, que s'agrupen en un total de 33 unitats funcionals, de les quals 4 (Son Morro, Son Anglada, La Indiotería i Aeroport) presenten usos majoritaris industrials-productius. Aquestes unitats funcionals, a la seva majoria, engloben diverses ZOUs, ja que totes dues territorialitats responen a conceptes diferents.

Les zones d'ordenació urbanística concerneixen als àmbits del sòl urbà diferenciats per les ordenances reguladores d'aplicació, desagregació territorial que, òbviament, no té per què coincidir amb l'espai viscut quotidianament que és més ampli que el que el delimitat en origen des del punt de vista urbanístic. Ordinàriament la unitat funcional permet una organització dels serveis públics i del nivell dotacional de manera més eficaç, però al temps aquest àmbit també sol generar afinitats col·lectives i identitàries, creant la consciència de barri.

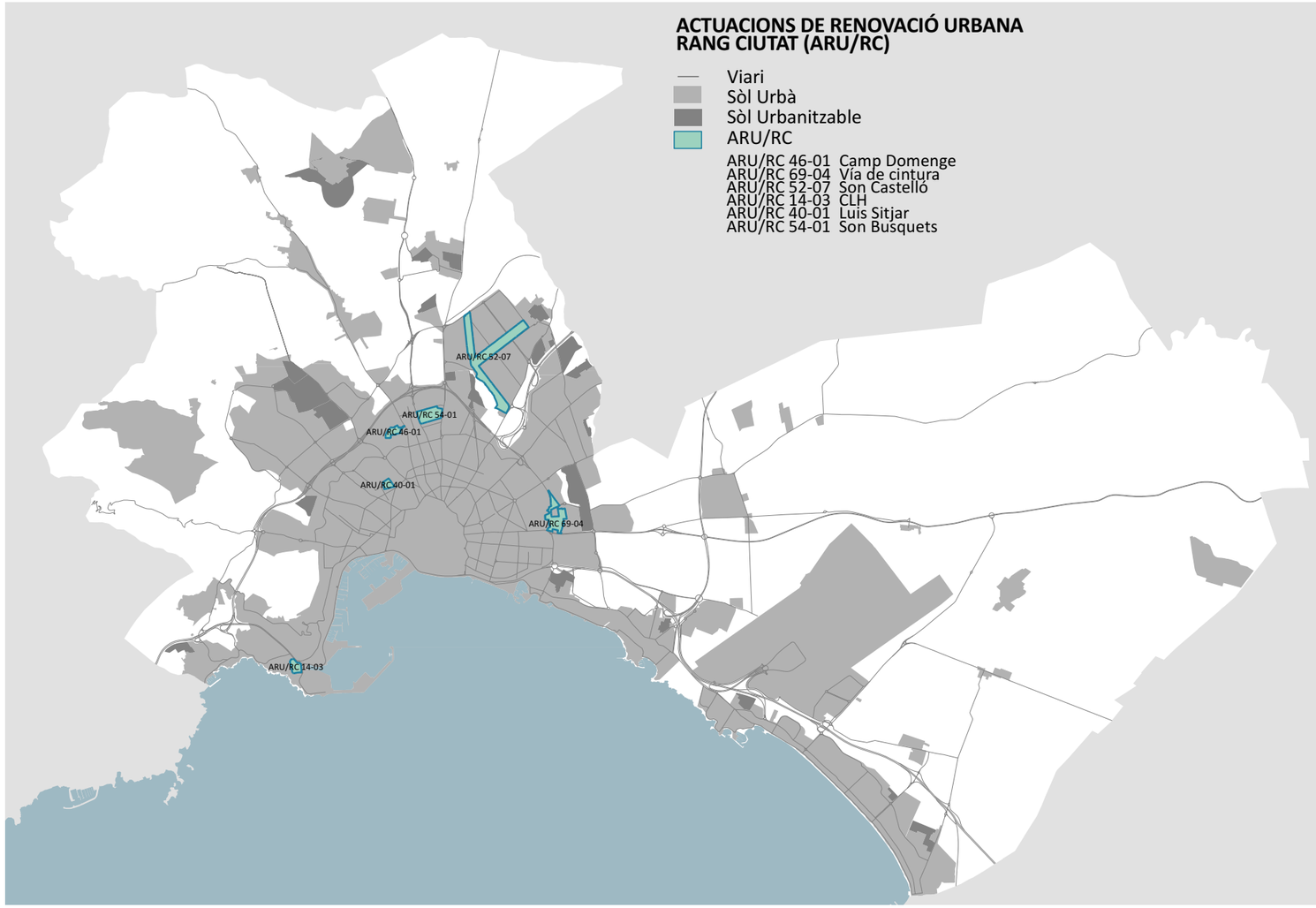
La ZOU pot coincidir amb la delimitació d'una sola àrea de renovació o de reforma interior quan aquesta tingui una superfície significativa o alguna singularitat (per intensitat) que justifiqui la seva identificació com una nova zona urbana diferenciada.

La LUIB pretén que en les ZOUs altament consolidades per l'edificació (en més del 90%) a les quals no es preveuen actuacions de cap transformació, no es pugui alterar de manera substantiva la densitat residencial; de manera que la capacitat màxima de població sigui la que resulti de sumar a la població existent les previsions demogràfiques en un horitzó de programació del pla.

III.4.2. ACTUACIONS SINGULARS EN EL SÒL URBÀ DE PALMA: OPERACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DE CARÀCTER ESTRUCTURAL.

A la pràctica actual de la planificació urbana, les transformacions espacials que es preveuen a les iniciatives de Regeneració Urbana Integral (RUI) solen quedar subjectes al perímetre de l'àmbit d'intervenció predefinit (generalment una "àrea vulnerable") sense més interrelació amb el planejament general. Enfront d'aquesta visió sectorial i particularitzada, els projectes de RUI han de ser considerats com a part del projecte de ciutat establert pel Pla General amb l'objectiu d'impulsar el reequilibri de la ciutat. Per aquest motiu la Regeneració Urbana Integral a promoure a Palma, hagi de transcendir la identificació d'actuacions específicament destinades a regenerar barris desfavorits de la ciutat les quals, habitualment (donada la consolidació que presenten), es solen centrar en articular operacions de millora de l'espai públic i el parc edificatori existent (accessibilitat, eficiència energètica, etc.) implementant, en comptades ocasions, nous equipaments de proximitat.

Segons l'article 23.2.b LUIB les actuacions de renovació urbana són aquelles que comporten una completa transformació del teixit urbà originari i la reurbanització integral i general, implicant demolicions gairebé generalitzades de les edificacions existents, el complet redisseny i nova implantació de serveis urbans. Sobre la base d'aquesta definició, cal entendre que també queden integrades en aquesta tipologia les actuacions en buits urbans, hiats espacials absents de significat, destinades a completar la trama urbana.



Actuacions de Renovació Urbana de Rang Ciutat

Ara bé, la renovació urbana a la ciutat consolidada, sol operar a “dues velocitats” en virtut de l'abast, rellevància i significació de les actuacions a promoure. En un grup es troben operacions d'impacte local, habitualment de petita escala (unitats d'actuació i/o actuacions de dotació), que, amb l'objectiu de fomentar la millora de l'entorn urbà (continuïtats de viari, noves dotacions de proximitat, generació de centralitats locals, densificació selective, etc.), s'integren pacíficament a les zones d'ordenació urbanística on s'enclaven, sense alterar les seves determinacions d'ordenació estructural. En un altre grup, s'integren actuacions de renovació de condició estratègica (localitzades en buits urbans rellevants i/o àrees obsoletes) concebudes com a oportunitats territorials on concretar i contextualitzar la refuncionalització i requalificació del conjunt del territori urbà. Són, per dir-ho així, Actuacions de Renovació Urbana de Rang Ciutat, representatives del caràcter integral (a nivell territorial) a conferir al principi de la Regeneració Urbana, de transcendental significació en el projecte de ciutat proposat al Nou Pla General de Palma.

Les Actuacions de Renovació Urbana de Rang Ciutat proposades en el Nou Pla General de Palma presenten la següent localització i vocació funcional:

A. **BUITS EXISTENTS**; és a dir, àrees de la ciutat vacants d'edificació i ús, la localització de les qual pot ser intersticial (en el cor de la trama urbana consolidada) o com a alvèols a les seves vores. En aquest supòsit es troben:

- **Els terrenys de l'antic Estadi de Luis Sitjar**, la posició del qual -apuntant al principal parc de la ciutat (La Falca Verda)- infereix la implantació d'un complex edificatori dotacional en el qual puguin cohabitar una lleugera proporció de funcions lucratives. A més, haurà de preveure's una important reserva de zones verdes que garanteixi les relacions de l'àmbit de ciutat adjacent amb el Parc de la Falca Verda.

- **El buit urbà localitzat al nord del Velòdrom “Palma Arena”**, al costat del Cementiri, qualificat, en l'actualitat, com a Sistema General d'Equipament Esportiu. L'acumulació d'una àmplia oferta d'aquesta categoria dotacional a l'entorn immediat (Palma Arena, Complex Esportiu Sant Ferran, Escola de Karate Francisco Díaz, Camp de futbol Camp Redó) convoca a la necessitat de repensar la funcionalitat assignada a aquests sòls. La intervenció proposada s'orienta a garantir la posada en valor d'un “terrain vague” la vacuïtat del qual transmet, avui dia, una sensació d'acusada marginalitat.

A més, en aquest grup s'integren àrees de sòl urbanitzat no edificat provinents de desenvolupaments urbanístics del Pla General que es revisa. Els àmbits identificats per a desenvolupar aquesta estratègia de reprogramació urbanística són:

- **Els sòls urbanitzats resultat del desenvolupament urbanístic de la UE/69-02 “Estadi Balear”** destinats a usos productius. La caracterització funcional del seu entorn immediat (amb presència d'espais residencials de recent materialització) i, sobretot, l'impuls de la reconversió de la Via de Cintura (en desenvolupament de les directrius del PTIM) aconsellen modificar la vocació funcional d'aquests terrenys. Per a això, es proposa (optimitzant la base urbanitzadora existent) la configuració d'un espai urbà mixt residencial-terciari, generant una nova façana urbana d'elevada significació que apunta al bulevard que es disposa sobre el tram de la Via de Cintura que es proposa soterrar (entre la rotonda amb el carrer Manacor i l'eix Sant Ignasi - Ma. 3018). No obstant això, significar que l'objectiu, a mitjà termini, seria promoure el soterrament de la Via de Cintura fins al carrer Aragó per poder integrar els barris de Son Gotleu i Rafall Vell.

- **Els sòls pendents d'edificació a l'Eixample del Nou Llevant**. En aquest cas, la refuncionalització proposta es dirigeix a acomodar la iniciativa municipal destinada a desenvolupar el Districte d'Innovació “Ramón Llull” afavorint la implantació d'activitats d'alta competitivitat econòmica. Això produirà un espai urbà innovador, experimental, híbrid, complex i multifuncional on cohabitaran usos residencials, terciaris, administratius, activitats @ vinculades a la recerca i equipaments de rang ciutat.

B. **BUITS POTENCIALS**: àrees de la ciutat on es preveu la substitució del teixit urbà preexistent per haver esdevingut obsoletes, bé per la deterioració física de les construccions (obsolescència patrimonial), bé per la seva inadequada localització respecte a l'entorn urbà (obsolescència ambiental), per la caducitat de les activitats implantades (obsolescència funcional), o bé, fins i tot, per la seva baixa rendibilitat social i econòmica (obsolescència econòmica). Es corresponen, bàsicament, amb àrees industrials susceptibles de ser revitalitzades (Polígon Industrial de Son Castelló), instal·lacions infraestructurals el cicle de vida de les quals es troba esgotat (terrenys de CLH al costat de Porto Pi) i contenidors dotacionals (casernes militars de Son Busquets) cridats a integrar-se a l'entorn urbà conformant un nou barri residencial amb una proporció molt significativa d'habitatge social. Aquestes àrees presenten una localització estratègica a l'engranatge urbà que els confereix una enorme potencialitat per a la generació de noves centralitats urbanes de rang ciutat.

En conclusió, les Actuacions de Renovació Urbana de Rang Ciutat proposades al Nou Pla General de Palma han estat concebudes per assumir un paper singular en el projecte global de ciutat proposat. **El conjunt de les Actuacions de Renovació Urbana de Rang Ciutat previstes, promou la transformació urbanística d'una mica més de 82 hectàrees del sòl urbà de Palma.**

III.4.3. L'ESTRATÈGIA DE REGENERACIÓ URBANA PER REVERTIR L'OBSOLESCÈNCIA DE BARRIS PERIFÈRICS.

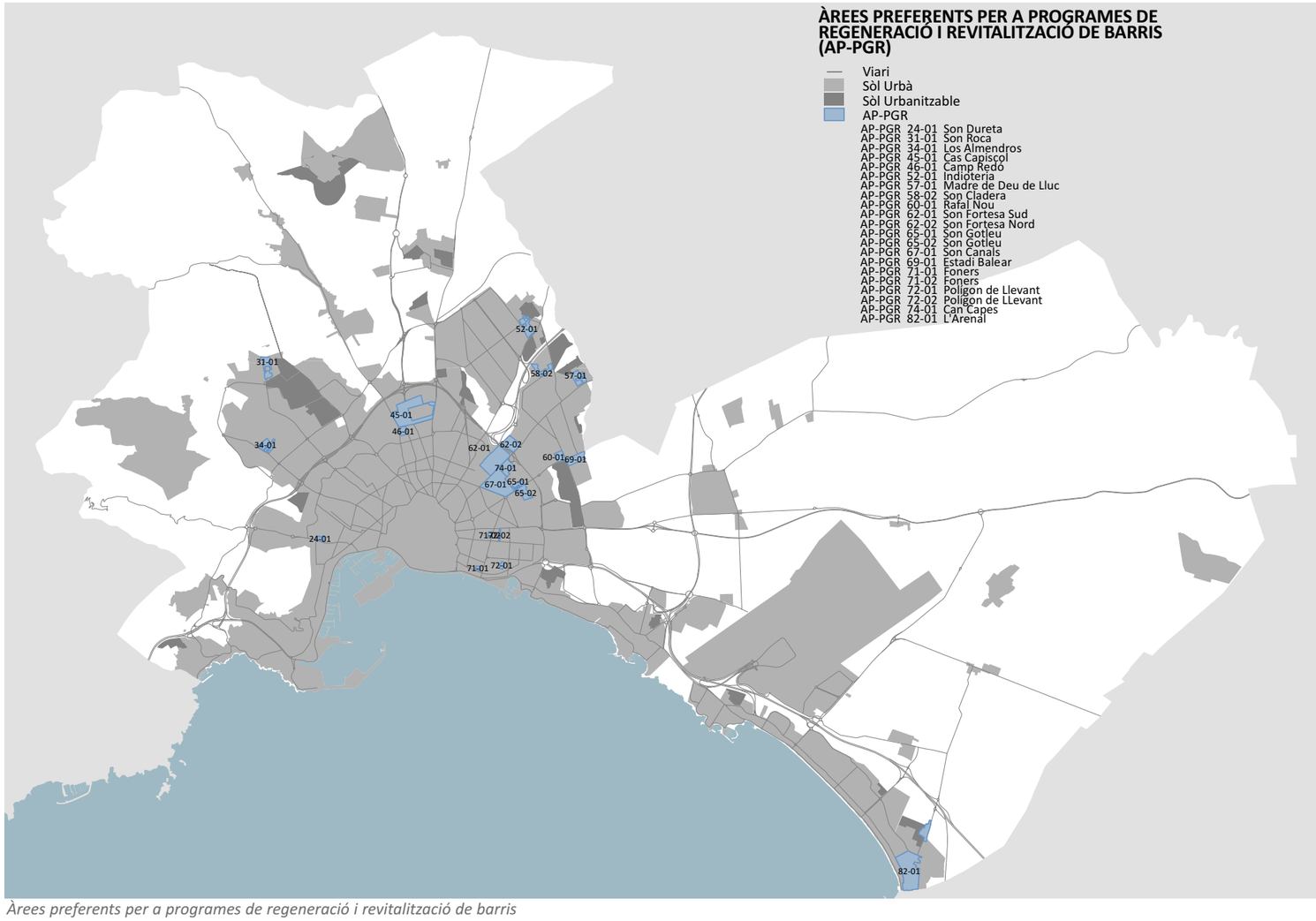
En el Nou Pla s'han identificat una sèrie d'àrees subcentrals i/o perifèriques de la ciutat en les quals convergeixen l'obsolescència del parc edificatori existent, la vulnerabilitat social i econòmica de la població enclavada i un espai públic precari i marginal. La seva caleidoscopica obsolescència (física, funcional, urbana, tipològica, energètica i social) precisa d'accions integrals (urbanístiques, edificatòries, econòmiques i socials) per pal·liar la seva simptomatologia de carència. La Unió Europea, així com altres institucions, estan reconsiderant els models convencionals d'intervenció urbanística i potenciant determinades visions integrades focalitzades en la regeneració urbana i paisatgística.

La regeneració urbana a promoure en aquestes àrees ha d'articular-se mitjançant instruments urbanístics capaços de treballar en la seva millora a partir de vinculació selectiva de petits projectes”, en lloc d'optar per grans intervencions, recorrent a l'experiència acumulada d'actuacions directes sobre l'edificació i, si és necessari, a renovacions selectives i quirúrgiques.

En desenvolupament d'aquesta estratègia operacional sustentada en la ideació de "xarxes d'acupuntures urbanes", la requalificació de barriades obsoletes de Palma constitueix una oportunitat de qualificació els efectes de la qual van més enllà del propi barri intervingut. Es respondria així a la demanda de serveis i equipaments o a la complementarietat d'activitats, al mateix temps que es generen oportunitats i programes per atendre les necessitats socioeconòmiques i d'habitabilitat. Per consegüent, els objectius a promoure en la regeneració urbana d'aquests barris, han d'adoptar un perfil multidimensional dirigit tant a la cohesió social com a la millora de l'eficiència de l'edificació i el medi urbà.

En el Pla General de 1998, es van significar una sèrie de barriades -construïdes al començament de la segona meitat del segle XX- que presenten una problemàtica obsolescent. **Es tracta de les zones denomines Àrees de Regulació. Amb caràcter general, en aquests àmbits es proposa eliminar el Pla Especial per facilitar que les intervencions en les construccions es puguin escometre directament, sigui amb finalitats de rehabilitació o de substitució de l'edificació preexistent**. No obstant això, quan les intervencions requereixin revestir el caràcter jurídic d'actuacions edificatòries en el medi urbà previstes en l'article 24 del Reial decret legislatiu 7/2015 (TRLSRU) sigui per establir l'obligatorietat de la seva execució, o en el seu cas, per legitimar l'ocupació de superfícies d'espais de domini públic (per instal·lació d'elements d'accessibilitat) haurà de tramitar-se un expedient administratiu (d'ofici a instàncies de les persones i entitats identificades en l'article 9.4 del citat Reial decret legislatiu anàleg al procediment de delimitació d'unitat d'actuació.

S'han identificat, a més d'aquestes ARE, una sèrie de barriades que també presenten signes de vulnerabilitat: La Solitud Nord, El Camp d'en Serralta, Pere Garau, Cas Capiscol, Rafal Nou, Son Fortesa Sud, Són Fortesa Nord, Son Canals, Estadi Balear, Can Capes, S'Arenal.



Àrees preferents per a programes de regeneració i revitalització de barris

Per cadascuna d'aquestes àrees urbanes s'haurà de prioritzar:

a. L'execució de projectes d'obres ordinàries d'intervenció en l'espai públic vinculades a les polítiques de mobilitat sostenible i recuperació de part de les vies de trànsit per al gaudi ciutadà.

b. Valorar les actuacions a desenvolupar en els espais oberts de titularitat privada i ús públic en funció del tipus d'entorn i grau de vulnerabilitat.

c. Les mesures de foment per la rehabilitació de l'edificació i incorporació de solucions d'eficiències energètica i accessibilitat universal.

d. En el seu cas, en funció del nivell de vulnerabilitat, la implementació de mesures complementàries vinculades a desenvolupar iniciatives d'economia social.

Per assegurar la coordinació de totes aquestes actuacions es recomana l'elaboració d'un Programa de Regeneració i Revitalització del Barri. A més, aquest Programa analitzarà la conveniència d'iniciar el procés de declaració del Barri com Àrea de Conservació i Rehabilitació (article 21 bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears).

Finalment, ha de precisar-se que el Pla d'Ordenació Detallada (POD), després de l'estudi específic que realitzi d'algunes àrees urbanes, podrà proposar la necessitat d'identificar actuacions aïllades (nous espais dotacionals) o, en el seu cas, operacions puntuals de redensificació amb millores dotacionals. El POD delimitarà aquests àmbits i decidirà si estableix directament la seva ordenació detallada o, bé, remet aquesta funció a un Pla Especial de Reforma Interior.

III.4.4. ELS CRITERIS DE LA REVISIÓ SOBRE LA INTEGRACIÓ O INCORPORACIÓ D'ALTERACIONS EN LES UNITATS D'EXECUCIÓ I ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL DEL SÒL URBÀ PREVISTES EN PGOU 1998.

Els terrenys inclosos en unitats d'execució delimitades en el PGOU 1998 (o les seves modificacions) o delimitades en instruments de desenvolupament, que hagin estat executades íntegrament -conforme a les previsions del planejament- es reconeixen en el Nou Pla General com sòl urbà sense quedar sotmeses a actuacions de transformació i, per estar completament urbanitzades, mereixen les parcel·les edificables resultants la condició de solar. No obstant això, de manera excepcional podrà justificar-se la inclusió de part d'algun terreny en nova actuació de transformació sempre que sigui necessari i s'origini un increment d'aprofitament respecte al patrimonialitzado.

D'una altra part, **pel que fa a les UE del planejament vigent que no s'han culminat, s'ha realitzat una labor prèvia d'anàlisi i establiment de criteris per al seu desenvolupament. Específicament, s'ha realitzat la seva adscripció a algunes de les diferents tipologies d'actuacions urbanístiques establertes en la LUIB.**

III.4.5. UNA CIUTAT PELS CIUTADANS: UNITATS FUNCIONALS I ESTRATÈGIES OPERACIONALS PER REVERTIR LES MANCANCES DETECTADES.

La delimitació de les unitats funcionals de la ciutat de Palma respon a un acoblament espai-social basat en la conjunció dels següents criteris:

1. La grandària considerada possibilita la llegibilitat i reconeixement de tot el seu perímetre per part dels residents.

2. L'escala de la unitat funcional permet la pertinença dels residents a diferents xarxes socials i tolerar el desenvolupament de canals d'informació a través de relacions directes.

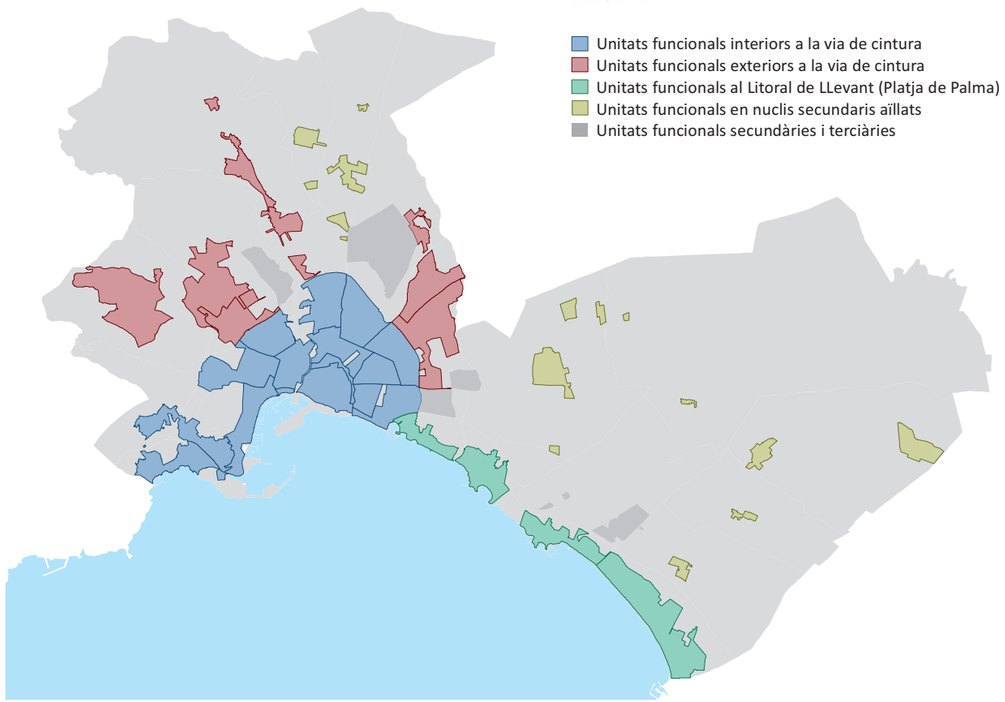
3. L'accessibilitat a tots i cadascun dels elements de la unitat funcional és una característica substantiva, definida pel desenvolupament de la capacitat dels ciutadans per desplaçar-se sense necessitat d'utilitzar mitjans mecànics.

4. Cada unitat funcional delimitada conforma una escala urbana en la qual és factible la cooperació a través de la participació dels ciutadans en associacions i en institucions.

5. L'escala de cada unitat funcional convoca a la complexitat urbana, en sostenir varietat de serveis i, amb caràcter general, diversitat d'usos.

6. La dimensió proposada remet a l'existència, en la major part de les unitats funcionals definides, de diferents zones d'ordenació urbanística, unitat territorial definida per una determinada caracterització tipus-morfològica regulada per ordenances comuns.

En el Nou Pla General de Palma -en coordinació amb els serveis municipals- **s'han identificat un total de 33 unitats funcionals, de les quals 4 (Son Morro, Son Anglada, Sa Indioteria i S'Aeroport) presenten usos majoritaris industrials-productius.**



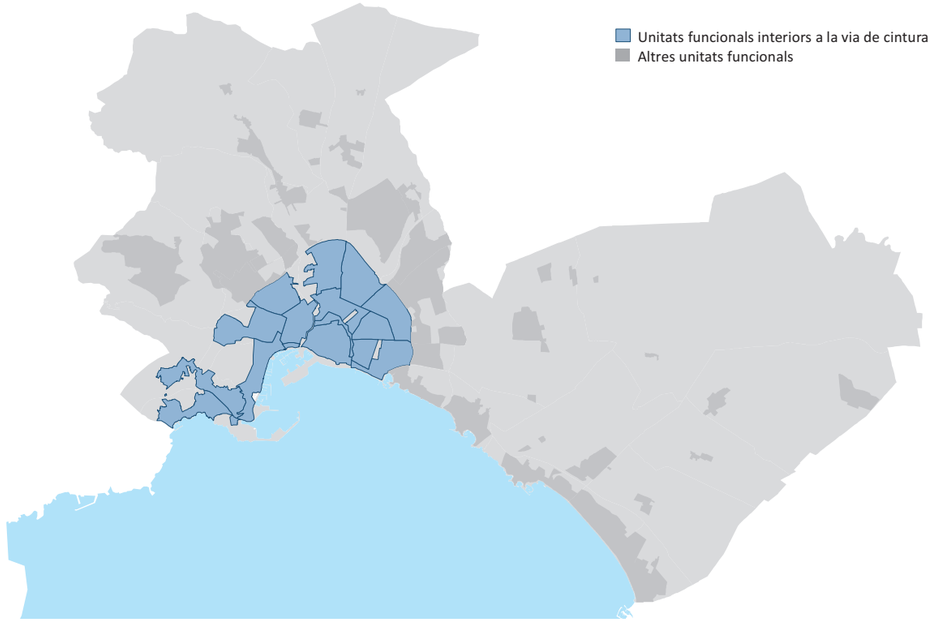
Les 29 unitats funcionals d'ús característic residencial (o residencial-turístic) considerades en el Nou Pla General de Palma **són espais adequats per als vianants** -atès que les distàncies a recórrer en el seu interior, són inferiors a 1,5 Km- i, a més, estan dotats de certa complexitat soci-funcional (millorable en alguns supòsits de localització exurbana). **Això facilita la "serendípia"; és a dir, l'afavoriment de trobades casuals i imprevistos que enriqueixen la vida urbana**. La cohesió social és inversament proporcional a la distància física i social. Per això, la proximitat entre els ciutadans que comparteixen espais variats i serveis diversos procura el màxim d'interaccions possibles. La vida ciutadana en aquests "espais de quotidianitat vivencial" precisa d'accessibilitat per als vianants als centres de treball, ensenyament, compres i gestions. La presència d'aquestes activitats reforça la permanència en l'àmbit i mitiga la necessitat d'acudir a desplaçaments obligatoris de llarg recorregut per resoldre necessitats quotidianes que, ineludiblement, caldria realitzar amb mitjans motoritzats. Aquesta possibilitat de romandre en el barri permet que el temps dedicat a relacionar-se, a treballar, a consumir o a gestionar faciliti la recreació del lloc del quotidià convocant a la "apropiació col·lectiva" de l'espai viscut.

Es poden distingir:

1. **Unitats funcionals interiors a la Via de Cintura**. En relació als valors de zones verdes/habitatge, s'entreveuen acusats dèficits en l'Eixample de Ponent i, especialment, en Pere Garau i Foners. No obstant això, cal ressenyar que l'existència d'una orla de Parcs Urbans de Rang Ciutat com Bellver, la Falca Verda, el Parc de les Estacions, Parc de la Mar-Façana Marítima i Són Fusteret ajuda a mitigar aquestes mancances. Aquests elements protagonistes de la infraestructura verda urbana, es distribueixen equitativament per l'entorn de l'àmbit abrigat per la Via de Cintura i, per tant, assumeixen una funció reparadora de les disfuncions que presenten determinats barris adjacents. A més de la mitigació de l'endèmica escassetat de zones verdes causada per aquesta xarxa de grans parcs, cal significar una estratègia d'ordenació complementària, vinculada a la política de mobilitat sostenible impulsada en el Nou Pla General, que adoptarà un caràcter prevalent per ajudar a revertir aquesta simptomatologia de carència: l'adopció de la superilla com a fórmula d'organització de la mobilitat a la ciutat.

   En matèria d'equipaments públics les deficiències més acusades s'aprecien en les unitats de Pere Garau, Foners, El Terreno i Eixample Nord. Per a la seva resolució, donat el nivell de consolidació que presenta la seva trama urbana, hi hauria la possibilitat d'identificar -en el Pla d'Ordenació Detallada- Actuacions de Dotació de caràcter selectiu, fins i tot acudint a l'aplicació de l'article 18 del TRLSRU/2015, que admet substituir aquesta cessió pel lliurament de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari.

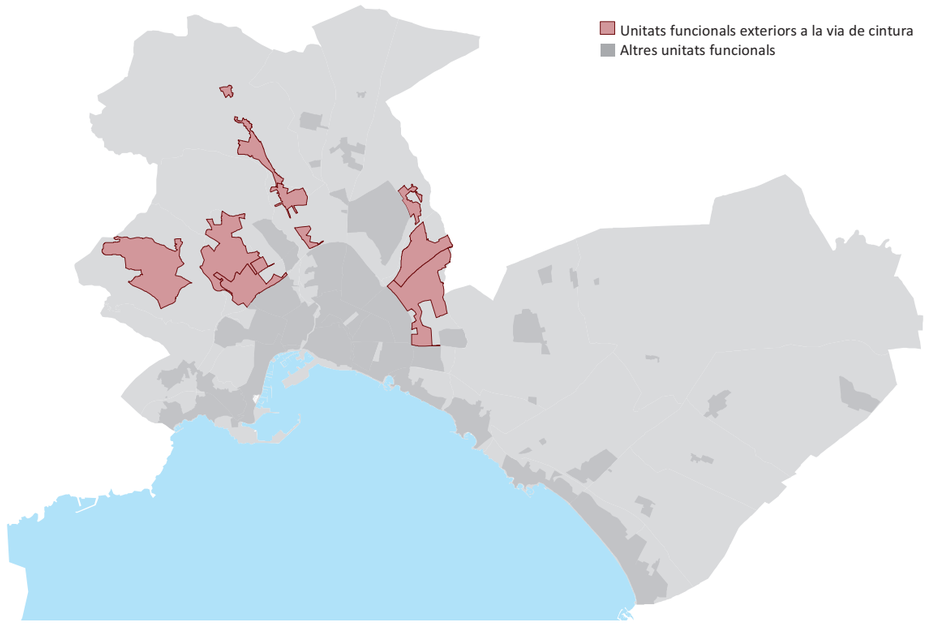
   Cal destacar, també, l'impuls de la "dotació creuada" a causar per Actuacions de Renovació Urbana de Rang Ciutat previstes en l'Àrea Central de la Ciutat.



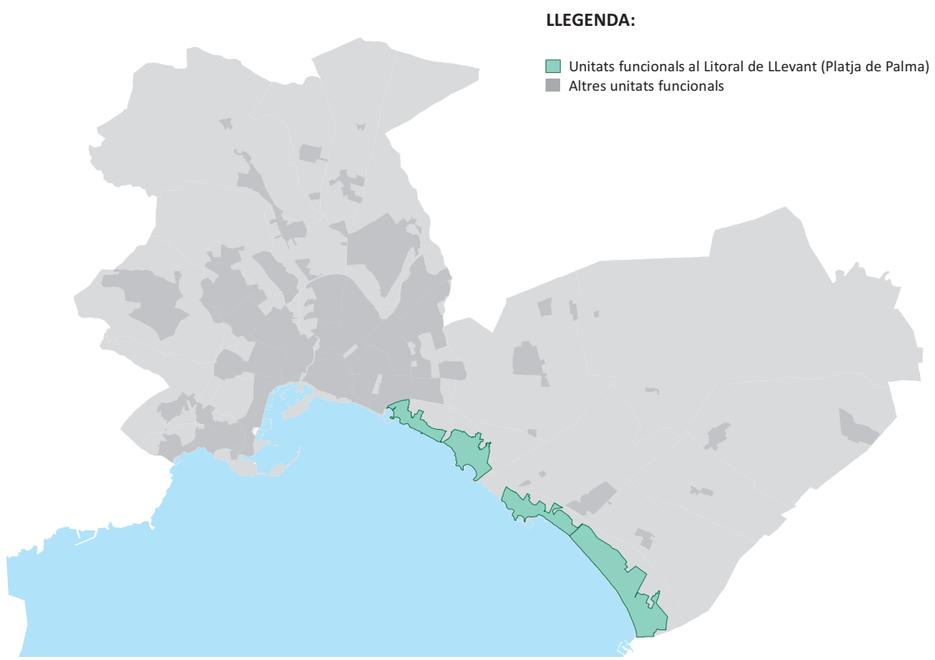
2. **Unitats funcionals exteriors a la Via de Cintura**. Aquestes unitats presenten nivells acceptables en matèria de dotació de zones verdes i equipaments. Aquesta situació prové de la incorporació d'espais resultants de desenvolupaments urbanístics reglats. Destaca la presència de grans equipaments docents en la unitat funcional de Montisión, així com la bona cobertura dotacional que anuncien els valors obtinguts a Son Cladera i Secar de la Real.

   Sens dubte, l'àmbit més deficitari d'aquesta perifèria exterior a la Via de Cintura és la unitat funcional de Son Ametler-Via de Cintura on es troben incloses barriades com Son Fortesa Nord, Es Rafall Vell, Es Rafall Nou i Es Vivero. Per al seu reequipament, a més de l'activació del desenvolupament d'Unitats d'Execució de petita escala previstes en el Pla General vigent -a assumir en l'ordenació detallada del Nou Pla General- i la finalització del RES de Son Guells (UE-69-03), assumirà un rol prevalent el desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable localitzats en les seves proximitats com el SUB 59-01 Son Ametler i, especialment, el SUB 69-01 Son Guells. També s'arrogarà un paper reparador de gran transcendència, l'Actuació de Renovació Urbana de Rang Ciutat prevista per la reconfiguració del tram meridional de la Via de Cintura (ARU/ 69-04).

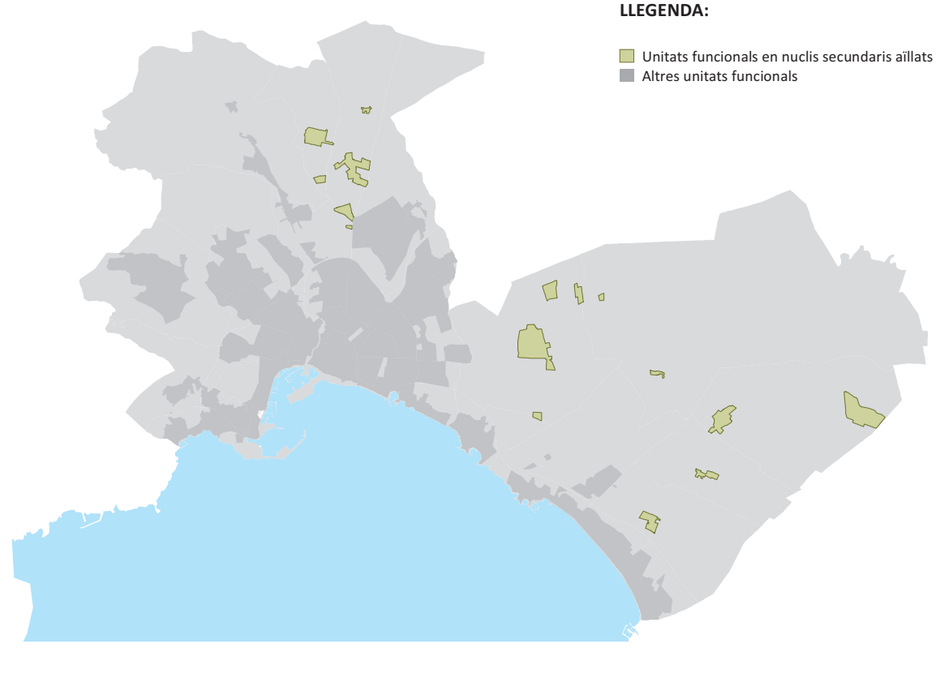
   Finalment, ressenyar que l'escassetat de zones verdes detectada en Establiments queda, en part, compensada, amb la presència pròxima de dotacions en la unitat de Es Secar de la Real i, especialment, per la immersió d'aquesta barriada perifèrica en un entorn rural d'alta qualitat ambiental (Corredor Verd del Torrent Sa Riera, Parc Agrari, etc.) el gaudi del qual forma part de la cotidianeitat de la població resident en el desplegament de les seves activitats d'oci i esplai.



3. **Unitats funcionals en el Litoral de Llevant (Platja de Palma).** Amb caràcter general, presenten una cobertura dotacional raonable, tant en matèria de zones verdes com en equipaments. Les manques detectades en El Molinar i Coll d´en Rabassa queden mitigades per la seva adjacència a la platja de Llevant. Les deficiències que poguessin destil·lar-se del procés de participació ciutadana, podrien quedar resoltes amb les reserves dotacionals i d'espais lliures a preveure en el desenvolupament dels següents sectors: SUB 79-01 Son Garcies, SUB 79-02 Torre Redona, SUB 77-01 Ses Calafetes, SUB 81-01 Vista Alegre i SUB 82-01 Vista Alegre. A això cal implementar les millores d'impacte local a produir per les actuacions de transformació urbanística previstes en sòl urbà en el PRI de Platja de Palma.



4. **Unitats funcionals en nuclis secundaris aïllats.** En general requereixen millorar la seva mixtura funcional per proveir les necessitats quotidianes de la població resident, acusant certa dependència de les àrees centrals de la ciutat, contingència que és necessari mitigar a través d'actuacions selectives que incrementin els seus nivells d'equipament i serveis complementaris a l'habitatge. Al temps, cal ressaltar, com a manca més significativa, l'escassetat de zones verdes que presenta Son Español-Son Sardina pal·liada, en part, pel seu enclavament en un entorn rural d'alt atractiu, compensatori d'aquesta deficiència. Aquesta unitat funcional, a més, presenta una posició territorial amb una elevada potencialitat derivada de la seva vinculació amb la línia de metro i la seva proximitat a la Universitat i el Parc Bit. Per optimitzar aquesta fortalesa territorial, el Nou Pla General, a més d'assumir -majoritàriament- les unitats d'execució proposades pel Pla General vigent, promou el desenvolupament d'actuacions de nova urbanització: SUB 44-01 Son Sardina i SUB 44-03 Son Sardina Oest.



III.5. EL CREIXEMENT URBÀ PROPOSAT: LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE.

Els tres principis bàsics que han d'orientar la presa de decisions de la planificació urbanística per identificar les noves extensions de la ciutat existent són:

Creixement compacte.

Aquest axioma d'ordenació urbanística compta amb tres manifestacions paradigmàtiques:

1. En primer lloc, avaluar -abans que acudir a reclassificacions de sòl rural- les capacitats de transformació qualitativa que presenta la fàbrica urbana existent, a fi d'acomodar un percentatge significatiu de les necessitats de nou habitatge que anuncien les projeccions realitzades a aquest efecte. Efectivament de l'oferta residencial de nou habitatge -29.165 unitats- continguda en el nou model de ciutat, 19.611 -és a dir, el 67,24% del total- es resol en el sòl classificat com urbà, bé en actuacions de transformació urbanística (6.858 habitatges), bé en sòl urbanitzat vacant (9.353 habitatges), bé mitjançant l'optimització del sòl urbà ja edificat (3.400 habitatges). Això significa que l'oferta a resoldre en el sòl urbanitzable -el 32,76% restant- ascendeix a 9.554 unitats, de les quals el 49% (4.686) es destinaran a desenvolupar fórmules habitacionals d'habitatge social o protegit. L'oferta total contemplada -50.400 habitatges- es completarà amb la necessària activació del parc residencial existent desocupat (10.075 habitatges) i el que es preveu es desocuparà -per desaparició de llars- durant la vigència del Nou Pla General (11.160). Això significa que l'oferta a satisfer en el sòl urbanitzable suposa el 19% de la total contemplada en el Nou Pla General de Palma.

2. Aquesta distribució percentual de l'oferta de nou habitatge té un evident correlat en la mesura de la superfície de sòl destinat a extensions de la ciutat: un total de 218,11 ha de sòl urbanitzable d'ús residencial.

3. Afegint la superfície de sòl urbanitzable destinat a usos terciari-productius i la de sistemes generals adscrits, el creixement urbà total proposat ascendeix a la xifra de 320,54 ha, quantitat ostensiblement inferior a l'oferta pendent d'execució del Pla General vigent (494 ha) i a la prevista en l'Avanç de 2014 (496,85 ha). Òbviament, aquest volum de sòl urbanitzable compleix els límits al creixement regulats en la Norma 6 del PTIM.

   En comparació, basta recordar que el PGOU de 1998 (i les seves modificacions posteriors) van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable.

   Aquest considerable decreixement -respecte de les expectatives urbanístiques consignades en les Alternatives 0 i I avaluades en el Document Inicial Estratègic del present Esborrador de Pla General- se sustenta en la desclassificació de 186,65 ha del sòl urbanitzable del Pla General de 1998, enfront de les minses 38,21 hectàrees de noves classificacions de sòl rústic. És a dir, per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar com a nou sòl urbanitzable, es desclassifiquen, és a dir, transiten de sòl urbanitzable a sòl rústic 4,8 m².

   El resultat net, entre la desclassificació proposada (186,65 ha) i els nous sectors de creixement previstos (38,21Ha), fa que la proposta de sòl urbanitzable disminueixi en 148,44 hectàrees respecte al planejament general vigent, quedant en 320,54 ha.

   Les desclassificacions proposades es corresponen amb sòls que atempten clarament amb els principis axiomàtics que han de guiar un creixement urbà sostenible. Així, s'han restituït a la seva condició rústica original sòls -Són Gual 1, Puntiró- d'una extremadament baixa densitat residencial i la localització aïllada de la qual incita a la dispersió de la ciutat resultant. Al temps s'ha optat per renunciar al desenvolupament urbanístic d'àmbits en els quals concorren condicionants territorials (afeccions provinents de la legislació sectorial, els valors naturals d'interès, condicions topogràfiques inadequades per l'atorgament de densitats eficients o dificultats de connexió a la xarxa viària). En aplicació d'aquests criteris han quedat desclassificats els sectors de Gènova, Son Garcies Vell, Són Garcies Nou, part dels sectors de Son Puigdorfila i Ses Calafats i l'àmbit localitzat en la zona de flux preferent del sector Son Pardo.

4. La densitat mitjana global que s'aconsegueix en el sòl urbanitzable amb ús residencial és de 43,80 habitatges/hectàrea. Si llevem la superfície de sistemes generals interiors -251.108 m²- la densitat global neta obtinguda s'incrementa fins a les 49,5 habitatges/hectàrea, pràcticament coincident amb la qual presenta, avui dia, la ciutat consolidada. Això implica que el creixement proposat manté les constants vitals del teixit urbà existent, preservant el seu compacitat en evitar la conformació d'una perifèria suburbanitzada de baixa densitat.

<u>Creixement complex</u>.

L'atribut de la complexitat implica l'existència d'elements diversos que estiguin relacionats entre si. L'ordenació estructural del nou Pla General de Palma aposta per conferir al creixement urbà proposat de la complexitat soci-funcional necessària per incentivar la construcció d'un model urbà-territorial sostenible. Aquest repte ha quedat certificat en les següents decisions:

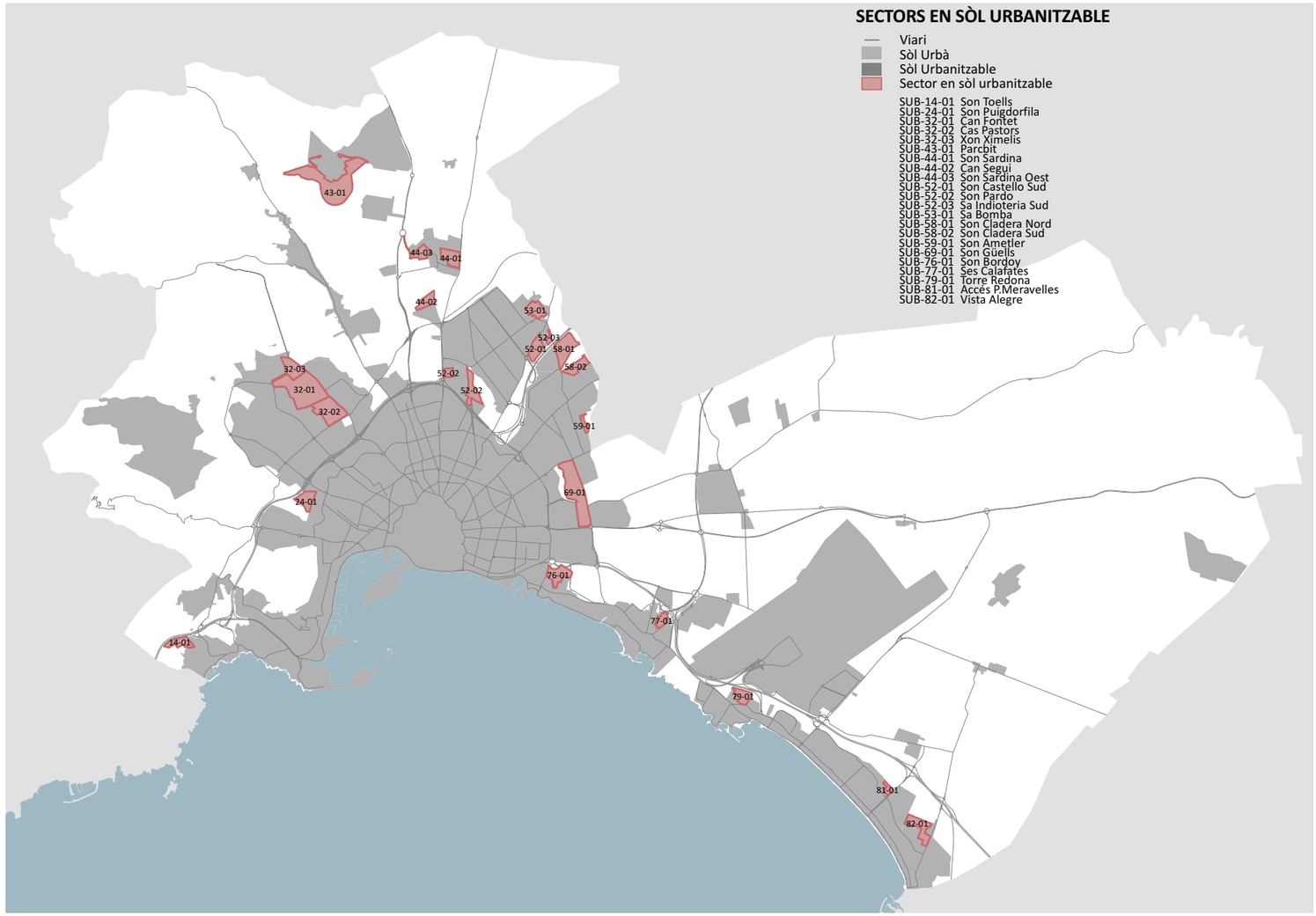
1. **Aposta ferma per no alimentar la generació de nous espais destinats exclusivament al desenvolupament d'activitats econòmiques**. Amb això es persegueix posar en pràctica una nova estratègia d'ordenació a la cerca de la localització integrat de residència i ocupació. Els únics sectors de tal condició són Son Pardo, Ses Calafetes, Torre Redona i Són Toells. Es tracta de quatre peces de petita escala que, en conjunt, a penes aconsegueixen les 32,32 ha, representant un minso 11% de la superfície total del sòl urbanitzable proposat. A ells cal unir l'àrea ordenada, però no executada, pertanyent al Parc Bit per la qual es mantenen les determinacions vigents. L'edificabilitat conjunta d'aquests sis sectors -279.081 m²- representa el 51,53% del sostre edificable total destinat a usos no residencials.

2. Sens dubte, la decisió més determinant adoptada pel nou Pla General de Palma, pel seu caràcter experimental, **és identificar certs sectors on promoure el desenvolupament de teixits urbans mixtos i híbrids en els quals la presència d'usos terciari-productius assumeixi una proporcionalitat rellevant**. Són els casos de: (a) Can Pastor i Can Fontet, on els serveis terciaris consumeixen el 30% de l'edificabilitat total assignada a tots dos sectors. L'objectiu d'ordenació perseguit és encoratjar la implantació de dues àrees de centralitat adjacents al Polígon Industrial de Can Valero, situades en els marges de dues artèries viàries d'important jerarquia: la carretera de Piugpuñent i el Camí dels Reis, i (b) el sector de Son Castelló Sud, rematat meridional del Polígon Industrial homònim i del barri de Sa Indioteria cap a d'Autovia d'Inca. En aquest cas, els usos no residencials esgoten el 55% de l'edificabilitat total proposta. A aquest grup, s'afegeixen dos sectors localitzats en l'àrea de Platja de Palma -Accés Passeig Meravelles i Vista Alegre- per als quals el present Pla General decideix mantenir les seves actuals determinacions, que prioritzen el desenvolupament de funcions complementàries a l'allotjament turístic de caràcter dotacional i de serveis terciaris. Aquests usos alternatius a l'habitatge assumeixen un percentatge del 49% en el sector de l'Accés al Passeig de les Meravelles i del 65% en el de Vista Alegre.

3. Per a combatre la "desnutrició funcional" de l'espai residencial contemporani cal garantir la materialització de funcions comercials i terciàries, en cohabitació amb els usos residencials. **En el sòl urbanitzable d'ús característic residencial proposat en el nou Pla General de Palma, l'edificabilitat destinada al desenvolupament d'ús terciari-comercials de proximitat és el 9% de la total, xifra que implica una ràtio de, aproximadament, 10 m² per cada habitatge.**

En conclusió, de l'edificabilitat total prevista en el conjunt del sòl urbanitzable -1.454.035 m²- la destinada a funcions terciari-comercials i productives representa el 35,54%. D'aquest volum edificable, el 46% haurà de materialitzar-se en cohabitació amb teixits residencials. Aquesta dada denota la intenció del Pla General de Palma per configurar un model de ciutat, a més de densament eficient, adequadament nodrit d'usos complementaris a l'habitatge en posicions pròximes, a fi de generar una "ciutat de distàncies curtes".

Finalment, ressenyar que la complexitat funcional exposada en els paràgrafs precedents té el seu correlat en la socio-diversitat inferida per la voluminositat de l'oferta d'habitatge sotmès a l'algun règim de protecció pública, que aconsegueix el 49% dels 9.554 habitatges previstos en el sòl urbanitzable.



Creixement en continuïtat.

L'atribut de la continuïtat del creixement urbà proposat en el nou Pla General de Palma, ha quedat certificat en l'aplicació del "principi de l'adjacència" a l'hora d'identificar els sectors de sòl urbanitzable. Això ha esdevingut en:

- Evitar la creació de nous nuclis de població aïllats.
- Impedir la consolidació d'aquells nuclis de població en posició aïllada previstos en el PGOU de 1998 que no s'han arribat a materialitzar, per resultar innecessaris i insostenibles.

En aplicació del principi de la continuïtat, la ubicació dels sectors de sòl urbanitzable contemplats, obeeix als següents criteris d'ordenació:

1. **Compleció i tancament de vores urbanes inconcloses:**

   A. **en el nucli principal de Palma**: SUB-14-01 Son Toells i SUB-24-01 Son Puigdorfila.

   B. **en la perifèria nord-oriental**: SUB 52-02 Son Pardo, SUB-52-01 Son Castelló Sud, SUB-52-03 Sa Indioteria Sud, SUB-53-01 Sa Bomba, SUB-58-01 Son Cladera Nord, SUB 58-02 Son Cladera Sud i SUB 59-01 Son Ametler.

   C. **en la zona litoral de Llevant**: SUB 76-01 Son Bordoy, SUB 77-01 Ses Calafetes, SUB 79-01 Torre Redona, SUB 81-01 Accés Passeig Meravelles i SUB 82-01 Vista Alegre.

   D. **en nuclis secundaris**: SUB-44-02 Can Seguí, SUB 44-01 Son Sardina, SUB-44-03 Son Sardina Oest.

Sector	Nom	Superfície Sector m2	Usos globals majoritaris	SS.GG. Interiors m2	SS.GG. Adscrits m2	Àrea de Repartiment
SUB 14-01	Son Toells	72.260	ST/RE	0	0	AR-07
SUB 24-01	Son Puigdorfila	89.784	RE	17.957	0	AR-06
SUB 32-01	Can Fontet	412.894	RE/ST	83.00 +17.612	34.599	AR-01
SUB 32-02	Cas Pastors	209.770	RE/ST	15.266	62.509	AR-01
SUB 32-03.	Son Ximelis	116.650	RE/ST	3.087	0	AR-01
SUB-43-01.	Parcbit	490.585	QT/I+D/ST	62.606	0	AR-13
SUB 44-01	Son Sardina	94.379	RE /ST	9.437	0	AR-03
SUB-44-02.	Can Seguí	65.056	RE /ST	6.506	0	AR.03
SUB-44-03.	Son Sardina Oeste	69.436	RE /ST	6.944	0	AR-03
SUB 52-01	Son Castelló Sud	84.067	ST/RE	12.008	29.116	AR-02
SUB 52-02	Son Pardo	132.239	ST /IND		82.315	AR-09
SUB-.52-03.	Sa Indioteria Sud	16.006	RE/ST		667	AR-02
SUB 53-01	Sa Bomba	84.783	RE/ST	2.915	2.715	AR-02
SUB-.58-01.	Son Cladera Norte	155.636	RE/ST	20.000	0	AR-02
SUB-.58-02	Son Cladera Sud	76.037	RE/ST		2.556	AR-02
SUB 59-01	Son Ametler	26.387	RE/ST		808	AR-02
SUB 69-01	Son Güells	349.972	RE/ST	62.522	67.638	AR-05
SUB 76-01	Son Bordoy	111.514	RE/ST		0	AR-08
SUB 77-01	Ses Calafates	44.776	IND/ST/QT		0	AR-04
SUB-79-02.	Torre Redona	73.878	ST/IND	11.666	0	AR-12
SUB-81.01	Acceso Passeig Maravillas	25.640	RE/ST		0	AR-10
SUB-82.01	Vista Alegre	120.801	TU/RE	12.235	0	AR-11

Quadre III.5.1. Determinacions estructurals dels sectors de sòl urbanitzable

2. Eixamples residencials en buits territorials rellevants, articuladors de teixits urbans perifèrics.

A. Eixample de Ponent: SUB-32-01 Can Fontet, SUB-32-02 Can Pastor i SUB-32-03 Son Ximelis.

B. Eixample de Llevant: SUB-69-01 Són Guells.

3. 2a Fase del ParcBit: SUB-43-01 ParcBit.

La major part de les actuacions de nova urbanització -excepte 2a fase de Parc Bit- en sòl urbanitzable -18 dels 22 sectors delimitats- responen a operacions de petita i mitjana escala destinades a perfilar, completar i/o resoldre trames urbanes inconcluses. Els grans Eixamples Residencials es promouen en dos buits territorials localitzats en posicions d'intermediació entre sòls urbans. El cas de l'Eixample de Ponent -Can Fontet, Can Pastor i Són Ximelis- ve a resoldre l'assemblatge entre el nucli perifèric de Son Serra-La Vileta i el Polígon Industrial de Can Valero. Per la seva part el sector de Son Guells, enclavat en la perifèria oriental -entre els Torrents Gros i Na Bàrbara- està anomenat a la complexa tasca d'articular un entorn urbà en el qual es dipositen -sense aparent relació- zones residencials (Barris de Es Rafall Vell i Nou, l'Àrea Residencial Estratègica de Son Guells, Son Fiol), àrees industrials (Polígon de Son Morro) i equipaments de gran escala (Poliesportiu Municipal Germán Escalas, Col·legi San José Obrer).

III.6 EL NOU PLA I L'HABITATGE PROTEGIT.

III.6.1. L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA

El diagnòstic realitzat de **la situació actual de l'habitatge a Palma posa en relleu les dificultats d'accés a un habitatge digne d'una gran part de la població que la precisa**.

El Nou Pla General de Palma adopta com a objectiu situar-se a l'entorn del 45% (valor mitjà entre el mínim del 30% i el desitjable 60% per no crear una "guetització" i no comprometi la viabilitat) del total d'habitatges en actuacions de transformació com a percentatge de reserva de VPO. **A més, aquest objectiu és coherent amb les necessitats detectades**. A inicis de l'any 2018, hi havia 6.888 sol·licituds d'habitatge protegit en règim de lloguer, (informació facilitada per Direcció General d'Arquitectura i Habitatge del Govern Balear). D'una altra part, l'Oficina anti-desnonament estima la demanda mitjana anual en 400-500 habitatges socials. Per tant, si el valor de 400 unitats es mantingués constant en els 20 anys de la programació d'actuacions de la Revisió resulta un total de 8.000 unitats. **El valor mig resultant entre les dades de tots dos organismes (entre 6.888 i 8.000) és de 7.444 unitats d'habitatge protegit a reservar en 20 anys per part de l'Esborrany del Nou Pla General de Palma.**

El Pla emplena aquest objectiu vinculat al dret a l'allotjament, establint mesures que permeten que la reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció públiques sigui la següent:

IDENT.	Superf (m^2)	SS.GG. INT	Densitat Neta Hab/ha	Edific Total (m^{2c})	%HPO	% Edif HPO/ Edfic Res
SUB-14-01. Son Toells	72.260	3.742	Baixa	37.506	100	100
SUB-24-01. Son Puigdorfila	89.784	17.957	(*)	(*)	35,3	(*)
SUB-32-01. Can Fontet	412.894	100.612	Mitjana/Alta	225.372	45	42,4
SUB-32-02. Cas Pastors	209.770	15.266	Mitjana/Alta	143.100	45,1	42,5
SUB-32-03. Xon Ximelis	116.650	3.087	Mitjana	52.302	40	37,6
SUB-44-01. Son Sardina	94.379	9.438	(*)	(*)	40,2	(*)
SUB-44-02. Can Segui	65.056	6.506	(*)	(*)	40,2	(*)
SUB-44-03. Son Sardina Oeste	69.436	6.944	(*)	(*)	40,2	(*)
SUB-52-01. Son Castello Sud	84.067	12.008	Mitjana	62.595	45,1	42,5
SUB-.52-03. Sa Indioteria Sud	16.006	0	Mitjana/Alta	8.540	45,7	43,1
SUB-53-01. Sa Bomba	84.783	2.915	Mitjana/Alta	44.730	45	42,5
SUB-58-01. Son Cladera Norte	155.636	20.000	Mitjana/Alta	73.950	45,1	42,5
SUB-.58-02. Son Cladera Sur	76.037	0	Mitjana/Alta	40.190	45,1	42,5
SUB-59-01. Son Ametler	26.387	0	Mitjana/Alta	13.920	45,5	42,8
SUB-69-01. Son Güells	349.972	62.522	Alta	227.850	60	60
SUB-76-01. SonBordoy	111.514	0	Alta	97.967	60	60,4
SUB-81-01. Accés P. Meravelles	25.640	0	Baixa	7.231	0	0
SUB-82-01. Vista Alegre	120.801	12.235	Baixa/ Mitjana	51.387	50	46,2

Quadre III.6.1. Sectors Nou Pla: densitat neta i habitatge protegit. Determinacions proposades en l'Esborrany de Pla

(*) Les actuacions de SUB-24-01. Son Puigdorfila, SUB-44-01. Son Sardina, SUB-44-02 Ca Seguí i SUB-44-03 Són Sardina Oest es plantegen en aquest Esborrany de nou Pla per comptar amb una estimació inicial de capacitat d'integració en la nova estructura; no obstant això, haurà de ser confirmada en la següent fase una vegada es realitzi un estudi més específic sobre necessitat i viabilitat d'aquests petits desenvolupaments.

Nivells de densitat neta:
Densitat Baixa: < 15 habitatges/ha
Densitat Baixa-Densitat Mitjana: Entre 15 i 30 habitatges/ha
Densitat Mitjana: Entre 31 i 45 habitatges/ha
Densitat Mitjana/Densitat Alta: Entre 46 i 60 habitatges/ha.
Densitat Alta: Entre 61 i 75 habitatges/ha

En actuacions de transformació del sòl urbà reserva 3.124 HPO en:

- HPO (el 30% de les 4.367 habitatges) en Unitats d'execució no desenvolupades del PGOU 1998.
- 828 habitatges en ARU Son Busquets, amb una reserva del 100% HPO
- 360 HPO (60% de les 600 habitatges) en ARU Can Domenge.
- 438 HPO (50% de les 875 habitatges) en l'actuació de renovació urbana de Via Cintura.
- 148 HPO en el ARU CLH.
- 40 en el ARU de Luis Sitjar

En actuacions dels sectors de sòl urbanitzable, la reserva és de 4.686 habitatges de HPO (un 49,04%, del total de 9.554).

En conseqüència, la Revisió assegura, en actuacions de transformación, 7.810 habitatges de nova construcció amb destinació a habitatges subjectes a algun règim de protecció pública. **Del total de 16.412 habitatges de nova construcció en actuacions de transformació el 47,58% són d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, complint així les exigències mínimes de la LUIB i de la Llei de Capitalitat i ajustant-se a l'estudi de necessitats d'habitatges.**

La proposta de el Nou Pla General dóna compliment al condicionant establert en l'article 37.c) de la LUIB, de manera que en els sectors als quals s'assigna una densitat neta superior a la màxima disposa la Norma 7.4 de PTIM, tot l'increment es destina en la seva integritat a millorar la reserva mínima de VPO:

III.6.2. LA NECESSITAT D'INCREMENTAR EL PARC PÚBLIC D'HABITATGE EN LLOGUER.

L'increment desmesurat dels preus i la baixa renda disponible per un gran nombre de llars, va provocar en els anys de la crisi un important nombre de desnonament i execucions hipotecàries.

La falta d'estalvis dels joves i migrants per accedir a una hipoteca i la precarietat salarial determinaran que hagin d'acudir al mercat del lloguer, però si aquest no ofereix unes rendes ajustades, els riscos d'exclusió social es veuran incrementats.

Per tant, la necessitat de comptar amb un important estoc d'habitatges socials en règim de lloguer és indubtable. Però, aquesta oferta d'habitatge públic és pràcticament irrellevant a la ciutat.

En l'actualitat el parc d'habitatge públic és de 1.548 del total de 172.087 habitatges de la ciutat, la qual cosa representa tan sols un 0,89%.

La mitjana en les capitals europees d'habitatges amb lloguer social és del 10% del total del parc d'habitatges. La mitjana a Espanya se situa en el 1,5% (històricament la construcció d'habitatge de promoció pública ha estat amb accés diferit a la propietat)-

El "sistema d'Indicadors i condicionants per ciutats grans i mitjanes" recomana un mínim d'un 15% d'habitatge públic enfront de la lliure. No obstant això, donat el baix nivell del qual part la ciutat de Palma, resulta impossible aconseguir aquest percentatge recomanat en l'horitzó de 2040.

El Nou Pla proposa un "indicador" propi expressiu d'un objectiu (ambiciós, però al temps realitzable) en matèria d'habitatge social:

- **Duplicar el nombre existent d'habitatges públics per a lloguer en l'horitzó de 10 anys i triplicar-la en l'horitzó de 20 anys.**

- **És a dir, incrementar el parc actual en almenys 3.096 addicionals d'habitatge per a lloguer social, de manera que el total a la ciutat arribi a ser de 4.644 unitats i se situï en un 2,5% del total.**

Com s'ha exposat, la Revisió assegura una oferta de sòl per un total de 7.662 habitatges de nova construcció amb destinació a HPO. Però, a més, es proposa que almenys el 50% d'aquesta oferta de HPO, és a dir uns 3.831 habitatges hagin de destinar-se al règim d'habitatge social en lloguer. Això suposa incrementar un 380% el parc actual d'habitatges públics en règim de lloguer.

La responsabilitat de dur a terme aquesta destinació recaurà a l'Ajuntament, perquè seran els habitatges que (majoritàriament) li siguin adjudicats en el procés de reparcel·lació de les actuacions de transformació en concepte de recuperació de plusvàlues.

III.7. LES ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ. EL SÒL RÚSTIC EN EL NOU PLA GENERAL DE PALMA.

Al planejament general a més de correspondre-li la funció de classificar el sòl rústic (articles 35.1.b i 37 LUIB) ha d'establir les seves qualificacions bàsiques o categories. L'article 21 de la LUIB disposa que les "qualificacions bàsiques" de sòl rústic, en funció de la intensitat de la protecció, són les de sòl rústic protegit i sòl rústic comú. I, a més, en l'article 26 de la LUIB estableix que el nucli rural és una categoria especial de sòl rústic.

III.7.1. EL SÒL RÚSTIC PROTEGIT.

La Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears estableix en el seu article 6 que "constituiran el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per aquesta classe de sòl"

La proposta d'ordenació del sòl amb qualificació bàsica de Sòl Rústic Protegit que realitza l'Esborrany de Nou Plan, en congruència també amb l'article 19 LDOT, **és de les categories següents**:

1. Les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (SRP-AANP).

- El Parc Nacional Marítim-Terrestre de l'Arxipèlag de Cabrera, creat per la Llei 14/1991, de 29 d'abril.

- Els terrenys del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana inclosos en alguns dels següents àmbits: LIC ES5310080 Puigpunyent; les zones d'alzinars delimitades en el Decret 130/2001 localitzades a l'interior del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana; i les zones d'exclusió del Paratge Natural.

- Els terrenys declarats com ZEC ES5310102 Xorrigo.

- El LIC ES5310042 Avenc d'en Corbera.

- Les zones de ullastres en ANEI

- Els terrenys del ANEI Núm. 27 Es Carnatge des Coll d'en Rabassa

- L'illot de Na Galera

- Altres AANP de formacions geomorfològiques i hàbitats d'interès reconegudes en el PTIM a l'entorn de la Serra de Tramuntana (AANP -EPNST)

2. Les Àrees Naturals d'Especial Interès (SRP-ANEI)

- Els terrenys inclosos en la delimitació del Paratge Natural de Serra de Tramuntana, que no són AANP; és a dir, els que no estan localitzats en la ZEC Puigpunyent, ni en zona d'exclusió i tampoc s'integren en les zones de boscos d'alzines.

- Els terrenys del ANEI 46 Barrancs de Son Gual i Xorrigo delimitat en la Llei d'espais Naturals, que no s'inclouen en el LIC ES5310102 Xorrigo.

3. **Àrees d'interès Natural per Planejament General (SRP-AIN-PG)**

El Nou Pla General àmplia les proteccions del PTIM, atorgant la categoria de sòl rústic protegits a les següents zones que tenen interès natural per assegurar els ecosistemes del municipi:

- Àrees ambientals rellevants de la xarxa d'espais públics en sòl rústic (SRP-AIN-PG-SGEL): El Parc Bellver; el sistema d'espais lliures de la ribera de la mar (DPMT); Els terrenys del domini públic hidràulic i de la xarxa d'espais públics fluvials en sòl rústic associats als torrents; l'hàbitat (ocupat i potencial) situat en Ses Fontanelles de l'espècie de Limonium barceloi; l'entorn del ANEI Es Carnatge des Coll d'en Rabassa; i les rutes del sistema hidràulic de Palma. Igualmene, l'aiguamoll del Prat donis Pil-larí. Igualment, el parc forestal de Son Puigdorfila així com el bosc i pujol de Can Tàpera (AIN-SGEL-CT).

- Àrees per valors forestals o/i naturalístic (SRP-AIN-PG-F): L'àmbit de Puntiró anteriorment classificat com urbanitzable; els terrenys de l'antic sector de Son Gual I no transformats i la Cova del Pilar (declarada Àrea Biològica Crítica). És evident que les zones del Parc Bellver, Parc de Son Puigdorfila i el bosc i pujol de Can Tàpera, compta amb evidents valors forestals, no obstant això, per la seva destinació pública, s'han adscrit a la subcategoria anterior (Àrees ambientals rellevants de la xarxa d'espais públics en sòl rústic).

4. **Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic vincules a la LEN i el PTIM (SRP-ARIP).**

Es protegeixen les àrees rurals d'interès paisatgístic identificades en el PTIM:

- El ARIP localitzat en la zona de llevant en les proximitats del ANEI 46 confrontant al municipi de Llucmajor.

- El ARIP, de petites dimensions localitzat a ponent confrontant amb el terme municipal de Puigpunyent.

5. **Zones de Paisatge Rural Protegida per Planejament General. (SRP-ZPRP-PG)**

El Nou Pla pretén preservar, a més, uns altres paisatges rurals; són terrenys en contacte amb altres àrees rellevants ja sigui d'interès ambiental o agrícola, o d'elements del patrimoni històric, els confereix un paper fonamentalment en la suavització de la pressió humana sobre les àrees citades i de configuració del paisatge tradicional d'aquestes. En concret, es preserva:

- Zubzona Rural El Molinar.

- Zubzona Rural Son Rapinya-Puigdorfila Vell

- Entorn Monestir de la Real.

6. **Àrees de Prevenció de Riscos (SRP-APR)**: de possible risc d'inundació, d'incendi, erosió, de despreniments, i de contaminació d'aqüífers.

7. **Àrees de Protecció Territorial (SRP-APT)**, que són independents de les categories anteriors: del litoral (Zona d'Influència del Litoral dels terrenys de sòl rústic, tret que pertanyi a les zones portuàries); de les carreteres (segons article 19-e de la LDOT).

III.7.2. EL SÒL RÚSTIC COMÚ I ELS NUCLIS RURALS

A. EL SÒL RÚSTIC COMÚ

Segons l'article Llei 6/1999 (LDOT) Constituirà el sòl rústic comú *"la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sostretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses en cap de les cinc categories del sòl rústic protegit".*

El sòl rústic comú s'integra al seu torn, per les tres categories següents, delimitades pels plans territorials parcials (i definides en l'article 20 Llei 6/1999):

1. **Àrees d'Interès Agrari (SRC-AIA).** Es reconeixen diferents subzones de AIA intensiu, conforme a les previsions del PTIM, que es correspon amb les estructures parcel·làries dominants, que històricament s'han anat desenvolupant, així com les condicions d'edificació establertes pels diversos planejaments generals anteriors.

Per tant, les Àrees d'Interès Agrari Intensiu es distingeixen (segons l'estructura parcel·lària dominant i les característiques de l'explotació o protecció de valors tradicionals quant a l'equilibri entre l'explotació agropecuària dels terrenys i els seus recursos naturals):

- **SRC-AIA-I_14**. Són zones que presenten certa homogeneïtat en quant a l'estructura parcel·lària perquè es tracta en general de parcel·lacions provinents de segregacions a finques més reduïdes que les del seu entorn i quant al seu grau d'edificació.

- **SRC-AIA-I_40**. Pertanyen a aquesta categoria les zones d'alt valor edafològic, majoritàriament pertanyents al Pla general de transformació de les superfícies regables amb aigües subterrànies i residuals depurades.

- **SRC-AIA-I_100**. Pertanyen a aquesta categoria les zones agrícoles que han comptat tradicionalment amb una superfície a efecte d'edificació de 10 hectàrees que queden incloses en àrees d'interès agrari. Es ratifica aquesta superfície.

2. **Àrees de Transició (SRC-AT)**, que comprendran una franja a definir pels plans territorials parcials entre un mínim de 100 metres i un màxim de 500 metres a partir del sòl classificat com urbà o urbanitzable. El PTIM, en les Àrees de Transició distingeix dues subcategories

a. **SRC-AT -C, de creixement, on situar el futur creixement urbà**. En el Nou Pla s'ha descartat utilitzar les corones de AT-C delimitades en els nuclis urbans secundaris localitzats en posició

aïllada (com és el cas, del nucli de Son Ferriol) per realitzar propostes de nous creixements de sòl urbanitzable, en considerar que facilitar el creixement d'aquests nuclis és contrari als objectius de sostenibilitat i contrari al nou model urbà-territorial adoptat. En aquests casos, la Revisió adopta el criteri d'estendre la subcategoria de AT-H a la corona de 100 metres, a fi d'unificar el règim urbanístic, establint una major protecció que asseguri que el nucli urbà secundari no creixi. .

També es descarta reconèixer com SRC-AT-C a les següents zones, ja que compten amb valors ambientals i de paisatge rural.

- La ATC, en forma de falca entre zones de AT-H, que es disposa dins de l'AIP I. **Entorn de Es Secar de la Real** en la seva part est; en concret, entre el Torrent de Sa Riera, la Carretera Ma-104 i en les proximitats del Monestir. Aquest àmbit, és un gran buit històric que la ciutat mai va ocupar i que té un major valor ambiental i territorial (pel seu pertanyent a la xarxa de la infraestructura verda) que potencialitat per complir alguna funcionalitat urbana, tenint en compte la necessitat de separar-se del Torrent de Sa Riera i de les limitacions derivades de la protecció paisatgística del Monestir. Per això, es proposa que aquest àmbit compti amb la categoria de paisatge rural protegit.

- I l'àrea ATC- **Puigdorfila Vell**, localitzada entre la ANEI Puig de Son Montaner, la AT-H (creuada pel Torrent de Sant Magí) i la Via de Cintura (Ma.-20). És un àmbit que no compta amb capacitat per desenvolupar una actuació urbanitzadora amb una densitat eficient, a conseqüència de les seves forts pendents i l'afecció de carreteres. Per això, és innecessari crear un sòl urbanitzable en aquesta zona. Però, a més, té una gran potencialitat per la repoblació forestal. No pot oblidar-se que els terrenys es trobaven en la delimitació de l'àmbit del ANEI Serra de Tramuntana que fa la LEN en la seva redacció de 1991, encara que dos anys més tard es va redelimitar a conseqüència de l'actuació del camp de golf. Per això, es proposa incorporar aquest àmbit conjuntament amb la zona de AT-H confrontant i adscriure-la a la zona de paisatge rural protegit.

b. **SRC-AT-H, destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl**. En les SRC-AT-H, situades confrontants amb el límit dels sòls urbans de Platja de Palma i que conformen els àmbits de frontera amb el sòl rústic del Pla de Sant Jordi, es consideren (conforme ja havia previst el PRI Platja de Palma) terrenys aptes per les activitats complementàries al sector turístic, reservat bàsicament per als grans equipaments esportius que contribueixen a la desestacionalització i que per les seves dimensions o característiques no poden emplaçar-se en les zones urbanes i s'han emplaçar necessàriament en sòl rústic.

3. **Àrees de sòl rústic de Règim General (SRC-SRG)**. Es corresponen amb el sòl rústic comú que no està inclòs en les categories restants i que per les seves característiques ambientals i la seva vocació agropecuària s'ha de preservar dels usos i construccions incompatibles amb les activitats relacionades amb el sector primari. Es distingeixen:

- **SRC-SRG-F**: són les assenyalades en els plans d'ordenació d'acord amb el Pla Territorial de Mallorca i que es correspon amb aquelles **àrees majoritàriament ocupades per masses forestals i garriga**. Es localitzen principalment en el límit nord-oest del terme, prop de l'assentament de Es Pinaret entre la PMV 301.1 i la PMV 301.7 (al lloc de Comellar d'en Fornés- Morro d'en Palou).

- **SRC-SRG-O. SRG_100**. Es caracteritzen per ser **terres de qualitat agropecuària inferior o amb explotació més extensives que les agrícoles regables**. S'han dedicat tradicionalment a cultius de secà.

B. EL NUCLI RURAL.

4. **La categoria especial de sòl rústic: el nucli rural (SRC-NR)**. L'article 26 de la LUIB estableix com categoria (especial) en sòl rústic: els nuclis rurals, definits com els assentaments d'edificacions agrupades de caràcter predominantment residencial. **El planejament general ha de reconèixer, delimitar i ordenar els nuclis rurals**. En el municipi de Palma únicament existeixen nuclis rurals ordinaris (no, existeixen els tradicionals, els previs a 1956). Els nuclis rurals ordinaris són (article 26 LUIB) aquells assentaments ja reconeguts en el planejament urbanístic general amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LUIB.

Els assentaments en sòl rústic reconeguts per la Revisió del Pla General com nuclis rurals, són els següents:

a. **Nuclis rurals ordinaris ja reconeguts pel PGOU 1998 com subzona de Parcel·lació Limitada de Nucli Rural (PL-NR)**. Són els següents assentaments:

- Puntiró.
- S'Aranjassa.
- Son Oliver.
- Són Gual.

Són nuclis rurals ordinaris, atès que la seva presència no es vincula a les activitats agrícoles tradicionals ni la seva presència és anterior a la Llei del sòl de 12 de maig de 1956.

En el Nou Pla **també es reconeix com Nucli Rural a la zona d'unes 12 hectàrees de l'anterior SUP Són Gual I**, que estava classificada com urbanitzable i en la qual es concentra les parcel·les edificades conformant un assentament, ara en sòl rústic.

b. **Nuclis Rurals Ordinaris corresponents als 37 assentaments consolidats identificats pel PGOU 1998 com zona ZRE**, que compta amb almenys 10 habitatges en total, una densitat mínima de 3 habitatge/hectarea i que están consolidats per l'edificació en almenys el 75% de les parcel·les existents. Els següents:

Codi Revisió	Denominació NR
NR/44-01	Es Secar de Son Sardina
NR/44-02	Cas Patró
NR/44-03	Cas Castellà
NR/44-04	Sa Torre
NR/53-01	Can Enric
NR/53-02	Cas Ferrer
NR/53-03	Can Borrás
NR/53-04	Camí de na Cerdà
NR/53-05	So na Pau
NR/53-07	Camí de Santiago
NR/53-08	Camí des Clot
NR/53-09	S'Olivaret
NR/83-01	Son Figo
NR/83-02	Cas Tamborer
NR/83-03	Es Prat
NR/84-01	Son Gallard - Son Agre
NR/84-02	Es Cellers
NR/84-03	Son Gudí
NR/84-05	Son Orlandis d'Amun
NR/84-07	Son Flor
NR/84-08	Can Brusca
NR/84-10	So na Mora
NR/84-11	Can Galenia
NR/84-12	Sa Vinya de Son Llebre
NR/84-13	Can Brusca (ampliació)
NR/84-14	Ses Palmeres
NR/84-15	Can Guidet
NR/84-16	Sa Vinya des Fonoll
NR/84-17	Son Llinàs
NR/85-01	Can Butxaques
NR/87-01	Ca l'Amo Arnau
NR/87-02	Sa Tanca
NR/87-03	Son Orlandis
NR/87-05	Can Valent
NR/87-06	Son Verí de Baix
NR/87-07	Camí 142 - Son Aixello
NR/87-08	Son Morey

Quadre III.7.1. Nuclis rurals

Igualment **són nuclis rurals ordinaris**, atès que la seva presència no es vincula a les activitats agrícoles tradicionals ni la seva presència és anterior a la Llei del sòl de 12 de maig de 1956. Les condicions d'edificació i usos dels 37 assentaments que provenen de les ZRE del PGOU DE 1998, reconeguts ara com nuclis rurals seran les mateixes que les indicades per als altres quatre nuclis rurals (vinculats a les zones PL-NR del PGOU 1998).

III.7.3. ELS SISTEMES GENERALS DOTACIONALS EN SÒL RÚSTIC I ALTRES INSTAL·LACIONS D'INTERÈS GENERAL.

El sòl rústic ocupat per dotacions (equipaments, espais lliures i infraestructures) qualificades de sistemes generals es regula específicament mitjançant el que s'estableix en la legislació vigent per cada matèria sectorial, així com pel que s'estableix en l'article 59.4 i 60 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl, per l'illa de Mallorca.

Sistemes Generals d'Equipament:

- Educatius Públics: Institut de Son Ferriol (84-05-P).
- Sanitaris Públics: Hospital Son Espases. (41-04-E) i Hospital Són Llatzer (84-03-E)
- Assistencials: Centre de Protecció i Acolliment de les Persones Disminuïdes Profundes de les Illes Balears Son Tugores (41-03-E), i el taller ocupacional agrícola en la finca municipal de Son Roca (Llegat Weyler) promogut per A.M.A.D.I.P.

Sistemes Generals d'Infraestructures o Serveis Urbans:

- El Centre Penitenciari (41-01-E), que es localitza en la carretera de Valldemosa-Soller Autovia de Cintura.
- Cementiri de Establiments i la seva ampliació (SGEC/SU-CE-P 42-01-E i 42-02-P).
- Cementiri de Sant Jordi (SGEC/SU-CE-P 86-01-E).
- Tenen la naturalesa d'equipament públic i comptaran amb les zones de seguretat que en cada cas hagin estat establertes de conformitat amb el Reglament d'execució de la Llei 8/1975, de zones i instal·lacions d'interès per la defensa nacional.

  - SGEC/SU-ES-P 18-01-E . Base General Sant Jaume
  - SGEC/SU-ES-P 84-01-E . Caserna d'Intendència Són Banya
  - SGEC/SU-ES-P 84-02-E . Son Tous
  - SGEC/SU-ES-P 87-01-E . Caserna de l'Exèrcit de l'aire- Puntiró
  - S'integra igualment les zones d'emmagatzematge d'explosius.

- Serveis urbans i infraestructures: Instal·lacions de EMAYA i la seva ampliació (41-02-E, 42-05-P), Equipament Administratiu Institucional (52-05-E), Gossera Municipal (53-02-E), ITV Ca Pastilla (80-02-E) les infraestructures de proveïment d'aigua, de dessalació, de sanejament i depuració, subestacions elèctriques, instal · lacions de tractaments de residus, etc.

Sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic:

IDENTIF	CODI	CLAS_SUELO	DENOMINACIÒ
SGEL/PJ-P	17-01-E	SR	AMPLIACIÓ BOSC DE BELLVER
SGEL/PJ-P	20-01-E	SR	PARC DE BELLVER
SGEL/PJ-P	41-01-E	SR	PARQUE DE CA L'ARDIACA
SGEL/PJ-P	52-01-E	SR	SON FUSTERET
SGEL/PJ-P	52-02-E	SR	SON FUSTERET
SGEL/PJ-P	76-01-E	SR	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR
SGEL/PJ-P	79-01-E	SR	ES CARNATGE
SGEL/PJ-P	79-06-E	SR	SES FONTANELLES
SGEL/PJ-P	14-01-P	SR	CAN TÀPERA
SGEL/PJ-P	14-02-P	SR	CAN TÀPERA
SGEL/PJ-P	14-03-P	SR	CAN TÀPERA
SGEL/PJ-P	22-01-P	SR	ESPAI LLIURE SA TEULERA
SGEL/PJ-P	24-02-P	SR	PARC SON PUIGDORFILA VERD
SGEL/PJ-P	24-03-P	SR	PARC SON PUIGDORFILA VERD
SGEL/PJ-P	41-02-P	SR	PARC LINEAL III
SGEL/PJ-P	49-02-P	SR	SON FUSTERET
SGEL/PJ-P	52-03-P	SR	SON FUSTERET
SGEL/PJ-P	52-05-P	SR	SON FUSTERET
SGEL/PJ-P	53-01-P	SR	PARC TORRENT GROS
SGEL/PJ-P	58-03-P	SR	SON FUSTERET
SGEL/PJ-P	69-02-P	SR	PARC TORRENT GROS
SGEL/PJ-P	76-02-P	SR	ZONA D'ESPLAI EL MOLINAR
SGEL/PJ-P	79-02-P	SR	ES CARNATGE
SGEL/PJ-P	79-03-P	SR	ES CARNATGE
SGEL/PJ-P	79-09-P	SR	ESCARNATGE
SGEL/PJ-P	82-01-P	SR	PARC TORRENT DES JUEUS
SGEL/PJ-P	84-01-P	SR	TORRENT GROSS

Quadre III.7.2. Sistemes generals d'espais lliures en sòl rústic

Sistemes Generals de Comunicacions i Transport:

- Viàries.
- Aeroportuàries.
- Ferroviària.

Altres instal·lacions d'interès social i d'activitats econòmiques d'interès general en sòl rústic (que no tenen la consideració de sistemes generals):

- Camp de golf Son Montaner
- Camp de golf Són Gual Mallorca.
- Camp de golf Park Mallorca Puntiró

Infraestructures bàsiques de titularitat privada que tenen el caràcter d'activitat econòmica d'interès general:

- SGCI Central Cas Tresorer (74-02-P). instal · lacions de central tèrmica que es regula pel seu Pla Especial aprovat definitivament el 27-11-1986.
- El SGCI Són Espanya (Son Ferriol) (84-05-E), regulat pel seu Pla Especial aprovat definitivament el 27.04.89.

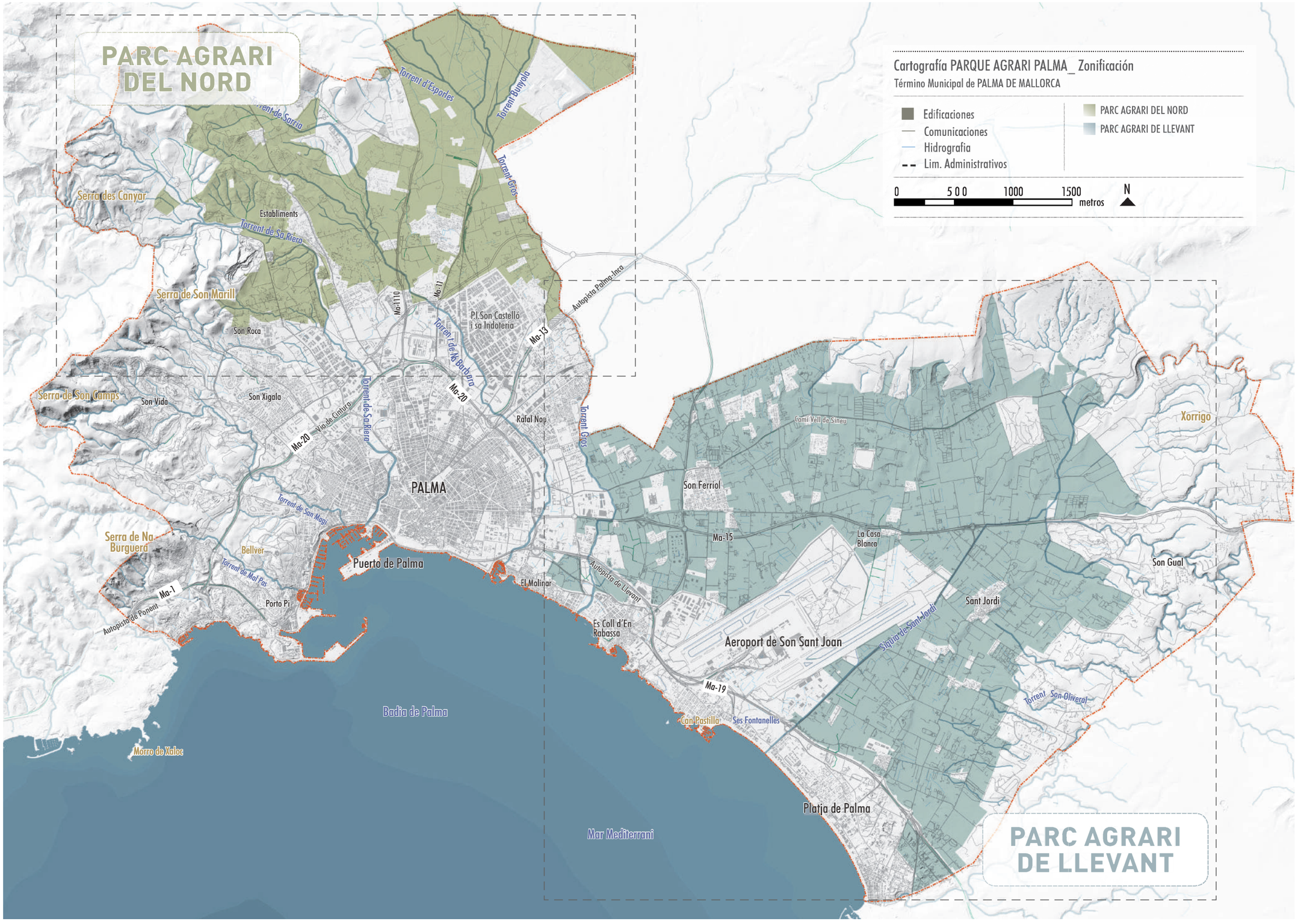
III.7.4. L'ORDENACIÓ DEL PARC AGRARI.

L'Ajuntament de Palma està impulsant la creació d'un Parc Agrari, de conformitat amb la previsió de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears amb dues zones: el Parc Agrari de Llevant i el Parc Agrari Nord. L'àmbit del Parc Agrari considerat integra les característiques particulars de la zona de l'horta alta de la ciutat (al nord-ponent) i les de la zona del Pla de Sant Jordi (a llevant).

En la revisió del Pla General de Palma es procedeix a assumir la delimitació de les dues zones de Parc Agrari, que abasten diverses categories i subcategories de sòl. També s'estableix la necessitat de formular per a cada zona un Pla Especial que desenvolupi les determinacions establertes per la Revisió del Pla General per les diverses categories i subcategories que l'integren, així com per:

- Reafirmar la funció d'aquest espai com espai productiu (agrícola-ramader), com espai cultural (oci i educació) i com espai ambiental i paisatgístic.
- Promoure la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i el millorament tecnològic de les explotacions agrícoles, ramaderes.

En síntesi, el Pla Especial tindrà per objecte l'establiment de totes aquelles determinacions i mesures necessàries per l'adequada conservació, consolidació, dinamització, foment i millora del Parc Agrari.


PARC AGRARI DEL NORD
PARC AGRARI DE LLEVANT
Cartografía PARQUE AGRARI PALMA_ Zonificación
Término Municipal de PALMA DE MALLORCA
Edificaciones
Comunicaciones
Hidrografia
Lim. Administrativos
PARC AGRARI DEL NORD
PARC AGRARI DE LLEVANT
0 500 1000 1500 metros
N
Serra des Canyar
Establiments
Torrent de Sa Riera
Serra de Son Marill
Son Roca
Serra de Son Camps
Son Vida
Son Xigala
Torrent de Sa Riera
Via de Cintura
Ma-20
Ma-1110
Ma-11
Torrent d'Esporles
Torrent Bunyola
Torrent Gros
Autopista Palma-Inca
P.I.Son Castelló i sa Indoteria
Torrent Lo de Na Barbara
Ma-13
Rafal Nou
Torrent Gros
PALMA
Torrent de San Magi
Serra de Na Burguera
Bellver
Torrent de Mal Pas
Ma-1
Autopista de Ponent
Porto Pi
Puerto de Palma
El Molinar
Autopista de Llevant
Es Coll d'En Rabassa
Aeroport de Son Sant Joan
Ma-15
La Casa Blanca
Camí Vell de Sineu
Xorrigo
Son Ferriol
Son Gual
Sant Jordi
Sitjar de Sant Jordi
Ma-19
Torrent Son Oliveral
Can Pastilla
Ses Fontanelles
Platja de Palma
Badia de Palma
Mar Mediterrani
Morro de Xaloc

Parc Agrari

III.7.5. LA MATRIU D'ACTIVITATS EN SÒL RUSTIC.

El règim d'usos proposat pel Nou Pla per les diferents activitats en les diferents categories de sòl és el que resulta de la següent matriu:

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES				
	Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementaries		Industria Transformació Agrària	Industria general	Sense construcció	La resta	Activitats Extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental	Albergs, Refugis i similars
			TiV PPEA (*)	La resta									
SRP-AANP	1	2	2-3	2-3	3	3	2-3	3	3	2-3	3	2	3
SRP-ANEI	1	2	2	2	3	3	2	3	2-3	2	3	1	3
SRP-AIN-PG	1-2	2-3	2-3	2-3	3	3	2	2-3	3	2	3	1	3
SRP-ARIP	1	2	2	2	2-3	3	2	2	2-3	2	2-3	1	2
SRP-APR	1	1	1	1	3	3	2	2	2-3	2	2-3	2	2
SRP-ZPRP-PG	1	2	2	2	3	3	2	2	2-3	2	2	2	2
SRP-APT	1	2	2	2	3	3	2	3	2-3	2	3	1	2
SRC-AIA	1	1	1	1	2	3	2	2	2-3	2	2	1	3
SRC-AT	1	1	2	2	2-3	3	2	2	2-3	2	2	1	2
SRC-SRG	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1

Quadre III.6.7.3. Matriu d'activitats en sòl rústic
**Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària*

Categories de sòl:

SRP. Sòl rústic protegit:

- SRP-AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció
- SRP-ANEI. Àrea natural d'especial interès
- SRP-AIN-PG Àrees d'interès natural per planejament general
- SRP-ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic
- SRP-APR. Àrea de prevenció de riscos
- SRP-ZPR-PG Zones de Paisatge Rural protegit per planejament general
- SRP-APT. Àrea de protecció territorial

SRC. Sòl rústic comú:

- SRC-AIA. Àrea d'interès agrari
- SRC-AT. Àrea de transició
- SRC-SRG. Sòl rústic de règim general

Regulació dels usos:

1: Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2.: Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular i aquest Pla.

2-3: Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla Territorial Insular. En el cas de l'habitatge unifamiliar aïllat s'entendrà que l'ús és condicionat fins que el Pla Territorial Insular estableixi les excepcions corresponents.

3: Prohibit

III.8. CAP A UN NOU MODEL D'ECONOMIA LOCAL FUNDADA EN LA SOSTENIBILITAT I LA CREATIVITAT. LA CONTRIBUCIÓ DEL NOU PLA A LA DIVERSIFICACIÓ I MODERNITZACIÓ DE L'ECONOMIA LOCAL.

El Nou Pla General pretén assegurar un progrés econòmic de la ciutat que afavoreixi la cohesió social i garanteixi la sostenibilitat dels recursos naturals. Per aconseguir aquest repte s'adopta una estratègia per contribuir a la diversificació i modernització de l'economia urbana, basada tant en els documents del Pla Estratègic de Palma 2016-2036 i l'estudi sobre la Iniciativa Ramón Llull 2030.

En conseqüència, s'assumeixen com objectius específics de l'estratègia econòmica del Nou Pla General:

- **Impulsar un model d'economia urbana que sigui sostenible, flexible i integrador, permetent generar una prosperitat compartida que faciliti l'ocupació i la reducció de la desocupació**. Es tracta, d'enfortir la capacitat econòmica de la ciutat, impulsant el desenvolupament econòmic no com una fi en si mateix sinó com garantia i requisit de cohesió social i preservació ambiental.

- **Fomentar la creació d'escenaris adequats per al desenvolupament de la cultura i la innovació, de la ciència i la tecnologia, de la creativitat** individual i col·lectiva.

- **Dinamitzar el comerç local i de proximitat** per revitalitzar els barris dins d'un model econòmic sostenible de ciutat.

- **Assegurar l'accessibilitat dels espais comercials existents a la ciutat**, establint itineraris i eixos comercials fundats en la mobilitat sostenible.

- **Promoure el desenvolupament de l'economia verda**, considerant la iniciativa del Parc Agrari un pilar fonamental per això.

- **Impulsar la diversificació de l'economia local a través de la promoció de la cultura i l'esport**.

- **Afavorir la transició a una economia baixa en carboni** en tots els sectors.

- **Promoure les TIC en Estratègies de desenvolupament urbà integrat** a través d'actuacions en Administració electrònica local i Smart Cities Es tracta de facilitar l'aplicació de les infraestructures tecnològiques que permetin millorar l'ús i la qualitat de les tecnologies de la informació i comunicació.

- **Assegurar que l'activitat turística es desenvolupi de manera coherent amb la nova estructura urbana i territorial**, prioritzant les accions de rehabilitació i renovació dels establiments turístics enfront de l'opció de viabilitat de nous desenvolupaments turístics en àmbits no transformats. Es pretén aconseguir la pacificació de l'activitat turística a la ciutat, que la ciutat sigui per qui la viu, sense que això signifiqui renunciar al progrés econòmic i social al qual ha contribuït el turisme. Per això, es fa l'aposta per un model de turisme basat en la sostenibilitat amb una visió de contenció i de la cerca de l'oferta d'un producte de qualitat ambiental abans que el d'ampliació de l'oferta. Es tracta d'evitar, igualment, els efectes de gentrificació i de pèrdua d'identitat que les noves formes de turisme (ETH) estan provocant a la ciutat.

III.8.1. PROPOSTES PER LA CREACIÓ D'ECOSISTEMES DE CREATIVITAT I INNOVACIÓ I ENFORTIMENT DE LA XARXA COMPLEMENTÀRIA D'ESPAIS PRODUCTIUS.

Les principals propostes que realitza i criteris que s'adopten a l'Esborrany de nou Pla per a materialitzar aquests objectius específics són:

1. **Creació de una àrea complementària a l'actual ecosistema d'innovació del Corredor de la Ciència i la Tecnologia** (que constitueix la seqüència de Son Espases, ParcBit, UIB, IMEDEA). Considera que la millor localització per aquest espai complementari ha de ser en una posició pròxima a la nova façana marítima de llevant. Es tracta de aprofitar la creació de la nova façana marítima (resultant de la posada en valor d'importants fites urbanes: el Moll Vell, l'edifici GESA, Palau de Congressos, la creació d'un parc públic en primera línia del litoral) per generar tant en el barri del Nou Llevant com en el barri confrontant de La Soledat Sud inèrcies que afavoreixin la diversificació (del primer) i la revitalització (del segon) mitjançant l'admissió de nous usos (innovadors, creatius o bé que afavoreixin el coneixement o l'economia social) en edificacions en desús (i amb capacitat de reciclatge), sense que això signifiqui alterar l'ús global del barri, sinó un mitjà per la seva rehabilitació. Igualment, en el Pla d'Ordenació detallada, s'habilitarà que en les parcel·les d'usos terciaris, sense edificar, del Sector de Nou Llevant es pugui admetre els nous usos que s'intenten fomentar. En última instància es tracta de convertir la façana marítima de Palma en un distrite urbà en el qual es combina la residència amb activitats econòmiques vinculades al talent i al coneixement.

2. **Millorar la regulació dels usos a implantar en l'àmbit del Parc-Bit, impulsar la seva segona fase i enfortir les seves relacions amb el Campus de la UIB**. Es reconeix que els terrenys del Parc-Bit, pel que concerneix la seva Fase I mereixen la classificació de sòl urbà. La segona fase del Parc-Bit no s'ha desenvolupat i, en el context de la revisió del Pla General, es reconeix la classificació de sòl urbanitzable, si bé amb l'ordenació detallada ja establerta en el seu Pla Especial de Desenvolupament vigent, fins que s'aprovi el Pla Especial urbanístic municipal del Parc-Bit en desenvolupament de les seves determinacions estructurals. És convenient que el nou instrument d'ordenació detallada adopti els usos detallats establerts en el Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (ParcBit).

   En tot cas, l'Ajuntament i l'òrgan gestor del Parcbit hauran d'analitzar i avaluar -en la fase següent de la formulació del Pla General- si l'ampliació de l'actual urbanització (Fase I) ha de realitzar-se ocupant la totalitat dels terrenys de la Fase II (tal com està previst en el vigent Pla Especial de Desenvolupament) o bé, es planteja una altra alternativa com és la d'ocupar terrenys més pròxims a la Universitat.

3. **Aposta per la revitalització del Polígon Son Castelló, principal espai industrial de la ciutat mitjançant accions puntuals de renovació i dotació**. Es proposa en determinats eixos la implementació d'actuacions de dotació vinculades a increments d'aprofitaments (en determinades parcel·les que per posició i grandària ho admetin) per incentivar una revitalització pacífica del principal polígon de la ciutat. No es tracta de transformar el seu ús industrial principal actual, sinó assegurar la seva modernització i revitalització, evitant també els riscos d'una excessiva concentració d'activitats comercials. Es pretén incorporar nous usos de serveis avançats i d'oficines; noves formes tipològiques que millorin la imatge del espai industrial, permetin recuperar l'espai públic confrontant al torrent i implementar maneres de mobilitat sostenibles.

   Es proposa redactar un Pla Especial de Reforma Interior, que haurà de decidir i identificar: (1) Actuacions edificatòries constituïdes per parcel·les a les quals el pla mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior; (2) Parcel·les individuals a les quals el pla els atribueixi un increment del aprofitament urbanístic respecte a l'atribuït pel planejament anterior, desenvolupables en règim d'actuacions de dotació; i (3) en el seu cas, unitats d'actuació desenvolupables en règim de reparcel·lació sistemàtica.

4. **Disposar d'una xarxa eficient de nous espais per activitats econòmiques a l'entorn de l'aeroport.**

   La Revisió no contempla la necessitat d'ampliar l'actual zona de serveis aeroportuària delimitada en el Pla Director de l'Aeroport de Palma vigent (O.M. del Ministeri de la Presidència de 05-09-2001), però sí que pretén aprofitar les potencialitats que ofereix l'actual infraestructura aeroportuària com a pol de desenvolupament econòmic.

Es configura una xarxa d'espais de nova urbanització en els quals es puguin implantar les activitats econòmiques vinculades al trànsit aeroportuari, a les mercaderies o destinades a donar serveis als usuaris de l'aeroport amb major proximitat. Són espais aptes per nous usos logístics (magatzems), usos productius. Usos d'oficina (per la implantació de serveis empresarials), així com usos de serveis terciaris com els comercials (aquests amb caràcter compatible, no sent els usos dominants, i per això, sotmesos a limitacions. Aquests sectors de sòl urbanitzable són: SUB-77-01 Ses Calafates i SUB 79-03 Torre Redona.

5. **Generar noves centralitats en les quals la implantació de l'activitat econòmica estigui més pròxima als llocs de residència**, fomentant la generació de teixits urbans híbrids i multifuncionals en els quals la presència d'usos terciaris i productius, tinguin dosis rellevants que convisquin pacíficament amb usos residencials. Per això realitza, les següents propostes:

   a. **Creació de centralitat perifèrica en Can Pastor i Can Fontet**, en el qual sent l'ús residencial el dominant, els serveis terciaris consumeixin el 30% de l'edificabilitat total assignada a tots dos sectors.

   b. **Creació de centralitat en el sector de Son Castelló Sud**, rematada meridional del Polígon Industrial existent i del barri de Sa Indioteria cap a d'Autovia d'Inca. En aquest cas, els usos productius i terciaris són majoritaris (55% de l'edificabilitat total). I que es planteja com una transició entre el barri de Sa Indiotería i el polígon industrial Són Castelló.

   c. **La generació de Centre Integral Terciari multifuncional a Son Toells**. Es pretén la creació d'un complex concebut com a edifici singular de **múltiples funcions (allotjament hoteler, usos administratius, recreatius i comercials) que es converteixi en una fita referencial de l'entrada a la ciutat des del Ponent**.

   d. **CLH Porta de Ponent.**

   e. **Son Busquets – Antiga presó**, nova centralitat de l'eixample nord de Palma.

   f. **Són Güells Sud**, integrant el nou recinte firal de la ciutat.

6. **Configurar a Son Pardo un nou espai empresarial i productiu en un entorn ambiental atractiu**, localitzat en les proximitats del Polígon de Son Castelló, les instal·lacions de l'hipòdrom i del Torrent de Na Bàrbara. La delimitació del sector exclou la zona amb riscos d'inundació (ZFP).

III.8.2. RACIONALITZACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL A TRAVÉS DE CONDICIONS NECESSÀRIES D'INTEGRACIÓ URBANA I SOSTENIBILITAT. COMPLIMENT DEL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MALLORCA.

S'assumeix el principi de racionalització de l'activitat comercial en aplicació dels criteris territorials establerts en el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa).

Per això, s'estableixen com objectius del Nou Pla:

- Assegurar l'accessibilitat dels espais comercials existents en la ciutat, establint itineraris i eixos comercials fundats en la mobilitat sostenible.

- Propiciar una dotació comercial equilibrada en tots els barris, de tal forma que no es generin zones desabastides, especialment per la compra de béns de consum quotidià, o fenòmens d'exclusió funcional o d'accés no igualitari a l'oferta comercial, especialment quan afecta a la població de major etat.

- Potenciar la barreja i diversitat d'usos en les noves actuacions urbanístiques, procurant evitar àmbits monofuncionals.

- Evitar una excessiva terciarització dels polígons industrials existents.

S'estableixen les següents condicions urbanístiques, que s'entenen necessàries en raó de la millor ordenació urbana-territorial (a fi d'assegurar la seva integració pacífica en el seu entorn urbà -estructura urbana-, amb garanties d'accessibilitat i suficiència de serveis urbans), de garantir el compliment de requisits mínims de sostenibilitat i mobilitat i, en el seu cas, per raons vinculades a la protecció del patrimoni històric:

1. Només es permetran la implantació de nous Equipaments Comercials en parcel·les que tinguin la condició de solars localitzats en terrenys de sòl urbà o que aconsegueixin aquesta condició per execució de la urbanització en compliment de les previsions del planejament.

2. Establiment de requeriments específics per la implantació d'un nou equipament comercial d'abast territorial, a més de complir les condicions establertes en la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, així com les limitacions establertes en la reglamentació del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa).

3. Establiment de condicions per la implantació d'activitats comercials en el sòl urbanitzable i en actuacions de renovació urbana.

4. Aplicació de les condicions del PECMa a les parcel·les de sòl urbà amb qualificació de serveis terciaris, amb qualificació detallada d'ús comercial, i amb qualificació d'ús industrial o productiu.

També s'adopten altres decisions complementàries sobre l'activitat comercial:

- No considera necessari ni convenient que una àrea d'ús industrial predominant hagi de transformar-se en un polígon de serveis on el comercial passi a ser l'ús que predomini.

- No és necessari que incorpori la delimitació precisa de l'àmbit del Pla de Centre Comercial Urbà -PCCU-. I això perquè el Govern i l'Ajuntament estan impulsant un centre comercial obert en el centre històric de Palma la gestió del qual, en fase inicial, s'encomana a la Cambra de Mallorca. La delimitació del Centre Comercial Urbà serà coincident amb la proposta que formuli l'òrgan de gestió del Centre Comercial Urbà una vegada estigui constituït el CCU conforme preveu l'article 75 del PECMa. Una vegada constituït el CCU podrà formular-se un Pla Especial de Millora de l'Espai Urbà per consolidar els eixos comercials, crear itineraris amb accessibilitat universal i eliminar impactes paisatgístics de l'àmbit.

III.8.3. EL PAPER DEL NOU PLA GENERAL DE PALMA EN LA CONSECUCIÓ D'UN NOU MODEL TURÍSTIC.

El Nou Pla General pretén contribuir a adoptar un model turístic responsable i sostenible, fonamentat en els principis de sostenibilitat i la preservació i optimització dels recursos. En conseqüència, s'adopten els següents principis i criteris per l'establiment de les determinacions urbanístiques que li corresponen en matèria d'ordenació turística, en desenvolupament de la LTIB i els instruments de planificació turística insular.

Principis i criteris:

1. Assegurar que l'activitat turística es desenvolupi de manera coherent amb la nova estructura urbana i territorial, sense crear distorsions i assegurant, en tot cas, un ús adequat dels recursos naturals. En conseqüència:

   - Reconeix la capacitat limitada del territori i, per això, desenvolupa i concreta el llindar admissible d'allotjament turístic a Palma conforme a la llei i els instruments de planificació turística i territorial vigents.

   - Adopta les seves decisions d'ordenació urbanística vinculades al model turístic implementat la metodologia del procediment ambiental estratègic, que permet analitzar totes les alternatives des de les variables socioeconòmiques i mediambientals.

   - Considera prioritària les accions de rehabilitació i renovació dels establiments turístics enfront de l'opció de viabilitat nous desenvolupaments turístics en àmbits no transformats.

2. Contribuir a reduir o eliminar els impactes i externalitats negatives que produeix el model turístic imperant. Per això:

   - Determina les àrees i terrenys adequats per la implantació de nous usos turístics, tenint present la capacitat de càrrega i la necessitat d'assegurar la demanda d'habitatge per als residents, així com la de fomentar la diversificació de la base econòmica del municipi
   - Determina les àrees aptes per implantar la ETH, així com les tipologies i modalitats admeses, amb la finalitat d'evitar que causin problemes de convivència en àrees residencials o/i sostreguin una part important d'habitatges amb destinació al lloguer ordinari d'habitatges per residents.

3. Contribuir a la implantació i desenvolupament d'un turisme responsable en el marc de l'objectiu estratègic recollit en el Pla Integral de Turisme de les Illes Balears (2015 a 2025) i del PIAT. En conseqüència, assegura la sostenibilitat dels establiments amb destinació turística, disposant una sèrie de condicionants de l'edificació per garantir l'aplicació de mesures ambientals que redueixin el consum de recursos energètics i contribueixin a la lluita contra el canvi climàtic.

4. Afavorir la millora de la qualitat de la Zona Turística Madura de Platja de Palma, així com els allotjaments turístics existents en el conjunt del municipi. Per això:

   - Es dota d'un espai urbà de qualitat.

   - Es prepara a la ciutat per rebre les infraestructures que facin possible la mobilitat sostenible.

5.- Contribuir a corregir l'estacionalitat amb l'adequada protecció i posada en valor dels atractius naturals, paisatgístics, culturals i etnològics de la Palma. I això assegurant la preservació del paisatge -cultural i natural- local com a element identitari de la destinació turística de qualitat de Palma.

A l'efecte de la regulació de l'ús turístic es delimiten tres zones, per a les quals s'estableixen determinacions urbanístiques particulars:

A. Zona (residencial) “Palma Capital”, amb les següents Subzones.

   A.1. Centre Històric.
   A.2. Sector Nou Llevant-Façana Marítima
   A.3. Resta d'àrees urbanes.

B. Zona turística de Platja de Palma i Can Pastilla. Es correspon amb els àmbits de sòl urbà i sòl urbanitzable que van quedar integrats en el Pla de Reconversió de Platja de Palma i que es delimiten en el pla d'ordenació estructural

C. Zona de Sòl Rústic. Amb caràcter general no es permet l'ús turístic en sòl rústic, excepte en la categoria de sòl rústic comú respecte d'aquelles activitats que siguin complementàries del sector primari. L'índex d'intensitat en sòl rústic comú: és d'1 plaça/30 m² de superfície construïda. La Revisió proposa incrementar l'exigència del paràmetre d'1 plaça/25 m² proposat pel PIAT.

Esborrany de Determinacions urbanístiques d'ordenació de l'ús turístic per la Zona “Palma Capital”. Les més importants són:

- En la zona de Palma Capital s'estableix pel PIAT (en elaboració) una densitat turística màxima de 8 places/hectàrees. Aquesta densitat es considera excessiva, havent de ser reduïda, sense superés les 6,5 places/hectàrees.El Pla d'Ordenació Detallada distribuirà aquesta màxima densitat entre les tres diferents subzones de la ciutat delimitades per aquest Pla; i podrà realitzar una subdivisió més precisa tenint present les diverses Zones Funcionals identificades en sòl urbà i urbanitzable pel Pla, atesos els nivells d'intensitat ja existents en cada subzona i, en congruència amb els objectius de revitalització de determinades subzones o de pacificació d'altres (per excés d'oferta actual).

- El Conjunt Històric, inclòs el PERI Jonquet, es considera l'ús turístic ja esgotat, per la qual cosa no s'admetrà la implantació de nous establiments. No obstant això, excepcionalment es permetrà en edificis catalogats com mesura per possibilitar la seva conservació i adequada reutilització (condicionat al fet que la parcel·la compta d'enfront d'un vial amb una secció suficient i no s'eliminin habitatges existents).

- En la subzona Sector Llevant- Façana Marítima es limita el sostre dels usos turístics, i únicament s'admet l'allotjament turístic en la modalitat d'hotel de ciutat.

- En la subzona resta d'àrees urbana, s'estableixen limitacions per la implantació de nous establiments d'allotjament turístics, per l'ampliació dels existents, a parcel·les qualificades expressament pel planejament amb l'ús principal d'allotjament turístic. En parcel·les amb un altre ús principal diferent s'imposa que no substitueixi a la implantació de l'ús d'habitatge i que la parcel·la (en la seva fita pel qual té la seva entrada) d'enfront de carrer, plaça o espai lliure públic existent amb un ample mínim de 20 metres.

- Condicions comunes addicionals en totes les subzones: Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic per parcel·la (IIAT) d'1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda, i únicament s'accepta la implantació o ampliació d'establiments d'allotjament turístic hoteler en situacions d'ús exclusiu.

  Esborrany de Determinacions urbanístiques d'ordenació de l'ús turístic per la Zona Platja Palma i Can Pastilla. (delimitada en PIAT). Les més significatives:

  - La densitat turística màxima per la zona turística de Platja Palma i Can Pastilla que disposa el PIAT en elaboració és de 90 places/hectàrea per les noves actuacions urbanístiques. No obstant això, tenint present quina és la densitat actual de la zona; aquest Pla General estableix una densitat màxima de 75 places/hectàrea.

    - En el sòl urbà la densitat turística és la resultant de l'ordenació vigent aprovada pel Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma.

    - L'edificabilitat amb destinació a usos turístics en el sòl urbanitzable s'ajustarà a les següents determinacions: la implantació de nous usos turístics únicament s'admet en el SUP Vista Alegre, sotmès a una màxima edificabilitat de l'ús turístic de 24.470 m² construïts.

  - S'assumeixen les determinacions establertes per al sòl urbà pel PRI Platja Palma, que tindrà la consideració d'Àmbit de Planejament Incorporat, sense perjudici de les alteracions directes que s'indicaran en la següent fase.

  - Els Plans Parcials dels sectors de sòl urbanitzable s'ajustaran a les següents determinacions:

    - Índex d'intensitat (neta) d'allotjament turístic (IIAT) per parcel·la (nombre de places turístiques en nous establiments d'allotjament turístic en una parcel·la): 1 plaça per cada 40 m² de superfície construïda.

    - En sectors d'ús turístic, la ràtio ha de ser, com a mínim, d'una plaça turística per 60 m² de solar.

  - Únicament s'admeten els establiments hotelers del grup d'Hotels (EH-H), no admetent-se l'hotel ciutat.

  - En el sòl rural situat entre la part posterior de la zona turística de la Ribera i l'autovia de Llevant es podrà autoritzar la instal·lació d'un centre d'equipaments esportius per donar suport al sector turístic.

  Les Estades Turístiques en Habitatge (ETH).

  Per al cas que abans de l'entrada en vigor del Nou Pla Genera s'aprovi definitivament el document del Pla d'Intervenció en àmbits turístics de l'illa de Mallorca (PIAT), aprovat inicialment el 27 de juliol de 2018 pel Ple del Consell Insular (conforme a les competències que li atorga l'article 70.3 Estatut d'Autonomia de les Illes Balears i la Llei de Turisme), que estableixi els criteris per la delimitació de les zones aptes per la comercialització de les estades turístiques en habitatges d'ús residencial, es procedirà a incorporar la delimitació definitiva el document d'Ordenació Detallada del Nou Pla General.

  Cal anticipar que, en aquesta matèria, **es consideren eficaces i adaptades a la realitat les decisions adoptades en el document aprovat pel Ple de l'Ajuntament del 26 de juliol de 2018 respecte a la Delimitació provisional de les zones aptes per la comercialització de les estades turístiques en habitatges d'ús residencial del municipi de Palma**, prevista en l'article 75 LTIB (conforme a la Llei 6/2017, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges).

  Per tant:

  A. La comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial únicament es podrà realitzar en tipologia d'habitatges unifamiliars. Queda prohibit en tipologia plurifamiliar. No obstant això, en els Nuclis Urbans Tradicionals la proliferació de ETH en parcel·les unifamiliars està provocant molèsties i queixes veïnals (com és el cas, entre altres de Son Espanyolet). En conseqüència, el Pla d'Ordenació Detallada podrà ampliar la prohibició d'autorització de ETH a les parcel·les en tipologies unifamiliars entre mitgeres localitzades en aquests nuclis.

  B. Les úniques àrees en què (de forma condicionada) es podrà autoritzar la comercialització d'estades turístiques en habitatges són:

     - L'àmbit de la zona de la Platja de Palma declarada zona turística. En aquest àmbit la comercialització de ETH es limitarà a la modalitat d'habitatge principal unifamiliar per 60 dies a l'any (ETH-60). En cas que la parcel·la es trobi dins de la zona de servitud acústica aeronàutica no es permetrà la comercialització de ETH.

- L'àmbit del sòl rústic comú. Amb caràcter general en aquest àmbit únicament s'admetrà la ETH en habitatges unifamiliars existents (construïdes de conformitat amb el planejament vigent en el moment de la seva edificació) que pel seu estat de conservació requereixin actuacions de rehabilitació, sempre que s'escometi aquesta i s'incorporin mesures addicionals per assegurar la integració paisatgística i la seva contribució a la millora de l'activitat agrària. No obstant això, no es permetrà la comercialització de ETH en terrenys de sòl rústic subjecte a servitud acústica aeronàutica.

C. Àmbits exclosos:

- El sòl rústic protegit, excepte que es tracti d'edifici catalogat i s'acrediti que es troba en estat òptim de conservació i rehabilitació mitjançant ITE signada per personal tècnic de l'arquitectura i l'arqueologia.

- Les parcel·les d'ús urbanístic diferent del residencial i turístic, atès l'ús principal de cada qualificació urbanística.

- No es podrà autoritzar la implantació de ETH en parcel·les amb la qualificació urbanística de protecció oficial o a preu taxat.

- Les edificacions existents sense títol urbanístic que habiliti a la seva construcció o ús.
    - Les parcel·les incloses en nucli rural.

D. Garantia del manteniment de l'ús residencial i reducció de molèsties. L'autorització per la implantació d'una ETH no suposa canvi en la qualificació d'ús residencial de la parcel·la en què s'implanti l'edificació. Es disposa que en el termini màxim de dos anys s'incorporarà una modificació de l'Ordenança Municipal reguladora del soroll i les vibracions que estableixi les mesures de reducció d'impacte acústic que hauran de comptar els habitatges que hagin sol·licitat l'autorització per ETH-360.

Condicions sobre sostenibilitat dels edificis destinats a allotjaments turístics

Per millorar la qualitat ambiental i contribuir a la sostenibilitat, es disposa que per la implantació de nous allotjaments turístics, així com per l'ampliació o rehabilitació integral dels existents, es requereix que l'edifici i les seves instal·lacions compleixin amb una sèrie de mesures, que hauran de quedar justificades en la sol·licitud de llicència. Mesures relatives a:

- La gestió energètica. Mecanismes de control energètic.

- Autosuficiència energètica.

- Estalvi d'aigua.

- Espais per la recollida selectiva de residus.

- Foment del transport sostenible.

- Millora del drenatge i la permeabilitat.

III. 9. EL PLA GENERAL I LA VALORACIÓ PATRIMONIAL: EL CATÀLEG D'ELEMENTS ESPAIS PROTEGITS. ELS CRITERIS I MESURES ADOPTADES PER LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI CULTURAL.

III.9.1. INTRODUCCIÓ

Per l'adequada protecció dels elements que presenten valors històrics, urbans, arquitectònics, etnològics i arqueològics d'interès en el municipi, sigui com sigui la seva classe i categoria de sòl, el nou Pla General de Palma constitueix el Catàleg d'Elements i Espais Protegits.

La catalogació s'estructura mitjançant els següents sistemes:

1. **Sistema de Protecció del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic**. S'estableix per aquelles zones del terme municipal de Palma on existeixen, en la superfície, en el subsòl o sota les aigües, béns immobles o mobles que tinguin un interès arqueològic o paleontològic, hagin estat o no extrets, i són susceptibles de ser estudiats amb metodologia arqueològica, i als quals els serà aplicable el que s'estableix per l'administració competent, per requerir un règim cautelar que preservi l'interès públic. També s'estableix un règim cautelar protector per al Patrimoni Arqueològic Emergent.

2. **Sistema de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Territorial**. Referit als edificis i elements singulars de valor patrimonial individual, així com els espais públics urbans considerats d'especial rellevància.

3. **Sistema de Protecció Etnològica**, que s'entén com la conjunció de les mesures tutelars derivades de la normativa de protecció dels anteriors sistemes de protecció. Especialment els referits a: murs de pedra en sec; bancals; fonts de mina; barraques de roter; forns de calç; mines de guix; eres; sitges; sínies; camins històrics empedrats; rellotges de sol; pous; molins fariners, i d'extracció d'aigua; sistemes de reg tradicionals; elements representatius de l'arquitectura tradicional popular en el medi rural, dedicats a ús residencial, bàsicament; i altres construccions sense definició específica.

III.9.2. EL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC I PALEONTOLÒGIC DE PALMA

S'incorporen al Catàleg de Protecció del Pla General de Palma, en la secció de Jaciment Arqueològic i Paleontològic els següents àmbits:

a) Espais en els quals s'hagi comprovat l'existència de restes, vestigis i jaciments arqueològics.

b) Jaciments paleontològics sobre els quals, almenys en una ocasió, s'han realitzat recerques científiques. Les coves naturals del terme, sense perjudici de l'existència o no d'hàbitats d'interès, es presumeixen que compten amb valors paleontològics.

Els jaciments inclosos en el Catàleg de Protecció del terme municipal de Palma tindran, a excepció del Centre Històric de la ciutat, la condició de no edificables. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres seran aquelles tendents a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més adequada contemplació de les restes.

En sòl rústic estan prohibits els moviments de terra de qualsevol naturalesa (excepte els de recerca científica del jaciment) així com qualsevol obra o activitat que pugui afectar les labors de conservació i recerca del jaciment.

En el cas que els jaciments catalogats es trobin en sòl urbanitzable o en sòl urbà sotmès a actuacions de transformació, els usos de la zona concreta en què es localitzin seran qualificats per l'instrument que estableixi l'ordenació detallada d'espais lliures públics a fi d'assegurar els seus valors. Aquests usos podran compatibilitzar-se amb l'ús sociocultural, d'acord amb el que s'estableix en la fitxa normativa particularitzada de cada element.

III.9.3. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I TERRITORIAL.

El Nou Pla General, procedeix a la revisió de la catalogació vigent (resultat del Catàleg original incorporat en el Pla General del 98, la modificació incorporada pel PRI Platja de Palma i l'ampliació del catàleg aprovada l'any 2019).

La revisió del Catàleg segueix, en primer lloc, les directrius per la seva adaptació al PTIM, però al temps, significa un aprofundiment del patrimoni històric local amb unes lectures i consultes a diverses fonts documentals. Tot això, ha conclòs en una ratificació dels edificis i elements catalogats, així com la inclusió de nous béns patrimonials. Els nivells de protecció són:

- **1r: Nivell A, de Protecció Integral, que comprèn dos graus**:

  Nivell A, de Protecció Integral. Grau 1 (NA1): Els béns declarats d'interès cultural (BIC) pel seu caràcter singular o monumental o per raons històriques o artístiques, d'acord amb el que s'estableix en l'article 5 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears. S'incorporen a aquest nivell i grau de protecció 105 edificis i 18 elements urbans singulars. Integrats en edificacions catalogades i amb el mateix nivell de protecció per declaració genèrica (derivada del Decret 571/1963, de 14 de març) es presenten 71 escuts nobiliaris.

  El Nivell A, de Protecció Integral, Grau 1 (NA1) garanteix la plena conservació de la totalitat del conjunt de l'edifici, així mateix, les seves condicions estructurals i tipològiques, la volumetria i els elements, tant interiors com exteriors, que els conformen, així com els seus estils arquitectònics, els seus materials i sistemes constructius tradicionals. Es permeten, de manera general, les obres tendents a la bona conservació del patrimoni. Els usos admissibles són els usos originals i els establerts per aquest Pla General conforme a la qualificació detallada atorgada, i sempre que sigui compatible amb el manteniment adequat i la protecció del bé i que no comporti riscos per la conservació de l'immoble.

  Nivell A, de Protecció Integral. Grau 2 (NA2): Aquelles edificacions, de diferents tipologies, d'interès arquitectònic, o per albergar valors de caràcter històric, de representació d'un període, per la seva escassetat i raresa en l'actualitat, o pels seus valors constructius i volumètrics, etnològics, ambientals i estètics, incoades o declarades com Bé Catalogat, d'acord amb el que s'estableix en l'article 14.1 de la Llei 12/1998. Són 92 edificis catalogats i 12 elements.

  El Nivell A, de Protecció Integral, Grau 2 (NA2) és un règim similar al Grau 1.

  El Nou Pla General en els nivells A1 i A2 recull els elements ja catalogats amb anterioritat, corresponents a immobles, la catalogació i la protecció dels quals es realitza per organismes supramunicipals al ser BIC o Béns Culturals. Aquesta Revisió en aquests Nivells no ha afegit nous béns al Catàleg.

- **2n Nivell B, de Protecció Parcial (NB)**, que és l'assignat a aquells immobles que, malgrat que puguin no comptar amb especials valors arquitectònics, posseeixen valors històrics o artístics, o elements d'interès relacionats amb la tipologia, composició, sistema constructiu o ornamental, són immobles tradicionals del municipi, o béns significatius de la seva evolució històrica.

  En el Nivell B en la categoria d'immobles es reconeix aquells que ja comptaven amb aquesta categoria en la catalogació del planejament vigent (ja sigui en el PGOU 1992 o en l'ampliació del Catàleg aprovada en 2018). A més, aquesta Revisió proposa 43 immobles com a noves catalogacions amb nivell B. En total, es tracta de 577 edificis i 14 elements singulars catalogats com a B.

  Les obres permeses en aquests béns són les tendents a la bona conservació del patrimoni, així com les de rehabilitació amb les limitacions que s'assenyalin en la seva fitxa. En els edificis catalogats amb aquest nivell s'ha de mantenir la volumetria existent. Excepcionalment es pot augmentar respectant les condicions d'edificació de la Zona d'Ordenació on se situï, si es preserven els valors pels quals es cataloga l'immoble. Els usos admissibles són els establerts per aquest Pla General conforme a la qualificació detallada atorgada.

- **3r Nivell C, de Protecció Ambiental (NC)**, assignat a aquells edificis, parts d'edificis, construccions o elements que, encara que de manera individual o independent presentin uns valors més difusos, conserven part del seu interès per contribuir a definir un ambient que mereix protecció per la seva estètica, el seu caràcter típic o tradicional.

  Sens dubte, és el nivell C en el qual les innovacions del Nou Pla són més nombroses, en ampliar el nombre d'immobles que han de merèixer aquest nivell de catalogació. Les incoporacions es concentren en la zona dels eixamples i en els nuclis urbans perifèrics.

En el Nivell C es permeten les obres tendents a la bona conservació del patrimoni edificat, les de rehabilitació, i les de reestructuració i d'ampliació, amb les limitacions que s'assenyalin en la seva fitxa individualitzada. Excepcionalment es pot augmentar el volum actual, fins al màxim permès per la normativa específica de la zona on se situin, si es respecten els valors pels quals es va catalogar. En tot cas, es mantindrà el volum existent en la crugia corresponent a la façana.

III.9.4. LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ETNOLÒGIC.

S'identifiquen en el Catàleg com béns d'interès etnològic:

a. Els que formaven part del Catàleg d'Elements i Espais Protegits ja existents en el planejament, o bé que han estat declarats BIC o s'ha incoat la seva declaració, per la qual cosa passen a convertir-se en elements (10 en total) amb un nivell de protecció màxima. (A1).

b. Els que incorpora el Pla General, la major part d'ells situats en les àrees naturals de la Serra de Tramuntana que envolten la zona de Son Vida així com les zones de Son Anglada i Establiments.

   Els elements proposats com noves inclusions són els 63 Béns Etnològics que es van incorporar en l'expedient de l'Adaptació del PGOU al PTIM i que finalment no va culminar la seva tramitació, així com 9 elements addicionals: les arcades interiors de Montcades 9, Guixers 1, Santa Eulalia 7 i Carnisseria 9, dues bombes d'aigua, la porxada de Sindicat 11, el Cap de Moro (en façana) i la calçada del carrer del Polvorí. També la coberta de la graderia de l'estadi de Son Moix i la gelosia de l'estació de ferrocarril.

c. Els molins d'extracció d'aigua compten amb valors d'interès etnològic i paisatgístic mereixedors de protecció a través de la seva catalogació. Els molins són els inclosos en l'Inventari de molins de vent d'extracció d'aigua elaborat pel Departament de Medi Ambient i Naturalesa del Consell de Mallorca.

III.9.5. ELS ESPAIS LLIURES PÚBICS RELLEVANTS.

Als espais existent en la catalogació vigent s'afegeixen els dos cementiris, el principal i el de Gènova. En conseqüència, els espais catalogats són els següents:

CODI	DENOMINACI	NIVELL	CODI Y NIVELL
SP.19-01	NATZARET (CAN RUBERT)	A1	SP.19-01-A1
SP.32-01	CEMENTIRI PARROQUIAL DE LA VILETA	A2	SP.32-01-A2
SP.70-01	PLAÇA DE LES COLUMNES	A2	SP.70-01-A2
SP.03-01	PASSEIG SAGRERA	B	SP.03-01-B
SP.05-01	PASSEIG DES BORN	B	SP.05-01-B
SP.05-02	JARDINS DE LA PLAÇA DE LA REINA	B	SP.05-02-B
SP.18-01	CEMENTIRI GENOVA	B	SP.18-01-B
SP.25-01	BARRI DE SANTA CATALINA	B	SP.25-01-B
SP.42-01	SON BERGA VELL	B	SP.42-01-B
SP.46-01	CEMENTIRI	B	SP.46-01-B

Quadre III.9.1. Espais Lliures Púbics Rellevants catalogats

III.9.6. LA POSADA EN VALOR I LA DIFUSIÓ DEL PATRIMONI.

En primer lloc, i d'acord amb la Norma 49 del PTIM, es defineixen i s'identifiquen les següents rutes:

- **Ruta del Gòtic**: Es podran trobar en aquest traçat, edificis religiosos (esglésies, convents), arquitectura militar i elements de l'arquitectura i enginyeria civil.
- **Ruta dels Castells**: És el recorregut per les restes de fortificacions medievals.
- **Ruta del Barroc**: És la ruta més extensa, amb major nombre d'elements, que de la mateixa forma que la Ruta del Gòtic, conté elements de l'arquitectura religiosa i de l'arquitectura i enginyeria civil.

En segon lloc, amb un marcat interès paisatgístic i natural es proposen noves rutes:

- **Ruta de la pedra en sec**: el Pla General proposa dos trams, un pel camí de Passatemps passant pel nucli de Son Sardina, en el qual es troba la Font del Mestre Pedro i un segon tram per la connexió amb la Ruta de la Pedra en sec, que és el que discorre pel camí Reial de Puigpunyent.
- **Ruta del Sistema Hidràulic de Palma**: Aquesta ruta es configura amb tres sistemes hidràulics: El de la Font de la Vila; el de la Font de Baster i el de la Font de Mestre Pedro i Séquia de Na Cerdana.

Finalment, es proposa també **dues noves rutes relacionades amb els forns de calç** i les barraques que es conserven que acompanyaven a aquesta activitat:

- **La ruta de Forns de Calç de Son Anglada.**
- **La ruta de Forns de Calç de Son Vida**

III.10. LES PROPOSTES DEL PLA RELATIVES AL GÈNERE I EL SEU POTENCIAL IMPACTE

El Nou Pla General es presenta com un projecte que ha tingut en consideració la repercussió del planejament sobre les tasques productives i reproductives tractant d'exercir una influència a favor de l'equitat entre sexes en cadascuna de les dimensions interconnectades que ho componen, estant totes al seu torn lligades als preceptes de la sostenibilitat. **La compacitat, la diversitat, l'eficiència i la sostenibilitat es presenten com principis bàsics del projecte de Pla**. Tots de per si mateix i entre si, tenen un impacte sobre la compaginació de les fases productives i reproductives de la ciutadania.

El Nou Pla General s'obstina en la cerca de la inclusió, el foment del civisme i la urbanitat. La qüestió de gènere queda inclosa en aquesta recerca, que es desenvolupa sobre la base d'actuacions específiques a favor de l'equitat social entre homes i dones. Les línies d'actuació es basen en:

- Una millora de la mobilitat.
- Un nivell de compacitat favorable a la reducció de distàncies.
- Una adequació de l'espai de coexistència.
- Una adequació de l'espai de trànsit.
- Una adequació del parc residencial existent i futur.
- Una major possibilitació d'accés a aquest.
- Un foment de la funció social de la ciutat davant la progressiva mercantilització que ha arraconat a la vida ciutadana.
- Una dotació adequada d'equipament.
- La creació de centralitats perifèriques en foment de la proximitat.

A nivell d'ordenació estructural, en termes de conciliació, s'aposta pel **reforçament de la ciutat compacta i un creixement limitat que afavoreixi el no augment de les distàncies a recórrer**. S'aposta per una densitat capaç de no expandir la ciutat sobre el territori. Basant-se en el caràcter finit del territori, el Nou Pla General revisa les classificacions del pla vigent produint fins i tot una contracció del creixement que es va assumir en cicles anteriors a través de la desclassificació de sòls.

Aquesta aposta implica la **reducció de la dependència del vehicle privat**, al qual, com s'ha exposat, les dones tenen menor grau d'accés. La mesura, al seu torn, té un impacte positiu en les emissions de CO_2.

L'aposta per la compacitat ha de reduir l'expansió i les distàncies entre espais dependents de l'automòbil. Aquesta estratègia ha de sumar **l'adequació de la dotació i la funcionalitat de les parts del conjunt urbà**. S'atén els suggeriments de l'Avanç en les quals es proposa una reducció de recorreguts amb edificis polifuncionals.

Es projecta l'augment del sòl dotacional en 195.615 m² en el Sistema General projectat en la fase d'ordenació estructural, el qual serà complementant i detallat amb el sistema local, encara per determinar. **La proximitat dels equipaments i el repartiment cerca la creació, en conjunt, de noves centralitats que trenquin la dinàmica absoluta de centre-perifèria**. S'atenen per això les dades del diagnòstic, que evidencien la necessitat de projectar nous equipaments, especialment de tipus assistencial.

La proximitat s'ha de reconstruir **prevalent al vianant i altres formes de mobilitat dolça** adaptant la ciutat existent i atorgant-li protagonisme en les noves zones de creixement. Tant la ciutat existent com la ciutat futura han de comprender-se com una xarxa on la bicicleta i el vianant siguin els principals condicionants de l'articulació.

Així, **el disseny dels espais de trànsit** ha d'adequar-se a aquests. Paviments, mobiliari urbà, il·luminació, senyalitzacions i comunicació seran projectats per facilitar la convivència entre aquestes formes de mobilitat. Els criteris serviran també per revisar el potencial de molts espais existents que actualment es troben totalment condicionats per la preponderància de l'automòbil. Els preceptes que condicionaran el disseny dels espais de trànsit i les dotacions seran, a la vegada, accessibles per a la ciutadania amb mobilitat reduïda.

En la fase de planejament a nivell estructural s'exposa la voluntat de crear un marc adequat per la conformació, a nivell detallat, d'ordenacions basades en la superilleta i la plataforma única, és a dir, en futures unitats semi-autònomes amb mobilitat interior de tipus dolç i accessibilitat total. La proposta per la reducció de la dependència de l'automòbil es basa, a més de, en la compacitat, en el **foment dels medis alternatius de transport**. Són també d'ampli interès els corredors verds a ampliar, que s'assumeixen com estratègia integrada entre mobilitat i coexistència.

La millora de la quantitat i qualitat dels espais de coexistència és una aposta del Nou Pla General. Es proposa un increment de 1.987.418 m², en la categoria de sistema General d'Espais Lliures, xifra que augmentarà, considerablement, amb el Sistema Local existent i a promoure. Aquests espais es conceben amb dissenys adequats per al desenvolupament de la vida quotidiana prestant especial atenció a joves i ancians. Les necessitats dels sectors dependents han de condicionar el disseny urbà en quant al mobiliari, els paviments, la il·luminació i la proximitat. Els criteris s'aplicaran a la ciutat consolidada i a les noves zones per fer del conjunt un espai amable.

Respecte a l'habitatge, el Nou Pla projecta un nou creixement del parc residencial i la intervenció al parc residencial existent. **Tant el nou habitatge com les intervencions sobre el parc actual compten amb el precepte de garantir l'accessibilitat** arribant a possibilitar l'ocupació de parts d'espais lliures per la instal·lació d'ascensors. El nou parc residencial part d'un marc normatiu que exigeix alhora que es contemplen intervencions al parc edificat amb mesures com la instal·lació d'ascensors, que repercuteixen positivament en les tasques reproductives.

En quant a la possibilitat d'accés segons la capacitat de consum, el Nou Pla parteix d'un estudi **detallat d'anàlisi de la demanda per adequar la grandària dels habitatges i la ubicació en relació a les zones amb major índex de monoparentalitat i/o falta de rendes**. També es cerca influir en el preu de mercat. Es fa tant a través del mateix augment de l'oferta com a través de la construcción d'habitatges en sòl públic com "allotjament dotacional", que serà destinat als col·lectius amb majors dificultats d'accés on el gènere compta amb factor.

El Nou Pla justifica **la reserva d'habitatge protegit i supera el percentatge bàsic legal del 30% fins a arribar al 47,58%**. Aquestes mesures pretenen ajustar l'oferta i facilitar l'accés que es presenta més complex en dones que en homes per la seva representació major en la monoparentalitat i en la vellesa. El càlcul aproximat és d'entre 6.888 i 8.000 habitatges públics protegits. Afegeix a això la consideració sobre **la necessitat de l'augment del parc públic en lloguer**. A tot això s'afegeixen les mesures per l'ajuda específica a grups vulnerables.

A l'allotjament dotacional cal afegir l'oferta projectada de sòl per instal·lacions amb finalitats assistencials, un augment de la residència amb serveis de sanitat. El Nou Pla General estima i procura la creació de 630 noves places en 15.750 m², la qual cosa resta pes a les labors reproductives.

Quant a les actuacions sobre la realitat existent, les millores programades en els barris vulnerables i potencialment vulnerables, on es fa notar la monoparentalitat i la solitud per envelliment, especialment feminitzada, implicaran també un impacte positiu relatiu al gènere.

En relació amb el sistema productiu, **el Nou Pla General cerca diversificar l'economia sobrepassant la dinàmica de l'exclusivitat atorgada al turisme en els últims temps**. Com s'observa en les diferents anàlisis basades en els estudis de l'Enquesta de Població Activa, el sector turístic ha generat una ocupació marcada per la temporalitat, la parcialitat dels temps i no especialment ben remunerat. Les dones tenen una alta representació en el sector, que compta amb sectors especialment feminitzats. Es procura ampliar el mercat laboral oferint possibilitats a la diversificació i el desenvolupament del procés d'ampliació del nivell de formació superior que estan vivint les dones. Es projecta per això la creació d'una àrea complementària a l'actual ecosistema d'innovació del Corredor de la Ciència i la Tecnologia, una millora de la regulació dels usos a implantar en l'àmbit del Parc-Bit i l'impuls de la segona fase, l'enfortiment de les seves relacions amb el Campus de la Universitat Illes Balears, la revitalització del polígon Són Castelló amb actuacions de renovació i dotació, l'ampliació d'espais per a activitats econòmiques a l'entorn de l'Aeroport i la configuració a Son Pardo d'un nou espai empresarial.

Amb especial rellevància en la qüestió de gènere, es proposa generar noves centralitats on la implantació de l'activitat econòmica no disti massa de les zones de residència. Es projecten aquestes centralitats perifèriques en Cas Pastor i Can Fontet, Son Castelló Sud i un Centre Integral Terciari multifuncional a Son Toells. Es projecta, a més, el repartiment de les superfícies comercials per reforçar l'accessibilitat.

Les pautes específiques del disseny (quantitat i emplaçaments d'àrees de repòs, mobiliari urbà, nivell d'ombra, adequació a vehicles de mobilitat reduïda, recorreguts entre espais de coexistència i la xarxa per als vianants, tipus de voreres adequades, il·luminació adequada, senyalització etc.) es projectaran una vegada aprovats els planejaments de l'ordenació estructural. S'acudirà per això a treballs especificats des d'ara com a referències bibliogràfiques. Serà llavors quan es plantegin indicadors específics capaços d'avaluar l'impacte concret de les mesures.

III.11. MESURES PER A LA PROTECCIÓ DEL LITORAL.

L'Esborrany de nou Pla General pretén garantir amb suficiència la protecció del litoral. Les mesures de conservació dels ecosistemes naturals terrestres, litorals i marins es concretaran a partir de l'anàlisi de l'estat en què es troben els ecosistemes existents en la zona; és a dir, la biodiversitat i conservació de les àrees terrestres, els ecosistemes aquàtics continentals (Aiguamolls) i la situació de les prades de posidònia i les causes que han propiciat la deterioració. Es plantegen estratègies de preservació segons una premissa comuna: compatibilitzar els usos antròpics amb la conservació de la biodiversitat i una correcta recuperació de les funcions pròpies dels ecosistemes costaners.

Per a això, en les seves Normes Urbanística es remetrà quant a la utilització del Domini Públic Marítim-Terrestre, així com els usos en la Zona de Servitud de Protecció al que es disposa en la Llei de Costas. A l'efecte de la seva classificació urbanística, els terrenys del domini públic marítim-terrestre tenen la consideració de sòl rústic protegit i es qualifiquen com a sistema general d'espais lliures del litoral, estant subjectes amb caràcter preferent a les normes establertes en la legislació de costes que asseguren l'ús públic general conforme a la seva destinació natural.

En segon lloc, i pel que fa a la Zona de Servitud de Protecció pròpiament dita, el nou Pla General de Palma donarà compliment al mandat legal de la Llei de Costas, assenyalant les zones de servituds en cada tram de costes (conforme a la informació facilitada per la Demarcació de Costas) i establint el règim d'usos adaptat al seu article 25 i al 45 del seu Reglament de desenvolupament.

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

En tercer lloc, i quant a la Zona d'Influència del Litoral, cal recordar que aquesta es configura en la Llei com una limitació legal de contingut urbanístic vinculat a la protecció mediambiental que afecta la propietat dels terrenys contigus a la ribera de la mar. La regulació de la denominada franja d'influència, una de les novetats de la Llei de Costas de 1988, pretén posar fi al procés de degradació del medi ambient en les proximitats del litoral, mitjançant l'establiment d'unes pautes o criteris dirigits al planificador, i que tenen com a objecte més destacable evitar la construcció d'edificacions en pantalla. L'amplària d'aquesta zona, que es determina en el Pla, és de 500 metres a partir del límit interior de la ribera de la mar. Els criteris, que, segons la Llei de Costas, haurà d'ajustar-se l'ordenació urbanística de la Zona d'Influència són:

- Les construccions hauran d'adaptar-se al que s'estableix en la legislació urbanística.

- S'haurà d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums sobretot en la vora de la zona de servitud de protección

- La densitat de l'edificació en aquesta banda no podrà ser superior a la mitjana del sòl urbanitzable de terme municipal; s'entén per densitat d'edificació, l'edificabilitat definida en el planejament per als terrenys inclosos en la zona.

Cal recordar també, que aquests criteris d'ordenació urbanística disposats per la Llei de Costas per a la Zona d'Influència del Litoral no imposen als terrenys una determinada classificació urbanística, ni tampoc una qualificació determinada, si bé condicionaran les tipologies edificatòries i els paràmetres d'edificabilitat que estableixi el Pla General.

Doncs bé, en compliment d'aquestes orientacions legals, el nou Pla General de Palma adopta les següents mesures de protecció de la Zona d'Influència:

- Els àmbits ja desenvolupats hauran de continuar mantenint les condicions i limitacions imposades en els seus respectius planejaments de desenvolupament en defensa de la limitació de densitat edificatòria en la Zona d'Influència del Litoral de conformitat amb les previsions de l'article 30 de la Llei de Costas

- En els sectors del sòl urbanitzable i del sòl urbà sotmès a actuacions de transformació, els terrenys localitzats en la Zona de Servitud de Protecció es destinaran preferentment a espais lliures d'ús i domini públic.

- De forma justificada en la Zona de Servitud, i fora de la Zona de Trànsit, podran implantar-se instal·lacions esportives públiques descobertes integrades en el disseny de l'espai lliure d'ús i domini públic.

El present Esborrador de Pla General no estableix nous sòls urbanitzables en terrenys de servitud de protecció. Únicament reconeix com a sectors de sòl urbanitzable a terrenys pertanyents a la Zona d'Influència del Litoral, localitzats fora de la zona de servitud de protecció. No obstant això, aquests sectors, es troben en l'actualitat ja classificats com a urbanitzable en el planejament general vigent.

L'article 30 de la Llei de Costas estableix, com a mesures per a la protecció del domini públic marítim terrestre, que l'ordenació territorial i urbanística dels terrenys inclosos en la zona d'influència del litoral, deuran entre altres, respectar les exigències del criteri b), on s'estableix que les construccions hauran d'adaptar-se al que s'estableix en la legislació urbanística i que s'haurà d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, sense que a aquest efecte la densitat d'edificació pugui ser superior a la mitjana del sòl urbanitzable programat o apte per a urbanitzar del terme municipal respectiu.

Com a qüestió prèvia, caldrà entendre que la referència de l'esmentat article 30 de la Llei de Costas a la mesura del sòl urbanitzable programat o apte per a urbanitzar, caldrà entendre-la realitzada en la Comunitat Autònoma d'Illes Balears per als àmbits dels sectors de sòl urbanitzable.

Els sectors de sòl urbanitzable amb una part dels seus terrenys en Zona d'Influència del Litoral són els que s'expressen a continuació:

IDENT.	ÚS	SUP	EDIF (m^2t/m^2s)	MAX.EDIF. (m^2t)
SUB-76-01.SON BORDOY	RE/ST	111.514	0,88	97.967
SUB-79-02. TORRE REDONA	ST/IND/CUAT/I+D	73.878	0,39	28.952

Quadre III.11.1.

D'una altra part, la intensitat mitjana dels sectors del sòl urbanitzable que es proposen en l'Esborrany de nou Pla General de Palma ascendeix a ascendeix a 0,498 m2c/m2s.

SUP TOTAL SECTORES URBANITZABLE (m^2s)	2.922.550
EDIFICABILITAT MÁXIMA (m^{2C})	1.454.035
EDIFICABILITAT MITJANA (m^{2C}/m^2s)	0,498

Quadre III.11.2.

Com pot comprovar-se l'únic sector que supera la intensitat i densitat mesurada del sòl urbanitzable és Son Bordoy (anterior SUNP 76-01).

No obstant això, ha d'advertir-se que es tracta d'un sòl urbanitzable ja ordenat detalladament, per la qual cosa no precisa de Pla Parcial. En efecte, el sector ja compta amb la seva ordenació detallada establerta per l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) aprovades definitivament pel Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012 (BOIB número 77, de data 30 de maig de 2012). És un sector amb una ordenació aprovada per un procediment excepcional previst per la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública. Aquesta llei en el seu article 2 apartat 2.5 habilitava al fet que els àmbits declareu-vos àrees de reserves estratègica de sòl poguessin aconseguir a Palma una densitat de 225 habitants per hectàrea i una edificabilitat màxima de 0,9 m^2/m^2. Aquest paràmetre és l'aprovat el Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012 en el document de NNSS del RES 6/2008 de Son Bordoy. I en l'apartat 3 de l'article 2, estableix que "les normes subsidiàries i complementàries de planejament així dictades vincularan tots els planejaments urbanístics afectats, inclosos els plans generals d'ordenació urbana, que hauran d'adaptar-se a les seves previsions en la seva primera revisió, sense perjudici de l'efectivitat immediata de les determinacions que en ells es contenen."

En conseqüència, el nou Pla General està obligat per la llei autonòmica - de creació de les àrees de reserves estratègiques per a habitatge- a respectar l'ordenació detallada aprovada en les NSSCC. De manera que aquesta Revisió del Pla General no estableix l'edificabilitat i densitat del sector, sinó que la mateixa ja ve establerta per o instrument de planejament que cal suposar que va obtenir l'informe favorable en matèria de costes.

No obstant això, la Revisió del Pla General disposarà la recomanació de conducta a la incoació d'una modificació de les NNSS amb la finalitat d'assegurar que en la zona del sector inclosa en la zona d'influència del litoral es disposi d'una intensitat edificatòria menor de manera que permeti complir el requeriment de l'article 30 de la Llei de Costas.

III.12. DE LA VIABILITAT I SOSTENIBILIDAD ECONÒMICA.

En relació a l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques previstes que són responsabilitat municipal, totes les dades disponibles **corroboren la factibilitat del seu finançament d'acord amb la programació efectuada**.

En efecte, totes les liquidacions dels pressuposts municipals en cadascun dels últims exercicis des de 2015 vénen a confirmar que la diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals anualment ha donat lloc a un estalvi net positiu, així com una significativa disminució del percentatge carrega viva sobre ingressos corrents ajustats, que l'any 2016 era del 89,86% i l'any 2017 del 67,82%.

Any	Ajuntament	Variació	%
2010	415.385.000,00		
2011	346.770.398,96	-68.614.601,04	-16,5%
2012	384.952.411,69	38.182.012,73	11,0%
2013	363.965.400,00	-20.987.011,69	-5,5%
2014	382.266.500,00	18.301.100,00	5,0%
2015	379.501.490,00	-2.765.010,00	-0,7%
2016	389.943.200,00	10.441.710,00	2,8%
2017	411.743.000,00	21.799.800,00	5,6%
2018	417.995.700,00	6.252.700,00	1,5%
2019	**417.251.000,00**	**-744.700,00**	**-0,2%**

Les dades de l'execució del pressupost en el tercer trimestre de 2019 també assenyalen aquesta tendència.

Un altre aspecte que pot completar i determinar millor el grau de solvència econòmica i financera de l'Ajuntament de cara a la seva projecció futura és que la **inversió municipal des de l'any 2015, que en termes "per capita", utilitzant la xifra mitjana de població resident en aquests cinc anys, ve a resultar d'uns 93 euros/any.**

D'igual forma, de l'Informe Actualitzat Avaluació-Resultat d'Estabilitat Pressupostària per l'any 2018 del Ministeri d'Hisenda, resulta que l'Ajuntament de Palma va acabar l'any 2018 amb una capacitat financera de 75.291.777,59 €.

El projecte de pressupostos de 2020 confirmen aquesta capacitat financera municipal, i pugen a un total de 436.966.000 €, augmentant respecte a l'any 2019 en un 4,7%, concretament en 19.715.000 € més.

CONCEPTES	DRETS RECONEGUTS NETS	OBLIGACIONS RECONEGUDES NETES	AJUSTOS	RESULTAT PRESSUPOSTARI
a. Operacions corrents	416.715.576,82	340.658.510,15		76.057.066,67
b) Operacions de capital	13.019.688,77	16.682.151,21		-3.662.462,44
1.Total operacions no financeres (a+b)	429.735.265,59	357.340.661,36		72.394.604,23
c) Actius financers	10.833.649,03	1.196.669,71		9.636.979,32
d) Passius financers		69.503.628,66		-69.503.628,66
2. Total operacions financeres (c+d)	10.833.649,03	70.700.298,37		-59.866.649,34
	440.568.914,62	428.040.959,73		12.527.954,89
AJUSTOS				
3. Crèdits gastats finançats amb romanent de tresoreria per a despeses generals				
4. Desviacions de finançament negatives del exercici			1.982.803,68	
5. Desviacions de finançament positives del exercici			11.919.285,18	
			-	
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT (I+II)				2.591.473,39

Tabla: Remanente de tesorería. 2018

Respecte a la sostenibilitat econòmica del manteniment de les noves infraestructures i serveis urbanístics que es programen, és cert que la implementació del Pla General al llarg de la seva vigència comportarà la posada en marxa, conservació i manteniment de noves infraestructures i serveis públics, derivats dels nous desenvolupaments urbanístics i del creixement de la població resident, de l'ocupació de nous habitatges i de l'establiment de noves activitats econòmiques. De tot això es derivaran també, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de la hisenda municipal.

Però també és cert que del costat dels ingressos una sèrie de partides poden experimentar augments més significatius: l'impost sobre béns immobles (que suposa sobre 30% de la totalitat dels ingressos dels pressupostos municipals), els impostos i taxes que recauen sobre la construcció i ocupació de nous habitatges, les llicències urbanístiques i les transferències corrents d'altres administracions que estiguin relacionades amb l'augment de la població resident.

De la comparació d'aquestes despeses i ingressos, i sense tenir en consideració els ingressos provinents de Transferències Corrents, per considerar-se que els mateixos estan afectats en el Pla d'Estabilització Pressupostària de l'Ajuntament, ni els ingressos patrimonials que origina el desenvolupament urbanístic, per considerar-se que els mateixos estan afectats a les finalitats del Patrimoni Municipal del Sòl, resulta evident que mantenint les ràtios de despeses corrents pel que fa a la conservació, funcionament i manteniment de les dotacions en infraestructures en relació a la nova població, amb els ingressos corrents municipals que anualment podrà generar l'execució completa o escenari final del Pla General resultat d'aplicar l'IBI als nous habitatges i a l'augment de les transferències corrents de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, derivat de l'increment del nombre d'habitants residents, **s'obté un balanç fiscal positiu per l'Ajuntament.**

Per tant, l'estimació de l'impacte final anual, a preus actuals, en els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal per **l'execució completa del Pla General proposat resulta econòmica i financerament positiu, i clarament sostenible**, i fins i tot ofereix una folgança per poder incrementar l'estalvi net municipal, o bé disminuir el percentatge de càrrega viva sobre els ingressos corrents.

BLOC IV: LES ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ SOTMESES A AVALUACIÓ AMBIENTAL I MODIFICACIONS RESPECTE Al PLANEJAMENT GENERAL VIGENT.

IV.1. LES ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ CONTEMPLADES PER A LA SEVA AVALUACIÓ AMBIENTAL: DESCRIPCIÓ SINTÈTICA.

IV.1.1. INTRODUCCIÓ.

L'anàlisi d'alternatives es realitza amb major profunditat al Document Inicial Estratègic que s'acompanya a aquest Esborrany de Pla de la Revisió del Pla General de Palma i formulació del Pla d'Ordenació Detallada, al present apartat es realitza una descripció sintètica.

Les alternatives considerades per orientar la conformació del nou Pla General de Palma i el seu instrument de desenvolupament d'elaboració simultània (el Pla d'Ordenació Detallada) són les següents.

- **Alternativa 0**.- No tot procés de revisió de planejament general té perquè culminar amb una alteració del propi instrument de planificació. A vegades, l'anàlisi de la necessitat de revisió d'un pla pot concloure en la validesa de l'instrument vigent per continuar ordenant la ciutat en els pròxims anys, sense perjudici de la conveniència de realitzar algun ajust puntual en alguns dels seus elements

  En conseqüència, la primera alternativa a analitzar serà la viabilitat de mantenir l'estructura general i altres elements estructurals del planejament general vigent (el Pla General de 1998, incloent les seves modificacions aprovades) sense perjudici de correccions puntuals,

- **Alternativa I**.- Consisteix a adoptar modificacions en l'actual estructura general de la ciutat, però sense alterar aquells desenvolupaments de sòl urbanitzable aprovats, encara que no estiguin executats, i realitzar un ajust als continguts del PTIM. Es tracta, en síntesi, del model de ciutat expressat en el document d'Avanç d'Ordenació de la Revisió de 2014.

- **Alternativa II**. -. És l'alternativa que addiciona a l'Alternativa I una reforma amb major profunditat de l'actual estructura general, en incorporar uns objectius d'eficiència territorial i mobilitat sostenible més ambiciosos, sense sentir-se compromesa per desenvolupaments previstos al PGOU de 1998 quan no estan executats. Per tant, aquesta Alternativa II és una evolució o variant de l'Alternativa I.

IV.1.2. DESCRIPCIÓ I ANÀLISI D'ALTERNATIVES.

1ª) ALTERNATIVA 0: MANTENIMENT DEL PLANEJAMENT GENERAL VIGENT.

La primera Alternativa (0), es correspon amb el manteniment del planejament general vigent, és a dir, donar continuïtat al Pla General de 1998 vigent que incorpora, entre altres, la Modificació Puntual del PGOU de 25 de setembre de 2014 per a la seva adaptació en matèria de límits de creixement al PTIM, així com les alteracions produïdes per l'entrada en vigor del PRI Platja Palma.

Els objectius del PGOU 1998 (que es detallen al Document Inicial Estratègic que s'acompanya) corresponen a un instrument vinculat a la legislació urbanística vigent en aquella data.

Els aspectes quantitatius de la primera alternativa (O):

1r) El PGOU de 1998 i les seves modificacions posteriors van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable, distribuït en:

- 603,54 Ha d'us residencial i turístic, descomposta en:
  - 345,47 Ha (sectors amb Pla Parcial aprovat a 18-04-1999).
  - 258,07 Ha (resta de sectors)
- 395,37 Ha d'us industrial i terciari
- 94,64 Ha sòl apte per a urbanitzar de Parcbit, fases 1 i 2

El PGOU de 1998 va realitzar una previsió en sòl urbanitzable de 16.200 habitatges.

2n) S'han executat 227,99 Ha dels sectors amb ús residencial/turístic residencial que -per comptar amb Pla Parcial aprovat abans del dia 18-04-1999 d'entrada en vigor de la Llei 6/1999- no comptabilitzen a l'efecte de la Norma 6 PTIM.

La resta del sòl urbanitzable d'usos residencials amb Pla Parcial aprovat abans de 1999 que no ha culminat la seva urbanització i estan encara en situació bàsica de sòl rural suma 117,48 Ha corresponent al SUP 86-01 Son Gual (Fase 1) de 599.520 m² i SUP 87-01 Puntiró de 575.365 m².

3r) Dels sectors de sòl urbanitzables del PGOU de 1998 (i modificacions posteriors) amb usos residencials, turístics o mixtos que no comptaven amb Pla Parcial aprovat el 18-04-1999, s'han executat un total de 90,30 hectàrees de sectors que es troben ja urbanitzats que mereixen ser considerats com a urbans:

Sector	Non	Superfície real
SUP-30-01	Son Puig	192.776,00
SU 33-01	Son Dameto Dalt	212.085,00
SUP 33-02	Son Quint	231.675,00
SUNP 41-01	Son Serra Parera	89.788,00
SUP 51-02	La Femu	95.220,00
SUNP 83-01	Es Pi-lari	81.525
Total Executat		903.069,00

Quadre IV.1.1. Sectors PGOU 1998 amb Pla Parcial aprovat després de 18-04-1999, ja urbanitzats

La resta de sectors no s'han desenvolupat i sumen un total de 167,82 hectàrees:

Sector	Nom	PAU/Pla Parcial	Superfície real
SUNP 18-01	Génova	Sense tràmit	103.080
SUNP 24.01	Son Puigdorfila	Sense aprovació	235.300
SUNP 32-01	Can Fontet	Sense tràmit	403.931
SUNP 44-01	Son Sardina	Sense tràmit	88.378
SUNP 53-01	Sa Bomba	Sense tràmit	91.168
SUNP 59-01	Son Ametler	AD PAU y PP 23-12-04	72.561
SUNP 69-01	Son Güells	Sense tràmit	423.202
SUNP 76-01	Son Bordoy	30-03-12 (NNSS)	112.882
SUP-4 PRI	Accés Passeig Meravelles	PRI 24.04-2015	25.353
SUP-5 PRI	Vista Alegre	Sense tràmit	122.354
Suma			1.678.209

Quadre IV.1.2. Sectors ús residencial PGOU 1998 sense previ Pla Parcial

4º) Els sectors de sòl urbanitzables del PGOU de 1998 (i modificacions posteriors) amb usos industrials i d'activitats econòmiques era de 395,37 Ha, que sumades a les 96,64 Ha de Parc-Bit -descomptada la zona agrícola- que segons la seva llei creadora havia de classificar-se com a urbanitzable o apte per a urbanitzar, totalitzen 490,01 hectàrees.

Els sectors amb usos secundaris o terciaris que es troben ja urbanitzats i recepcionats sumen 211,50 hectàrees (Son Valentí, Cas Capiscol, Son Rossinyol, Son Morro, Z.S. Polígon Llevant i Son Oms). A més, la primera fase del Parc BIT es troba finalitzada i amb edificacions.

El SUP 3 Ses Fontanelles (325.937 m²), encara que compta amb els elements bàsics de la seva urbanització, està pendent de recepcionar, no havent culminat completament tota la urbanització.

Els sectors de sòl urbanitzable amb usos secundaris o terciaris (no turístics) sense executar són:

Sector	Nom	Superfície
SUP 14-01	Son Toells	73.652
SUNP 32-02	Cas Pastors	210.073
SUP 32-03	Son Ximelis	116.607
SUNP 52-01	Son Castelló S	90.621
SUP 52-02	Son Pardo	387.978
SUP 77-10	Son Garcies Vell	186.928
SUNP 77-01	Ses Calafates	96.681
SUP 1 PRI(SUNP 79-01	Son Garcies	39.417
SUP 2 (79-03)	Torre Redona	76.044
SAU Parc-BIT. 2 Fase	Parc-BIT	490.585
		1.768.586

Quadre IV.1.3. Sectors urbanitzables usos secundaris-terciaris PGOU 1998 no executats

A més, caldria sumar els 325.937 m² de Ses Fontanelles (en procés d'urbanització)

5º) El total de sòl urbanitzable pendent d'urbanitzar de l'Alternativa O és de 494,71 hectàrees (285,31 Ha. d'ús residencial- turístic + 209,4 Ha. d'ús industrial i serveis terciaris).

Anàlisi i Valoració de l'Alternativa 0.

a. **Un dels problemes del manteniment del PGOU de 1998 és la seva inadequació a la situació econòmica i social de la ciutat**, la qual cosa ha provocat la necessitat d'anar formulant successives i ininterrompudes modificacions (més de 226) que posen en relleu el desfasament del PGOU 1998 en termes generals.

Altres expedients de modificació havien aparegut abans i han seguit després.

Així, s'havia incorporat el SUP/58-01, Cas Capellà i es va aprovar definitivament -amb una modificació puntual del planejament- un nou sector de Sòl Urbanitzable Programat, el SUP/58-01, Són Ximelis.

El principal impacte en les previsions del PGOU de 1998 va tenir lloc amb el Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma aprovat el 24-04-2015 (Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme) que va alterar el PGOU de la següent forma:

- Modifica i integra com a Sòl Urbanitzable Programat els següents àmbits inicials: S.O.P. 1- Son Garcías (abans SUNP 79-01); S.U.P. 2- Torre Redona (abans SUNP 79-03); S.U.P. 3- Ses Fontanelles (abans SUP 79-01) i S.U.P. 5- Vista Alegre (abans SUNP 82-02).

- Delimita un nou sector: SUP 4. Accés P. Meravelles

- Reconeix com a sòl urbà el SUP 79-02 Es Carnatge i el SUP 81-01 La Ribera.

- Desclassifica els següents sectors de SUNP: SUNP-97-02 (Ses Fontanelles II); SUNP 81-01 (Són Fangs); SUNP 81-02 (Parcell-els) i SUNP 82-01 (Ses Cadenes).

Posteriorment, s'ha incorporat al planejament general com a urbanitzable programat (mitjançant modificació ordinària del PGOU aprovada en 2015) el sector SUP 77-10 Son Garcies Vell de 18.6 hectàrees.

Aquesta manera de resoldre parcialment noves necessitats provoca que l'actualització sigui realitzada de manera aïllada i sense visió global i integradora. En definitiva, una política contínua de pegats i modificacions en la carrosseria d'un vehicle desgastat fa temps i que circula en direcció contrària als actuals requeriments de sostenibilitat.

b. **El procés d'adaptació del PGOU 1998 vigent al PTIM ha estat parcial**, només s'ha ajustat als límits de creixement del sòl urbanitzable que estableix la Norma 6 a través de l'expedient de modificació del PGOU aprovat definitivament al setembre de 2014.

c. **El tractament que el PGOU del 1998 fa del sòl rústic és insuficient**. Especialment, no s'ajusta als requeriments establerts pel PTIM per a les unitats d'integració paisatgística, no s'adequa a la caracterització que fa la LUIB dels nuclis rurals i deixa una gran part de sòls amb valors ambientals en la categoria de sòl rústic comú (parc Bellver, zones del pujol de Ca Tàpera). Igualment deixa sense protecció les zones forestals de Son Puigdorfila (que van ser classificades com a urbanitzable no programat pel PGOU 1998), i l'hàbitat situat en Ses Fontanelles de l'espècie Limonium barceloi). Igualment, no protegeix adequadament la zona rural del Molinar ni la zona rural de Son Rapinya-Puigdorfila Vell.

d. **Des del punt de vista de la sostenibilitat, el model residencial proposat en el PGOU de 1998 es considera superat i té un alt cost mediambiental**, especialment en el cas d'aquells sectors no desenvolupats que es troben més allunyats del nucli urbà, dels serveis urbanístics bàsics i de la xarxa de transport públic. **És un model contrari al principi de compacitat i eficiència territorial establert en la LUIB: 1.093 hectàrees de sòl urbanitzable** (de les quals 603,54 hectàrees per a usos residencials, turístic o mixtos).

Una part substantiva del sòl urbanitzable amb usos residencials, turístics o mixtos no s'ha desenvolupat: De les 345,47 hectàrees de sectors amb ús residencial/turístic que comptaven amb Pla Parcial aprovat el dia 18-04-1999, no s'han executat: SUP 86-01. Son Gual (1 Fase), amb 599.520 m²,, i SUP 87-01 Puntiró amb 575.365 m².

De les 258,97 hectàrees dels sectors de sòl urbanitzables del PGOU de 1998 amb usos residencials/turístics sense Pla Parcial aprovat el 18-04-1999, queden pendents d'urbanitzar 167,82 Ha (Quadre IV.1.2).

Per tant, els sectors d'ús residencial pendents d'urbanitzar sumen un total de 285,3 Ha.

Encara que a l'abril de 2020 existia teòricament al PGOU de 1998 sòl urbanitzable d'ús residencial pendent de desenvolupar en quantia suficient (285,31 hectàrees) per a les necessitats d'habitatges de la població, no obstant això, una bona part d'aquest sòl es troba en posició inadequada o en entorns amb baixa capacitat d'acollida (128 Ha) i la resta de sectors compta amb densitats ineficients i baix nivell de sistemes generals.

D'una altra part, tots els àmbits de sòl urbanitzable no programat del PGOU de 1998, que el dia de l'entrada en vigor de la LUIB (01-01-2018) no comptessin amb Programa d'Actuació Urbanística aprovat inicialment, han de considerar-se d'impossible aprovació a conseqüència del que s'estableix a la Disposició Derogatòria i la Transitòria Segona de la LUIB.

I per això, els **sòls urbanitzables no programats no aprovats del PGOU 1998 estan desactivats i han de considerar-se similars a un sòl rústic.**

e. **El PGOU actual no permet desenvolupar una eficaç política d'habitatge social**. Només els sectors sense Pla Parcial aprovat compten amb reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública (d'ara endavant, HP); però al no estar establerta en el PGOU 1998 la quantia de la quota, s'exigeix només la mínima legal.

f. **L'oferta de sòl per a activitats econòmiques en el PGOU de 1998 és de 176, 8 Ha més el sòl no materialitzat de Ses Fontanelles; en el seu conjunt és una oferta alta i amb excés d'usos comercials**, que trobarà dificultats per a la seva materialització a conseqüència de l'entrada en vigor a l'abril de 2019 del PECMa.

g. **L'ordenació del PGOU de 1998 desconeix la Infraestructura Verda del territori. Un nombre important de sectors de sòl urbanitzable es disposa sobre zona de flux preferent en la qual existeix risc d'inundació (SUP 51-02 Son Pardo i SUNP 59-01 Son Ametler). Igualment, permet la transformació de tot l'espai forestal del sector Son Puigdorfila.**

h. **En relació a la xarxa de Sistemes generals d'Espais lliures de Parcs i jardins existents i proposats pel PGOU 1998, encara que supera l'estàndard de 5 metres quadrats per habitant amb la població actual, no obstant això, amb l'increment demogràfic en una projecció a 20 anys, l'estàndard és insuficient per a una ciutat que aspira a la qualitat ambiental com Palma.**

La superfície de sistemes generals d'espais lliures existents en l'actualitat (és a dir, la real que gaudeix la ciutadania) és de 322,21 hectàrees per a 451.543 habitants (2019).

i. **El PGOU de 1998 no realitza una aposta per una mobilitat sostenible i les xarxes actuals infraestructurals compten amb importants deficiències.**

j. **Encara queden pendent d'executar trams parcials del sistema general d'espais lliures, així com l'adquisició d'equipaments i l'obertura de trams viaris.**

k. **Existeixen inversions en infraestructures que han de realitzar-se de manera necessària encara que no es procedeixi a la revisió del PGOU** perquè corresponen a dèficits històrics del funcionament actual dels serveis que no poden retardar la seva ampliació o substitució. A més, la ciutat precisa inversions per a la revitalització i millora de la ciutat existent a fi de contribuir a la cohesió social i millora de la mobilitat sostenible. Especialment, necessita incrementar el patrimoni municipal de sòl i oferir sòl per a VPO amb destinació a lloguer social.

Conclusió Alternativa primera (Alternativa 0):

Per les raons exposades, l'alternativa 0 (manteniment del PGOU de 1998) ha de rebutjar-se. Es donen per reproduïdes les fonamentacions expressades a l'apartat sobre "necessitat de la Revisió-Adaptació del Pla General de Palma".

2a) ALTERNATIVA I: LA PRIMERA APROXIMACIÓ A UN CANVI EN L'ESTRUCTURA GENERAL. LA PROPOSTA DE L'AVANÇ.

Com a segona alternativa, la identificada com a Alternativa I, es considera la proposta de nova estructura general que es conté al document d'Avanç de la Revisió de 2014 (era la identificada com a Núm. 3 del Document de l'ISA Preliminar, el procediment ambiental del qual ha caducat).

Objectius de la segona alternativa (I)

Els objectius de la segona alternativa (I) es detallen a l'apartat 1.3 del Bloc I (Qüestions Preliminars) així com al Document Inicial Estratègic que s'acompanya.

Els aspectes quantitatius de l'Alternativa I.

En l'aspecte quantitatiu, l'oferta de sòl urbanitzable és la següent:

1r. L'Alternativa I proposa com a sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial:

- SUR_5202 Son Pardo: 26,05 Ha
- SUR_2401 Son Puigdorfila: 29,7 Ha
- SUR_2402 Can Fontet II (10,3940 Ha)
- SUR_3202 Cas Pastor (21,0073 Ha),
- SUR_5901 Son Ametler (7,2561 Ha)
- SUR_6901 Son Güells (11,2882 Ha)
- SUR_7601 Son Bordoy (41,5780 Ha)

Suma teòricament un total de 147,2736 hectàrees de sòl urbanitzable residencial. Però aquesta Alternativa I, continua conservant els dos sectors amb Pla Parcial de 1975 que no estan urbanitzats i que tenen la condició de sectors en situació bàsica de sòl rural: SUP 86-01. Son Gual (1 Fase) de 599.520 m² i SUP 87-01 Puntiró de 575.365 m². Per tant, la suma total és de 264,75 hectàrees de superfície de sectors d'ús residencial

2n) La proposta d'habitatges del sòl urbanitzable d'ús residencial i turístic és de 5.967:

5.267 habitatges (en sectors computables) + 700 habitatges (en sectors no computables amb Pla Parcial aprovat). De les quals, la reserva de HP és de1.580.

3r) La proposta de l'Alternativa I de sòl industrial-serveis, és d'1.205.207 m²: 01. SUR_1401 Son Toells (7,19 Ha); 02. SUR_3201 Can Fontet I (19,31 Ha); 03. SUR_3203 Son Ximelis (11,67 Ha); 04. SUR_7601 Son Castelló Sud (9,06 Ha); 05. SUR_7701 Ses Calafats Sud (8,61 Ha); 06. SUR_7702 Son Garcies Vell (31,38 Ha); 07. SUR_8401 Sa Creueta (14,50 Ha); 08. SUR_8402 Sa Tàpia Nova (14,18 Ha) i 09. SUR_8403 Ses Calafats Nord (9,17 Ha). A més, es preveu el sòl apte per a urbanitzar de Parcbit.

4t) La proposta de l'Alternativa I sobre sòl turístic és: SUR 79-03 Torre Redona (8,3 Ha) i SUR 8201 Vista Alegre (12,09 Ha).

La proposta del SUR 79-01 Ses Fontanelles (32,59 Ha) és una proposta de contingut terciari-comercial.

5è. La proposta de sòl de creixement es formula ratificant majoritàriament els sectors de sòl urbanitzable del PGOU de 1998 no desenvolupats, si bé incrementa en 8 hectàrees el SUR Puigdorfila que provenen del sòl rústic.

6è. Al temps proposa desclassificar com a urbanitzable, els següents sectors del PGOU 1998:

- Sa Bomba (SUNP/53-01, 9,68 Ha)
- Gènova (SUP/18-01, 10,3080 Ha)
- Son Sardina (SUNP/44-01, 8,8378 Ha).

7è. S'incorpora una proposta de 59.022,43 m² d'ampliació de la Falca Verd en els terrenys de l'estadi Lluís Sitjar, la qual cosa dóna un total de 247,86 Ha de sistemes generals d'espais lliures.

Anàlisi i Valoració de la segona alternativa (I).

Des del punt de vista de la viabilitat urbanística i de sostenibilitat, cal indicar:

1r) La principal proposta en matèria de sòl urbà és la previsió d'una actuació de transformació per a la regeneració urbana en les àrees de règim especial (ARE) del PGOU de 1998, corresponents a polígons d'habitatges de la dècada dels 50 als 80 del segle passat.

2n) **El total de superfície de sectors de sòl urbanitzable de l'Alternativa I és 4:478.302 m².**

- Sectors amb ús residencial: 2.647.737 m²
- Sectors amb ús industrial-serveis: 1.251.207 m²
- Sectors amb ús turístic: 579.358 m²

Si se suma el sòl apte per a urbanitzar del Parcbit de la II fase (49,05 Ha), **el consum de sòl urbanitzable de l'Alternativa II aconsegueix un total de 496,85 Ha**.

3r) En l'Alternativa I la superfície total de sòl urbanitzable residencial és 264,7 hectàrees:

- Sòl urbanitzable sense Pla Parcial: 147,2 hectàrees.
- Sòl urbanitzable amb Pla Parcial (sense computar N.6 PTIM): 117,48 hectàrees.

4t) No obstant això, la proposta que fa de nous habitatges en el sòl urbanitzable no resulta significativa: 5.967 habitatges.

La densitat resultant (5.967⁄264,7 Ha) és de 22 habitatges/Ha. És un índex d'eficiència territorial mig-baix.

5è) La proposta d'habitatges del sòl urbanitzable d'ús residencial i turístic és de 5.967 habitatges. Ara bé, només 1.580 habitatges són HPO, la resta són lliures (4.387).

És un 26,47% del total, menys del 30% del total. La raó és que els sectors amb Pla Parcial aprovat, no aporten cap reserva de HPO. És una reserva insuficient per a les necessitats de 7.444 HP calculades.

6è) Als efectes, de compliment de sòl de creixement de la Norma 6 del PTIM, aquesta alternativa comptabilitza la seva proposta de creixement no vinculat com 114,6910 Ha, a més de 24,40 vinculat a ART.11.1 (SUR Son Pardo).

La proposta d'ordenació que fa per al SUR Son Pardo no compleix amb els objectius de reconversió territorial establert en el PTIM al no quedar vinculada a l'objectiu de la integració urbana de la via de cintura. Igualment, la proposta del sector de Son Pardo amb ús residencial en el context del ART.11, compta amb l'inconvenient que és un sector d'urbanitzable, quan el PTIM estableix que aquesta classificació és subsidiària per al compliment de les finalitats de l'ART.

D'una altra part, la superfície de creixement no vinculat Ha d'incrementar-se amb els desenvolupaments de l'àmbit de Platja de Palma d'usos residencials o turístics, que ja no estan exempts de còmput en l'actualitat.

7è) L'oferta de sòl per a activitats econòmiques és de 180,3 hectàrees:

- Sectors amb ús industrial-serveis: 1.251.207 m²
- Sectors amb ús turístic: 579.358 m²

No obstant això, una part dels sectors d'ús industrial es troben en posicions aïllades i amb fortes restriccions per servituds acústiques i aeronàutiques, com és el cas de SUR_8401 Sa Creueta i el SUR_8402 Sa Tàpia Nova

8°) La proposta de desclassificar el SUD 18-01 Gènova és congruent les condicions naturals dels terrenys i amb el principi de sostenibilitat en la mesura que és un àmbit que té poca capacitat de càrrega per a comptar amb una densitat eficient.

No obstant això, els sectors de Son Sardina i Sa Bomba que es proposa desclassificar es troben en una clara directriu de creixement lineal que sorgeix de la ciutat central cap a la Universitat i el Parcbit i que es troben a més amb la infraestructura de transport públic més potent. D'una altra part, aquests sectors venen a reforçar la centralitat dels nuclis ja existents de Son Sardina i Sa Indioteria.

9è) El sistema general d'espais lliures en aquesta Alternativa és de 247,86 Ha. Aconsegueix aconseguir una ràtio de 5,82 m²⁄habitant respecte a la població existent a data de 2014 (425.726 habitant). No obstant això, la població en 2019 ja és de 451.543 habitants (ràtio de 5,4 m²⁄habitant); però si es calcula per a la població a 2040, és a dir, de 518.435 habitants, la ràtio se situa en 4,78 m²⁄habitant, per tant, per sota del mínim legal.

10°) L'Alternativa I inclou en la delimitació de sectors (SUR_5901 Son Ametler, SUR_6901 Son Güells i SUR_5202 Son Pardo) terrenys pertanyents a la Zona de Flux Preferent i a més sense realitzar una qualificació de sistema d'espais lliures.

Conclusió.

L'alternativa I no és satisfactòria, requereix ser ajustada per a millorar-la i eliminar els elements que en l'actualitat presenten deficiències per no comptar amb eficiència territorial, per ser desenvolupaments contraris a la mobilitat sostenible i al principi de compacitat, o bé, per presentar un baix nivell de sistema

general d'espais i una insuficiència de la seva proposta en matèria d'habitatge protegit. El manteniment -pel simple fet de comptar amb Pla Parcial- de desenvolupaments residencials allunyats del nucli principal, de baixa densitat i no executats no permet millorar els índexs de compacitat de la ciutat i impossibilita la implementació de mesures eficaces de mobilitat sostenible.

3A) ALTERNATIVA II. L'AJUST DE L'ALTERNATIVA TRIADA EN L'AVANÇ. LA REVISIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DES DE CRITERIS D'EFICIÈNCIA TERRITORIAL I MOBILITAT SOSTENIBLE SENSE QUEDAR COMPROMESA PER DESENVOLUPAMENTS NO EXECUTATS.

Introducció

La necessitat d'ajustar i millorar l'alternativa triada en l'Avanç obeeix tant a les anàlisis més detallades que es fan tant en ocasió del desenvolupament dels treballs del Pla Estructural i de les noves anàlisis actualitzades de caracterització ambiental i potencials impactes que es fan al Document Inicial Estratègic, com per la necessitat d'integrar i respondre als canvis legislatius operats des de l'aprovació de l'Avanç de la Revisió de 2014.

Així, l'Avanç tenia com a llei urbanística autonòmica de referència la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl d'Illes Balears.

Actualment, el marc jurídic de referència el constitueix la LUIB, que té unes noves bases. A més, en el període 2016-2019 han aparegut noves disposicions en matèria ambiental i de legislacions amb ordenació del territori (identificades en l'apartat 1.2 del Bloc I de qüestions preliminars, d'aquest Esborrany de Pla) a les quals ha de respondre l'alternativa finalment seleccionada.

Per tant, **tot això fa convenient i necessari formular una altra alternativa, la tercera (identificada com a Alternativa II), que suposa una evolució o variant de l'Alternativa I i que pretén realitzar els ajustos requerits per l'ordenament jurídic sobrevingut, així com un aprofundiment en els objectius de sostenibilitat.**

Objectius de l'Alternativa II. Els criteris adoptats per a emplenar els objectius

Els Objectius de l'Alternativa II s'han identificat amb suficiència en el Bloc II d'aquest Esborrany de Pla, als quals es realitza una remissió íntegra.

No obstant això, en el present epígraf s'exposen els criteris adoptats per a l'Alternativa II que s'extreuen d'una selecció dels objectius assenyalats en el Bloc II que guarden una relació directa i immediata amb les decisions d'un planejament general. Per a la selecció d'aquests objectius -vinculats de manera directa al planejament- se segueixen els mandats disposats en la LUIB, el RGLOUSIM i altres instruments de planificació territorial i sectorial.

1r) Objectius relacionats amb la utilització racional del sòl i priorització de les actuacions a la ciutat existent: Aposta per la compacitat i la diversitat

Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de la ciutat i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la conservació, la millora i la reutilització dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà (article 3.2.a LUIB i article 5 RGLOUSIM).

Aquest objectiu ve a coincidir amb l'Objectiu 1 de l'Agenda Urbana Espanyola de 2019 (ordenar el territori i fer un ús racional del sòl, conservar-lo i protegir-lo. Disposa com a línia d'actuació **reduir el consum de sòl verge adequant-lo a les dinàmiques de la població i a les noves activitats econòmiques, tot fomentant la productivitat del sòl ja transformat.**

Criteris adoptats per l'Alternativa II per a assegurar la seva materialització:

1r.1. Prioritzar la conservació, la reconversió dels sòls ja transformats i degradats en comptes d'habilitar les noves transformacions de sòl (article 3.2.a) de la LUIB).

1r.2. Limitar els nous creixements de la ciutat i, per tant, del sòl urbanitzable a la superfície realment necessària per a satisfer les previsions ben fundades de la demanda d'habitatge i de sòl per a les activitats econòmiques i preservant la resta del territori de la seva transformació.

1r.3. Una vegada determinat que són necessaris terrenys amb la classificació de sòl urbanitzable, disposar el creixement de forma compactada i sense afectar els terrenys amb valors naturals.

1r.4. Protegir el medi rural i preservar els valors del sòl innecessaris o inadequats per a atendre les necessitats de transformació urbanística.

1r.5. Evitar la construcció fora del teixit urbà, especialment, la creació de nous nuclis de població aïllats (article 3.2.a) de la LUIB).

1r.6. Impedir la consolidació d'aquells nuclis de població en posició aïllada previstos en el PGOU de 1998 que no s'han arribat a materialitzar, per resultar innecessaris i insostenibles. L'Alternativa II planteja desclassificar com a sòl urbanitzable aquells sectors que no han executat la seva urbanització i es localitzen en àmbits aïllats i compten amb una baixa eficiència territorial.

1r.7. Possibilitar la materialització dels projectes estratègics claus per a la millora de la funcionalitat de la ciutat i la qualitat de vida de la ciutadania

1r.8. Millorar la integració urbana de la ciutat de Palma, separada per la Via de Cintura, especialment en aquells trams en els quals existeixen barris amb condicions de vulnerabilitat.

1r. 9. Afavorir la millora de qualitat urbana a la ciutat existent mitjançant el reforçament de la xarxa dotacional i els eixos cívics.

2n) Objectius vinculats a la sostenibilitat urbana, la mobilitat i la subordinació dels usos del sòl a l'interès general: l'aposta per una mobilitat eficient i sostenible, així com per la mescla i diversitat d'usos; el dret de la ciutadania a l'ús del territori; i, al temps, enfortir la capacitat econòmica de Palma.

- Es tracta de promoure l'eficiència energètica en l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació (article 3.2.r LUIB). Afavorir la proximitat i la mobilitat sostenible.

- Aconseguir un transport públic eficient, flexible i ecològic, mogut 100% amb energies renovables (Pla Estratègic de Palma 2016-2036).

- Vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada, l'escassetat de recursos hídrics i la limitació del sòl fèrtil (article 3.2.g LUIB i 8 del RGLOUSIM).

- Prestar una atenció especial a la millora de les condicions de vida, a la promoció dels transports col·lectius, així com a les mesures que frenin la fugida dels habitants del centre cap a la perifèria de les ciutats (Carta Europea d'Ordenació del Territori 1983, conforme al mandat de l'article 16.a del RGLOUSIM).

- Considerar la cohesió social com un factor necessari per a assegurar la sostenibilitat del sistema urbà (article 3.2.j) LUIB).

- Integrar la perspectiva de gènere en l'ordenació i gestió de la ciutat, de conformitat amb l'exigència de l'article 3.2.n) de la LUIB.

Els criteris adoptats per a aconseguir els objectius expressats són:

2n.1) Donada les limitacions de creixement urbanístic per a usos residencials i turístics impostos pel PTIM, es procedeix a prioritzar aquells desenvolupaments que permetin disposar d'una densitat d'habitatges eficient i amb la intensitat de funcions urbanes que generin la implementació del transport públic o l'aprofitament de la xarxa ja existent.

En síntesi, adopta un criteri d'eficiència territorial que aglutina els requeriments de la mobilitat sostenible, la compacitat i la diversificació funcional.

2n.2) Descarta aquells desenvolupaments del PGOU de 1998 no executats que disposin de densitats baixes i en els quals l'alternativa d'afavorir la intensificació d'usos és inviable per a la valoració de la capacitat de càrrega de l'àmbit.

2n.3) Opta per a situar els nous desenvolupaments en aquells emplaçaments que permetin la generació de reserves dotacions (tant per als nous usos a implantar com per a revertir els dèficits dels barris confrontants) i l'obtenció de reserves d'HP suficients. La Revisió persegueix materialitzar el mandat de la LUIB que el sòl vinculat a un ús residencial estarà al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat (article 3.3 LUIB).

2n.4) Fomentar la mobilitat sostenible, mitjançant la reducció de necessitats de mobilitat, afavorint la mobilitat elèctrica i no motoritzada, així com la implantació de transport públic (article 3.2.m de la LUIB).

S'assumeix l'objectiu general de convertir a Palma Ciutat Saludable i Eficient, que incideix directament en el component de la mobilitat.

S'assumeixen els objectius del Pla Director Sectorial de Mobilitat d'Illes Balears (Decret 35/2019, de 10 de maig).

Els criteris i estratègies que s'adopten per aconseguir el transvasament des del cotxe al transport públic:

- Augmentar i millorar l'oferta del transport públic, tant en bus com en manera ferroviària -en totes les seves variants-.

- Dissuadir de l'ús del cotxe i potenciar les maneres sostenibles de desplaçament mitjançant una xarxa adequada per als vianants, de carrils bicis i del transport públic.

- Ordenar la ciutat des del criteri de la compacitat i de la complexitat a fi de minimitzar la necessitat de realitzar llargs desplaçaments

En conseqüència, es formula una proposta que abasta accions en diverses escales:

- Millora del servei públic del transport públic actual: millorar les freqüències de les línies d'autobusos i de metre.

- Completar l'oferta del transport públic amb el projecte de tramvia des de la ciutat central de l'aeroport.

- Implementació d'accions de recuperació de l'espai públic en els barris com a forma estratègia de mobilitat a escala local.

- Preparar la ciutat per a una xarxa de transport públic d'alta capacitat i recepcionar les noves infraestructures del transport sostenible: El traçat del tramvia Aeroport-Platja de Palma es preveu com la seva primera fase.

- Definició d'una xarxa per als vianants bàsica que connecti les diferents zones de la ciutat.

- Línia de transport públic d'alta capacitat en el tram del passeig marítim.

- Estimar innecessària una previsió de creixement futur de l'aeroport a més de tensionar l'equilibri sostenible dels recursos ambientals de Palma i de l'illa.

2n.5) Palma, una ciutat justa: afavorir la cohesió social i considerar la perspectiva de gènere.

Els criteris i objectius específics establerts són:

- Elaboració de propostes de regeneració de l'espai públic i rehabilitació edificatòria en els barris més desfavorits. La regeneració de l'espai públic dels barris forma part d'una doble estratègia: de mobilitat sostenible i de recuperació de la convivència.

- Establiment d'una reserva d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública (HP) conforme a l'estudi de necessitats d'habitatges.

- Propícia la generació d'una ciutat complexa, heterogènia i diversa. La complexitat afavoreix l'intercanvi d'experiències i la generació de coneixements capaços d'aportar progrés econòmic i social.

- Adaptant els nivells d'equipaments, l'espai públic i els serveis públics a les exigències de la perspectiva de gènere (article 3.2.n LUIB).

2n.6) Palma ciutat creativa per a assegurar la diversificació i modernització de l'economia local. El Nou Pla pretén realitzar la transposició territorial en el municipi d'aquells elements que permetin fomentar les activitats econòmiques emergents identificades en la RIS3 (Especialització Regional Intel·ligent d'Europa) de les Illes Balears: la indústria cultural i creativa; l'economia blava, impulsant el Polo Marino i la bio-economia.

Objectius:

- Crear una economia urbana flexible i inclusiva que generi prosperitat compartida.

- Impulsar nous sectors econòmics emergents: noves energies, I+D+i, eficiència energètica, creativitat, cultura, atenció a col·lectius vulnerables, etcètera, amb la finalitat de consolidar a un model productiu diversificat.

- Contribuir a la conformació d'ecosistemes d'innovació: Palma ciutat renovada que aposta per la innovació, el talent i l'economia social.

- Dinamitzar el comerç local i de proximitat per a revitalitzar els barris dins d'un model econòmic sostenible de ciutat.

- Promoure el desenvolupament de l'economia blau en el litoral de Palma.

- Impulsar la diversificació de l'economia local a través de la promoció de la cultura i l'esport.

Els criteris adoptats per a materialitzar aquests objectius específics:

- Creació d'una àrea complementària a l'actual ecosistema d'innovació del Corredor de la Ciència i la Tecnologia (seqüència de Son Espases, Parc-Bit, UIB, IMEDEA) a localitzar a l'entorn de la nova façana marítima de Llevant. Es tracta de crear un ecosistema d'innovació que afavoreixi la transferència de coneixement entre el camp de la recerca i les empreses innovadores.

- Aposta per la revitalització del Polígon Són Castelló, principal espai industrial de la ciutat mitjançant accions puntuals de renovació i dotació. Cerca de noves tipologies d'edificis per a naus que permetin redensificar i incentivin la modernització del polígon.

- Millorar la regulació dels usos a implantar en l'àmbit del Parc-Bit, a més de la seva reordenació per millorar les sinergies entre UIB-Parc-Bit

- Disposar d'una xarxa de nous espais per a activitats econòmiques a l'entorn de l'aeroport.

- Generar noves centralitats en el qual la implantació de l'activitat econòmica estigui més pròxima als llocs de residència.

- Racionalització de l'activitat comercial mitjançant l'aplicació dels criteris establerts en el PECMa.

- Assegurar que l'activitat turística es desenvolupi de manera coherent amb la nova estructura urbana i territorial. Es pretén aconseguir la pacificació de l'activitat turística a la ciutat, que la ciutat sigui per a qui la viu, sense que això signifiqui renunciar al progrés econòmic i social al qual ha contribuït el turisme. Per això, es fa l'aposta per un model de turisme basat en la sostenibilitat i cerca d'un producte de qualitat ambiental abans que l'ampliació de l'oferta.

2n.7. Millora substantiva de l'estàndard del sistema general d'espais lliures:

Es planteja com a objectiu específic superar el dèficit de l'estàndard legal del sistema general d'espais lliures de la ciutat. Per a això, proposa:

- Un reforç significatiu dels parcs públics de la ciutat amb la creació de nous en el sòl urbanitzable.

- La generació d'una xarxa de parcs en sòl rústic vinculats a la xarxa fluvial i al litoral. Destaca la creació d'una xarxa d'espais lliures que en el seu conjunt configuren un parc periurbà, a l'entorn de Torrent Gros. Igualment pretén assegurar la protecció i gaudi públic dels espais forestals de Son Puigdorfila i Can Tàpera. Igualment, la culminació del parc Es Carnatge des Coll d'en Rabassa.

2n.8. La conciliació port-ciutat:

Es tracta d'assegurar la coordinació amb l'Autoritat Portuària Balear per a la definició de nou model «intel·ligent, sostenible i integrador» de les relacions port-ciutat.

Els objectius:

- Possibilitar que el port de Palma compleixi amb les seves funcions pròpies d'infraestructura sense necessitat de crear un nou dic d'abric.

- Millorar la permeabilitat entre la ciutat i el port, optimitzant els espais públics. Es concreta en el projecte de reforma del passeig marítim en Av. Gabriel Roca amb la finalitat de guanyar espai per als vianants i millora del carril bici.

- Millorar la fluïdesa del trànsit d'entrada i sortida de mercaderies del port.

- Creació d'una xarxa de transport públic d'alta capacitat que connecti la zona portuària amb el centre urbà.

3r) **Objectius relacionats amb la protecció dels espais valuosos, la preservació de les zones de risc (article 6 del RGLOUSIM) i el reconeixement de la infraestructura verda i blava (Objectiu específic 1.3 AUE 2019).**

S'estableixen els següents objectius específics:

- Preservar del desenvolupament urbanístic els espais més valuosos i les zones de risc.

- Orientar els futurs desenvolupaments en zones no inundables (article 11.2 del RGLOUSIM).

- Millorar les Infraestructures verdes i blaves i vincular-les amb el context natural (AUE 2019).

- Considerar els efectes paisatgístics en tota actuació urbanística (article 3.2.p LUIB).

Els criteris adoptats són:

3r.1. Descarta aquells desenvolupaments urbanístics no executats del PGOU de 1998 en terrenys que mereixen, pels seus valors ambientals, la classificació de sòl rústic protegit.

3r.2. Eliminar o reduir aquells desenvolupaments urbanístics previstos en el PGOU 1998 confrontants amb torrents en els quals la zona de flux preferent (ZFP) d'inundabilitat té una incidència substantiva en el conjunt del sector.

Només quan, per la seva posició territorial, és d'interès per a la ciutat assegurar la ZFP s'integra com a espai públic de protecció d'infraestructura fluvial es disposa el seu reconeixement com a sistema general adscrit a l'àmbit de desenvolupament urbanístic confrontant.

3r.3. Reintegrar la ciutat en la naturalesa. Això implica reconèixer que la infraestructura verda del territori penetra a la ciutat, devent l'ordenació detallada respectar els corredors que aporten connectivitat ambiental.

3r.4. Assegurar la preservació de tots els espais amb valors ambientals.

Per això, classifica com a sòl rústic protegit: Tots els espais naturals declarats, els ZEC i els LIC; les zones d'alzinars, sabinars i ullastres; la resta de ANEI i espais protegits en el PTIM; el Parc Bellver; el sistema d'espais lliures de la ribera de la mar (DPMT); els terrenys del domini públic hidràulic i de la xarxa d'espais públics fluvials en sòl rústic associats als torrents; l'hàbitat situat en Ses Fontanelles de l'espècie de Limonium barceloi, l'entorn del ANEI Es Carnatge des Coll d'en Rabassa; l'àmbit de Puntiró; els terrenys de l'antic sector de Son Gual I no transformats; el bosc i pujol de Can Tàpera i l'espai forestal de Son Puigdorfila, així com les coves naturals.

4t) Obrir la ciutat a la mar. Millora de les relacions entre ciutat i litoral.

4t.1. Creació de parc públic equipat com a façana marítima en el Sector Llevant compatible amb la generació d'una nova centralitat urbana.

4t.2. Finalitzar la restauració i rehabilitació del Passeig de Ronda en les muralles.

4t.3. Protecció del ANEI i valorització del Parc Litoral de Es Carnatge

4t.4. Millora de l'accessibilitat entre el barri d'El Terreno i Passeig Marítim.

4t.5. Millorar la permeabilitat entre la ciutat i el port, optimitzant els espais públics.

4t.6. Posada en valor de la Torre d'en Pau i del seu entorn com a espai públic.

5è) Objectiu. Valorar les funcions agràries, ramaderes, territorials, ecològiques o paisatgístiques de les àrees rurals (article 3.2.o) LUIB):

Així es preserven els sòls rústics amb valors paisatgístics de la zona rural El Molinar, de Son Rapinya-Puigdorfila Vell, de l'entorn Monestir de la Real. També es potencia la creació del Parc Agrari.

6è) Objectiu. Assegurar la protecció patrimonial (article 3.2.q) LUIB):

Objectius específics:

- Posada en valor del centre històric promovent des de la normativa del nou Pla la seva potenciació i revitalització.
- Actualització i normalització del catàleg municipal, aclarint el règim d'usos i d'obres.
- Promoure la descontaminació visual en el centre històric.
- Fomentar itineraris d'interès paisatgístic i cultural.
- Posada en valor del paisatge de la façana marítima.

7è) Objectiu. Adaptar el model urbà-territorial de Palma a l'efecte del canvi climàtic i avançar en la seva prevenció (objectiu 3.1 AUE 2019).

Pretén preparar el territori de Palma per a:

a) tancar el cicle de l'aigua de manera sostenible i evitar abocaments contaminants.

b) afavorir l'autonomia alimentària, facilitant la creació i gestió del parc agrícola.

c) optimitzar l'eficiència energètica.

Per a això, la Revisió adopta els següents criteris i objectius específics:

- Criteri: Desenvolupar un model d'ordenació que respon a la prevenció enfront dels riscos naturals.
- Objectiu: Assegurar que els plans que estableixi l'ordenació detallada, així com els projectes d'urbanització i d'edificació s'elaborin considerant les implicacions mediambientals de l'ús dels materials i prioritzant les formes i materials amb menor consum energètic.

Acció: Incorpora en la seva normativa l'aplicació de normes per a incorporar la sostenibilitat en les infraestructures i edificacions.

- Criteri: Assumeix la infraestructura verda i blava i assegura que una part de la mateixa s'incorpori a la xarxa del sistema general d'espais lliures.
- Objectiu: Millorar l'eficiència energètica i aconseguir l'augment d'energia renovable en les àrees urbana.

En definitiva, el nou Pla pretén satisfer els compromisos assumits per la ciutat en 2006 en la Carta de Aalborg + 10 (xarxa de xarxes de desenvolupament local sostenible).

8è. Objectiu. Millora de la governança territorial. Palma ciutat dels ciutadans.

S'assumeix l'objectiu del Pla Estratègic de Palma 2016-2036 d'impulsar una nova governança.

<u>Dades quantitatives i anàlisis de l'Alternativa II en comparació amb anteriors</u>.

1r) L'Alternativa II assumeix el criteri de donar preferència a la revitalització, reciclatge i rehabilitació de la ciutat existent i, paral·lelament, per la subsidiarietat de les actuacions de nova urbanització i per això:

a) De manera prevalent, activa totes les possibilitats que ofereix la ciutat existent abans de realitzar propostes de noves transformacions en sòl rústic.

En el sòl urbà actual, sigui amb part del patrimoni edificat existent o, bé, amb nova edificació, és possible satisfer la necessitat d'habitatge per a 40.846 unitats de convivència. Representa el 81,04% de l'oferta total (50.400 unitats) contemplada en aquesta Alternativa. La distribució és:

- 21.235 necessitats d'habitatges es resolen en el patrimoni edificat existent: habitatges buits actuals (10.075) i les que quedaran disponibles en el futur (11.160).
- 9.353 habitatges en parcel·les sense edificar (no sotmeses a actuacions de transformació) del sòl urbà.
- 3.400 habitatges addicionals en parcel·les ja edificades de manera ineficient en sòl urbà.
- 6.858 habitatges en actuacions de transformació en sòl urbà.

En canvi, l'oferta que generen les actuacions en el sòl urbanitzable és de 9.554 habitatges, que suposa el 18,96% del total de l'oferta.

Aquesta Alternativa assumeix l'objectiu de promoure la rehabilitació en el termini de 20 anys de 20.000 habitatges en edificis construïts abans de 1980.

b) Adopta com un dels seus objectius prioritaris la integració urbana de la ciutat de Palma, avui separada per la Via de Cintura, especialment en aquells trams en els quals existeixen barris amb condicions de vulnerabilitat.

Es proposa l'Actuació de Renovació Urbana ARU/69-04 l'objectiu principal de la qual és promoure el soterrament del tram de la Via de Cintura que discorre entre la rotonda amb el carrer Manacor i l'eix Sant Ignasi- Ma. 3018. S'analitzarà, en la següent fase, la viabilitat d'estendre la integració al tram entre la Ma3018 i el carrer Aragó.

c) **Identifica les àrees urbanes en les quals ha de prioritzar-se l'execució de programes de regeneració i revitalització de barris**: en primer lloc, les àrees identificades com ARE en PGOU 1998: LLAURI 24-01 Son Dureta, LLAURI 31-01 Son Roca, ARE 34-01 Els Ametllers- Son Pacs, ARE 46-01 Camp Redó, ARE 52-01 Sa Indioteria, ARE 57-01 Mare de Déu de Lluc, ARE 58-02, Son Cladera, ARE 65-01 i 65-02 a Son Gotleu, ARE 71-01 i 71.2 en Foners i ARE 72-01 i 72-02 en Polígon de Llevant. Igualment es proposen les següents àrees: 45-01 Cas Capiscol, 60-01 Rafal Nou, 62-01 Son Fortesa Sud, 60-02 Son Fortesa Nord, 67-01 Son Canales, 69-01 Estadi Balear, 74-01 Ca Capis, 82-01 L'Arenal i La Soledat Nord.

d) **L'Alternativa II realitza una proposta prudent de superfície de sòl a classificar com a urbanitzable front altres alternatives.**

El total de superfície de sectors de sòl urbanitzable de l'Alternativa II (inclòs la II fase del Parcbit de 49,05 Ha) és de 292,25 Ha.

SÓL URBANITZABLE	SUPERFICIE (m2)
SUB-14-01. Son Toells	72.260
SUB-24-01. Son Puigdorfila	89.784
SUB-32-01. Can Fontet	412.894
SUB-32-02. Cas Pastors	209.770
SUB-32-03. Xon Ximelis	116.650
SUB-43-01. Parcbit	490.585
SUB-44-01. Son Sardina	94.379
SUB-44-02. Can Seguí	65.056
SUB-44-03. Son Sardina Oeste	69.436
SUB-52-01. Son Castello Sud	84.067
SUB-52-02. Son Pardo	132.239
SUB-52-03. Sa Indioteria Sud	16.006
SUB-53-01. Sa Bomba	84.783
SUB-58-01. Son Cladera Norte	155.636
SUB-58-02. Son Cladera Sur	76.037
SUB-59-01. Son Ametller	26.387
SUB-69-01. Son Güells	349.972
SUB-76-01. Son Bordoy	111.514
SUB-77-01. Ses Calafates	44.776
SUB-79-01. Torre Redona	73.878
SUB-81-01. Accés Meravelles	25.640
SUB-82-01. Vista Alegre	120.801
Total	**2.922.250**

Quadre IV.1.4. Proposta sectors urbanitzable Alternativa II

La superfície dels sistemes generals adscrits és de 28,06 has.

Per tant, el total de la proposta de consum de sòl urbanitzable de l'Alternativa III és de 320,31 Ha.

L'Alternativa II només consumeix el 64,74% de sòl de l'Alternativa 0 i el 64,46% de l'Alternativa I.

Sent l'Alternativa 0 la que coincideix amb el planejament vigent, resulta que l'Alternativa II fa decréixer el sòl urbanitzable actual (l'existent a l'abril de 2020, que és de 494,71 Ha) en un 1/3.

Comparació: el PGOU de 1998 (i les seves modificacions posteriors) van classificar una superfície total de 1.093,55 hectàrees de sòl urbanitzable.

e) **Restringeix l'alteració del sòl rural al mínim necessari: només 38,21 Ha provenen del rústic, la resta (282,1 Ha, és a dir, el 88.07%) era sòl ja classificat com a urbanitzable en el PGOU de 1998.**

Les noves propostes de sòl urbanitzable sumen un total de 382.171 m²:

- SUB 44.02 Ca Seguí de 65.056 m²
- SUB-44-03. Són Sardina Oest 69.436 m²
- SUB-.58-01. Son Cladera Nord 155.636 m²
- SUB-.58-02. Son Cladera Sud 76.037 m²
- SUB-.52-03. Sa Indioteria Sud 16.006 m².

A més, una part significativa de les 38,21 Ha correspon a sòl rústic actualment ja ocupats per activitats desvinculades dels usos ordinaris rurals, com són les activitats de desballestament (SUB 58-01 Son Cladera Nord) o per edificacions en disseminat (SUB 44-03 Son Sardina Oest).

No obstant això, les propostes de Can Seguí i de Son Sardina Oest es configuren com a desenvolupaments de sòl urbanitzable en aquest Esborrany de nou Pla d'una manera provisional (només es constata ara la seva aptitud inicial), en quedar pendent la decisió d'un estudi més detallat que vingui a confirmar la viabilitat i necessitat de la transformació d'aquests àmbits.

f) Proposa un decreixement del sòl urbanitzable vigent.

L'Alternativa III desclassifica 186,65 Ha de sòl urbanitzable del PGOU 1998:

DENOMINACIÓ	DESCLASSIFACIÓN	SUP (HAS)
SUP 86-01 SON GUAL I (1 FASE)	Total	59,95
SUNP 18-01 GENOVA	Total	10,31
SUP 87-1 PUNTIRO	Total	57,54
SUP 77-10 SON GARCIA VELL	Total	18,69
SUP1 – SON GARCIA	Total	3,91
SON PARDO	Parcial	17,36
SON PUIG DORFILA	Parcial	13,70
SES CALAFATES	Parcial	5,19
TOTAL		186,65

Quadre IV.1.5. Superfície de sectors de sòl urbanitzable del PGOU 1998 que es proposen com a sòl rústic..

Per cada m² de sòl rústic que es proposa classificar com a urbanitzable en el Nou Pla, es proposa que 4,88 m² de sòl urbanitzable del PGOU de 1998, no siguin objecte de transformació, de manera que mantinguin la seva situació bàsica de sòl rural i es classifiquin en el Nou Pla com a sòl rústic: 38,21 Ha front 186,65 Ha.

El resultat net (186,65 Ha-38,21 Ha) és que la proposta de sòl urbanitzable disminueix en 148,44 hectàrees respecte al planejament general vigent (a data d'abril de 2020). Una part d'aquest sòl va ser classificat com a urbanitzable no programat pel PGOU de 1998, però no ha desenvolupat el seu Programa d'Actuació Urbanística, per la qual cosa mantenia un règim substantiu de sòl rústic. A més, a conseqüència de la Disposició Derogatòria i la Transitòria Segona de la LUIB, l'aprovació del seu PAU resultava ja impossible.

g) Proposa una renaturalització de part del sòl ja transformat.

En l'Alternativa II una superfície de 15,27 Ha de l'antic sector de Ses Fontanelles (que per la seva urbanització ha de ser tractat com a urbà) es proposa desclassificar per a la seva consideració com a rústic protegit (sistema general). Igualment es proposa la desclassificació de sòl urbà de 1,35 Ha en Es Carnatge i de 7,40 Ha en Establiments.

A més, en la fase següent s'analitzaran detalladament petits àmbits delimitats com a unitats d'execució pel PGOU de 1998 en posició aïllada que no s'han desenvolupat i que poden no comptar amb tots els serveis urbanístics per merèixer -conforme a la LUIB- la classificació de sòl urbà.

2n) L'Alternativa II adopta un criteri d'eficiència territorial que aglutina els requeriments de la mobilitat sostenible, la compacitat i la diversificació funcional.

a) La quantia del sòl urbanitzable amb ús global residencial de l'Alternativa II és de 190,39 Ha, inferior a la de l'Alternativa I (264,7 Ha) i a la de l'Alternativa 0 (285,3 Ha).

b) L'Alternativa II prioritza aquells desenvolupaments en sòl urbanitzable que permetin disposar d'una densitat d'habitatges eficient i amb la intensitat de funcions urbanes que generin la implementació del transport públic o l'aprofitament de la xarxa ja existent.

L'Alternativa II realitza una proposta de 9.554 habitatges en 190,3 hectàrees de sectors amb ús global residencial i en 11,52 hectàrees d'altres zones residencials (en sectors amb altres usos globals), la qual cosa totalitza 201,82 Ha de sòl urbanitzable residencial.

Aquesta alternativa aconsegueix una densitat mitjana en el sòl urbanitzable de 47,40 habitatges per hectàrea enfront de la ràtio de 22 habitatges/Ha de la segona alternativa (I).

A més, pràcticament la meitat (49.04%) dels habitatges del sòl urbanitzable es corresponen amb la reserva d'habitatge protegit (4.686)

c) L'Alternativa II descarta aquells desenvolupaments del PGOU de 1998 no executats que disposin de densitats baixes i en els quals l'alternativa d'afavorir la intensificació d'usos és inviable per la valoració de la capacitat de càrrega de l'àmbit: SUP 86 Son Gual I; SUNP 18-01 Gènova i SUP 87-1 Puntiró.

A més, es disminueix significativament les superfícies dels sectors de Son Pardo i Son Puigdorfila.

3r) L'Alternativa II suposa una aposta decidida per la mobilitat sostenible.

a) Realitza propostes per a la reconfiguració dels enllaços entre la xarxa supramunicipal i la xarxa urbana, a fi d'afavorir la seva integració urbana.

b) Reconfigurar el traçat viari del passeig marítim per a la conquesta de l'espai urbà per la ciutadania.

c) Preparar la ciutat per a recepcionar al tramvia Badia de Palma, assegurant la seva integració en el tram les Avingudes.

d) Creació d'una xarxa d'aparcaments dissuasius per a afavorir l'intercanvi modal cap al transport públic.

e) Afavorir la implantació progressiva de la pacificació de la circulació en els barris i la seva recuperació del carrer com a espai de convivència.

4t) L'Alternativa II respecta la matriu territorial.

Atorga protagonisme al sistema ambiental com a element que dóna forma i llegibilitat al territori. Preserva l'essència del suport territorial de Palma mitjançant el projecte d'una Infraestructura Verda en la qual adquireixen un rol protagonista:

a) La xarxa de Corredors Verds vinculades al traçat dels torrents, assemblats a la ciutat a través d'eixos cívics.

b) L'adequat tractament de les àrees sostretes al desenvolupament urbà per a assegurar les funcions agràries, ramaderes, forestals, territorials, ecològiques i paisatgístiques de les àrees rústiques.

c) La configuració en sòl rústic del "Parc Agrari".

5è) L'Alternativa II respon a les necessitats d'habitatge calculades en el període de 20 anys i a més permet una quota d'habitatge protegit conforme a l'estudi de necessitats realitzat.

Suposa una oferta de 29.165 nous habitatges; de les quals 16.404 habitatges són actuacions de transformació i la resta, 12.753 habitatges en parcel·les del sòl urbà no sotmeses a actuacions de transformació urbanística.

D'una altra part, preveu que 21.235 necessitats d'habitatges es resoldran amb la capacitat de l'estoc d'habitatges buits actuals (10.075) i futura (11.160); és a dir, amb el patrimoni edificat existent.

En conseqüència, el total de l'oferta d'habitatges és de 50.400 unitats que fa l'Alternativa III, s'integra:

- 29.165 habitatges de nova construcció (57,86%).
- 21.235 habitatges existents (42,14%).

Aquesta oferta s'ajusta de manera proporcionada a les necessitats d'habitatge estudiades.

Aquesta alternativa proposa una reserva de 8.157 habitatges de nova construcció amb destinació a HP, que triplica la reserva de HP de la segona alternativa.

6è) L'Alternativa II assegura una oferta suficient de terrenys per a activitats econòmiques.

a) 741.478 m² en Sectors amb ús dominant terciari/secundari/quaternari: SUB 43-01 Parc-Bit (490.585 m²); SUB 52-02 Son Pardo (132.239 m²); SUB 79-02 Torre Redona (73.878 m²) i SUB 77-01 Ses Calafates (44.776 m²).

b) 156.327 m² en Sectors amb ús dominant de serveis terciari amb integració de zones residencials: SUB 14-01 Son Toells (72.260 m²) i SUB 52-01 Son Castelló Sud (84.067 m²).

c) 120.801 en Sector amb ús dominant turístic i compatibilitat residencial: SUB 82-01 Vista Alegre.

d) Creació d'un districte d'innovació inserit en àrea residencial de la nova façana marítima de Llevant.

7è) La xarxa de sistemes generals d'espais lliures actual s'incrementa en un 64,41%, superant amb suficiència l'estàndard mínim legal.

SS.GG.EL.	SUP TOTAL	SUPERFICE COMPUTABLE
EXISTENT	3.222.131	2.752.919
PROPOSAT	1.987.418	1.773.274
TOTAL	**5.209.549**	**4.526.193**

Quadre IV.1.6. Comparatiu sistemes generals E.L. existents i proposats.

- **Nou Pla. Compliment de l'estàndard legal de la LUIB i el RGLOUSIM**

PROJECCIÓ DEMOGRÀFIC 2040	518.435
PLACES EN ESTABLIMENTS TUR	48.460
PLACES D'ESTADES TURÍSTICA ETH EXISTENTS (segons PIAT)	20.000
HABITANTS EQUIVALENTS	**586.895**

	SUP	ESTÀNDARD NOU PLA
SUP TOTAL SS.GG.EL	**5.209.549**	**8,87 m2 /hab. Equiv.**
SUP COMPUTABLE SS.GG.EL	**4.526.193**	**7,71 m2/hab. Equiv.**

Quadre IV.1.7. Estàndard de sistema general espais lliures proposat per Nou Pla

- **Estàndard per a una màxima capacitat possible de 524.433 habitants teòrics 451.543hab. actuals + (2,5 hab. x 29.156 -núm. màxim teòric de nous habitatges-) + 68.460 places turístics i ETH (total de 592.893 màxim usuaris possibles) s'obtenen els següents estàndards**

	RÀTIO	ESTÀNDAR NOU PLA per HABITANT TEÒRIC
SUP TOTAL SS.GG.EL	5.209.549/592.893 usuaris	**8,78 m2/hab. T.**
SUP COMPUTABLE SS.GG.EL	4.526.193/592.893 usuaris	**7,63 m2/hab. T.**

Quadre IV.1.8.

Conclusió.

Per les dades i consideracions exposades, l'ALTERNATIVA II és la millor opció des del punt de vista de la sostenibilitat ambiental, eficiència territorial, la mobilitat sostenible i millora de la qualitat urbana i dels habitants en el procés de revisió del planejament general de Palma.

IV.2. LES MODIFICACIONS PROPOSADES PEL NOU PLA GENERAL RESPECTE DEL PLA GENERAL VIGENT

IV.2.1. MODIFICACIONS EN MATÈRIA DE CLASSIFICACIÓ DE SÒL.

IV.2.1.1. SÒLS CLASSIFICATS COM A URBANITZABLES QUE NO SÓN NECESSARIS EN EL NOU MODEL URBÀ-TERRITORIAL.

Com a qüestió prèvia, és necessari indicar que **en matèria de classificació de sòl urbanitzable i de sòl rústic l'Esborrany de nou Pla General assumeix una sèrie de criteris deduïts dels objectius establerts en l'article 3 de la LUIB i de l'Agenda Urbana Espanyola per a assegurar un desenvolupament sostenible en les decisions de la planificació urbanística**:

1r) Objectius relacionats amb la utilització racional del sòl i priorització de les actuacions a la ciutat existent:

- Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, prioritzant la reutilització o millora dels sòls ja transformats i degradats, així com la compactació urbana i la rehabilitació (article 3.2.a LUIB i article 5 Reglament General de la LOUS per a l'illa de Mallorca –RGLOUSIM-).

- Ordenar el territori i fer un ús racional del sòl, conservar-lo i protegir-lo (1 Objectiu Estratègic de l'Agenda Urbana Espanyola -AUE- 2019) i que disposa com a línia d'actuació reduir el consum de sòl verge adequant-lo a les dinàmiques de la població i a les noves activitats econòmiques, fomentant la productivitat del sòl ja transformat.

- La planificació o ordenació del sòl ha de perseguir estructures urbanes compactes i polifuncionals, que prioritzin els processos de reciclatge dels teixits urbans ja existents i la recuperació de sòls en desús situats a l'interior dels àmbits urbans (Objectiu Estratègic 2. AUE 2019).

- Definir un model urbà que fomenti la compacitat, l'equilibri urbà i la dotació de serveis urbans (Objectiu específic de la AUE 2019).

Criteris adoptats per la Revisió per a assegurar la seva materialització:

1r.1. Prioritzar la conservació, la reconversió dels sòls ja transformats i degradats en comptes d'habilitar les noves transformacions de sòl.

Es fa conforme el mandat de l'article 3.2.a) de la LUIB.

1r.2. Limitar els nous creixements de la ciutat i, per tant, del sòl urbanitzable a la superfície realment necessària per a satisfer les previsions ben fundades de la demanda d'habitatge i de sòl per a les activitats econòmiques (que no puguin satisfer-se amb actuacions de renovació urbana) i preservar la resta del territori de la seva transformació.

1r.3. Una vegada determinat que són necessaris terrenys amb la classificació de sòl urbanitzable, disposar el creixement de forma compactada i sense afectar els terrenys amb valors naturals.

1r.4. Protegir el medi rural i preservar els valors del sòl innecessari o inadequat per a atendre les necessitats de transformació urbanística.

L'objectiu de la Revisió és preservar el medi natural i les identitats locals posant en valor els elements significatius del patrimoni natural i el paisatgístic, i, al mateix temps, assegurant la continuïtat ecològica entre els espais naturals i els espais urbans-

1r.5. Evitar la construcció fora del teixit urbà, especialment, la creació de nous nuclis de població aïllats.

A l'article 3.2.a) de la LUIB s'estableix que la materialització d'un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats ha d'evitar la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. En el mateix sentit s'estableix a l'article 5 i 6 del RGLOUSIM.

Per això, totes les propostes de creixement que fa el Nou Pla es disposen en continuïtat amb la ciutat (principal) existent o amb altres nuclis de sòl urbà ja reconeguts en el PGOU de 1998, amb la finalitat d'enfortir les seves funcions urbanes amb nous usos i intensitats que permetin evitar desplaçaments innecessaris.

1r.6. Impedir la consolidació d'aquells nuclis de població en posició aïllada previstos en el PGOU de 1998 que no s'han arribat a materialitzar, per resultar innecessaris i insostenibles.

El Nou Pla procedeix a desclassificar com a sòl urbanitzable aquells sectors que no han executat les principals accions del procés de transformació, malgrat comptar amb aquesta classificació des de fa més de 20 anys, quan es localitzen en àmbits aïllats i compten amb una baixa eficiència territorial.

2n) Objectius vinculats a la sostenibilitat urbana, la mobilitat i la subordinació dels usos del sòl a l'interès general.

La Revisió assumeix les següents finalitats i objectius establerts en la legislació i en documents consensuats de referència:

- Afavorir la proximitat i la mobilitat sostenible (Objectiu Estratègic 5 de l'Agència Urbana Espanyola 2019; article 3.2.m) y 3.2.r de la LUIB).

- Vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada, l'escassetat de recursos hídrics i la limitació del sòl fèrtil (article 3.2.g LUIB i 8 del RGLOUSIM).

- Prestar una atenció especial a la millora de les condicions de vida, a la promoció dels transports col·lectius, així com a les mesures que frenin la fugida dels habitants del centre cap a la perifèria de les ciutats.

Els criteris adoptats per la Revisió per a aconseguir els objectius expressats són:

2n.1. Ateses les limitacions de creixement urbanístic per a usos residencials i turístics determinats pel PTIM, es procedeix a prioritzar aquells desenvolupaments que permetin disposar d'una densitat d'habitatges eficient i amb la intensitat de funcions urbanes que generin la implementació del transport públic o l'aprofitament de la xarxa ja existent.

En síntesi, adopta un criteri d'eficiència territorial que aglutina els requeriments de la mobilitat sostenible, la compacitat i la diversificació funcional. En última instància, l'anàlisi d'alternativa és una avaluació de l'eficiència territorial (la que permet obtenir els millors avantatges amb la menor despesa de recursos).

2n.2 Descarta aquells desenvolupaments del PGOU de 1998 no executats que disposin de densitats baixes i en els quals l'alternativa d'afavorir la intensificació d'usos és inviable per la valoració de la capacitat de càrrega de l'àmbit.

2n.3. Opta per situar els nous desenvolupaments en aquells emplaçaments que permetin la generació de reserves dotacions (tant per als nous usos a implantar com per a revertir els dèficits dels barris confrontants) i l'obtenció de reserves de habitatges protegits (HP) suficients.

La Revisió persegueix materialitzar el mandat de la LUIB que expressa que el sòl vinculat a un ús residencial estarà al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat (article 3.3 LUIB).

3r) Objectius relacionats amb la protecció dels espais valuosos i preservació de les zones de risc (article 6 del RGLOUIM):

- Preservar del desenvolupament urbanístic els espais més valuosos i les zones de risc.

- Orientar els futurs desenvolupaments cap a zones no inundables, d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i els plans sectorials autonòmics (article 11.2 del RGLOUSIM).

- Adaptar el model territorial i urbà a l'efecte del canvi climàtic i avançar en la seva prevenció (Objectiu específic 3.1 AUE) i desenvolupar un planejament que respongui a la prevenció enfront dels riscos naturals i que garanteixi l'aplicació de normes específiques sobre aquest tema, tant en les infraestructures, com en les instal·lacions i en les construccions i edificacions.

- Millorar les Infraestructures verdes i blaves i vincular-les amb el context natural (Objectiu específic 1.3 de la AUE 2019).

- Considerar els efectes paisatgístics en tota actuació urbanística (article 3.2.p LUIB).

En conseqüència, els criteris adoptats per la Revisió del Pla General per emplenar els objectius són:

3r.1. Descartar aquells desenvolupaments urbanístics no executats del PGOU de 1998 en terrenys que mereixen, pels seus valors ambientals, la classificació de sòl rústic protegit.

3r.2. Eliminar o reduir aquells desenvolupaments urbanístics previstos en el PGOU 1998 confrontants amb torrents en els quals la zona de flux preferent (ZFP) d'inundabilitat té una incidència substantiva en el conjunt del sector.

Només quan, per la seva posició territorial, és d'interès per a la ciutat assegurar la ZFP s'integra com a espai públic de protecció d'infraestructura fluvial (element de la infraestructura verda) es disposa el seu reconeixement com a sistema general adscrit a l'àmbit de desenvolupament urbanístic confrontant. Igualment, quan estiguessin ja qualificats com a sistema general d'espais lliures en PGOU 1998.

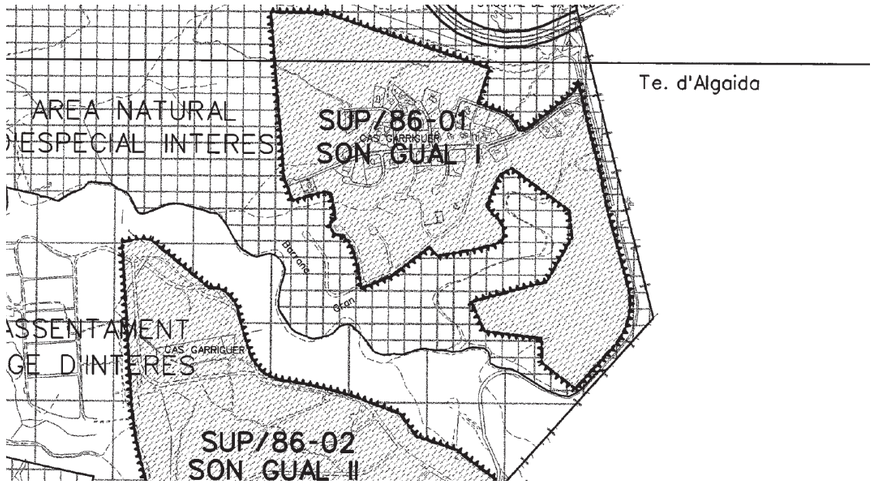
Per tant, en aplicació d'aquests criteris es procedeix a justificar les decisions adoptades en matèria d'alteració de la classificació de sòl urbanitzable respecte al PGOU de 1998.

A. L'ÀMBIT SUP 86-01 SÓN GUAL (1 FASE). LA NECESSITAT DE PRESERVAR ELS SEUS VALORS AMBIENTALS.

<u>Antecedents</u>:

En el PGOU de 1998 el SUP 86-01 Són Gual (1 fase) és un àmbit 599.520 m² de sòl urbanitzable desconnectat del nucli urbà i representa un enclavament envoltat de terrenys del sòl rústic. El PGOU de 1998 classifica els terrenys confrontants com a sòl rústic protegit, ANEI, subzona F, interès Forestal i Ecològic.

És un sector que té el seu origen en el PGOU de 1973, amb Pla Parcial aprovat definitivament el 14-03-1975. Compta amb una edificabilitat de 0,1665 m2C/m² (99.846 m2C) i una densitat de 6,8 Habtg/ha (màxim 410 habitatges). La reserva d'espais lliures és: ZVA de 42.140m2; ZVB de 12.600m2; ZVC de 8.730 m²



Es van arribar a realitzar obres parcials d'urbanització, sense finalitzar, malgrat comptar amb un termini d'execució de 2 anys segons el seu Projecte d'Urbanització original de 20-03-1979. Posteriorment es va aprovar una modificació del Pla Parcial el 27-05-1993, ampliant a 3 anys el termini d'execució.

El PGOU de 1998 assumeix la classificació de sòl urbanitzable i les determinacions establertes en el planejament anterior per al sector (amb l'addició de 6,35 ha per a equipament públic).

La Junta de Compensació es constitueix en 1998 i el Projecte de Compensació s'aprova el 31-10-2006. Es va monetitzar el 10% de l'AM per 1.448.985'34 euros.

El Projecte de Compensació no té en compte les determinacions del PGOU de 1998 per a la implantació d'un equipament públic de 6,35 ha.

Sense haver-se acabat les obres d'urbanització de les primeres fases es van atorgar llicències d'obres per als habitatges actualment existents.

En total, les parcel·les edificades són 37 (30 en zona Unifamiliar I i 7 en zona Unifamiliar II) i es troben situades en la zona nord, en les fases 1 i 2.



L'àmbit manca de dotació de xarxa d'evacuació d'aigües residuals i connexió als sistemes de sanejament i tractament públic. El Projecte d'Urbanització caducat preveia sanejament autònom. Tampoc està dotada la urbanització d'una xarxa pública de proveïment (la parcial existent, és privada) ni d'una xarxa de pluvials. També requereix completar la dotació de mitjana i baixa tensió.

En la zona nord de l'àmbit s'han executat una sèrie de vials realitzats en els anys 70. En estar abandonats i sense conservació, presenten greus deficiències que impedeixen qualsevol recepció.

La zona sud del Sector, es presenta en estat natural; amb orografia de fortes pendents i vegetació de bosc baix.

Estudi de valoració d'alternatives bàsiques per a la zona classificada en el PGOU com SUP 86-01, Són Gual (1a Fase)

- **Alternativa 0. Mantenir la situació urbanística actual del SUP 86-01 Són Gual (1 fase).**

Des del punt de vista ambiental-natural:

- Suposa establir una pressió sobre l'àrea ANEI confrontant.

- És una classificació incoherent amb les característiques naturals dels terrenys: àrea forestal de bosc baix en zona muntanyenca (de fortes pendents).

Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

- L'Alternativa 0 és contrària al criteri de continuïtat i compacitat: L'alternativa de mantenir el sector de 599.520 m², suposa crear un nucli de població aïllat de 410 habitatges amb una alta proporció de superfície vinculada a l'actuació.

Aquesta alternativa és contrària al mandat de l'article 6 del RGLOUSIM.

- Nul·la diversitat funcional: El Pla Parcial vigent únicament admet l'ús residencial, sense assegurar la mescla d'altres usos que eviti la dependència de l'automòbil privat.

- Ineficiència territorial: representa un consum excessiu de sòl a transformar per a les intensitats i usos urbans que proposa.

- Mobilitat insostenible: donada la seva posició aïllada i la seva baixa densitat, seria un nucli de població dependent de l'automòbil privat, sense capacitat de connexió a la xarxa de transport públic i en contradicció amb el principi de mobilitat sostenible.

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- L'ordenació detallada actual del Pla Parcial aprovat és inviable i no pot mantenir-se inalterada perquè el PGOU 1998 ja requeria la seva modificació. És necessari reajustar la ubicació dels usos lucratius i el nou equipament de 6,25 ha. Això provocaria la necessitat de reduir les parcel·les lucratives i afectant la xarxa viària interior del sector.

Perspectiva econòmica i social:

- L'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit sud no s'ha dut a terme; havent de realitzar-se no sols les obres dels vials pendents sinó els de la xarxa d'evacuació d'aigües residuals i connexió als sistemes de sanejament i tractament públic, la xarxa pública de proveïment i de pluvials, la dotació de la xarxa elèctrica (mitjana i baixa tensió, així com la xarxa de vials pendents).

- Els usos previstos són residencials de caràcter predominant unifamiliar (410 habitatges) i amb una edificació mitjana de 244 m2c per habitatge; és una tipologia inadequada per a cobrir demanda de HP.

- No incorpora usos diversificats que contribueixin a la creació d'ocupació, en establir el monopoli de l'ús residencial.

- **Alternativa 1. Desclassificació parcial: atribuir la classificació de sòl rústic a la major part i conservar la classificació de sòl urbanitzable en la zona nord.**

  L'Alternativa 1 és la proposta de desclassificar com a sòl urbanitzable de manera majoritària a l'àmbit original, atribuint la categoria de sòl rural a la zona sud i part de la nord que no es troba transformada amb la categoria de sòl protegit i conservar com a sòl urbanitzable 18,6 ha de la zona nord en què es localitzen les parcel·les edificades (es corresponen amb les fases 1, 2 i 3a, que són les àrees en què es va iniciar l'execució).

  Des del punt de vista ambiental:

  - Solució mixta de preservació d'una part important i de consolidació de la transformació en la resta (zona nord) en la qual ja s'han edificat parcel·les.

  Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

  - Consolidació de nucli aïllat, encara que de menor dimensió: en l'alternativa 1 encara que s'elimina una part important del creixement previst, no obstant això, es manté com a urbanitzable l'àrea nord, la qual cosa suposa la creació d'un nucli de població (encara que sigui d'una grandària inferior al previst en el PGOU de 1998).

  - Continuaria sent un sector amb ineficiència territorial: exigiria la transformació de 18 ha per a obtenir 50 parcel·les urbanitzades en les quals implantar 50 habitatges. És una densitat de 3 habitatges/ha.

  - És una solució contrària a les exigències de mobilitat sostenible.

  Anàlisi de la viabilitat urbanística:

  - No hi ha cap inconvenient legal per revertir la classificació de sòl urbanitzable del PGOU de 1998 i reconèixer que els terrenys de manera majoritària han de ser classificats com a sòl rústic, atès que s'ha produït un incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

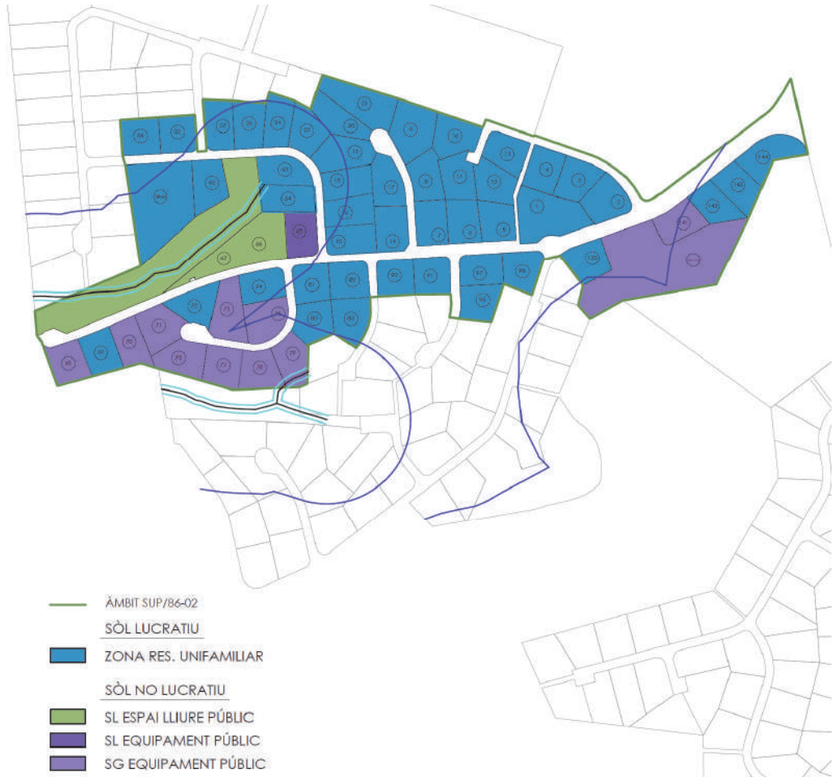
  Perspectiva econòmica i social:

  - La possibilitat de deixar reduït el sector de sòl urbanitzable a unes 18,6 hectàrees coincident amb l'àmbit nord en què es concentren les parcel·les edificades i la resta (la major part) atribuir-li la classificació de sòl rústic, no és una solució viable.

    L'àmbit de les 18,6 hectàrees, donada la petita capacitat de càrrega de l'àmbit, únicament podria generar unes 50 parcel·les (de les quals 37 estan edificades); el que representa una densitat molt baixa per poder finançar el conjunt de les obligacions d'urbanitzar (incloent les connexions a la xarxa general de proveïment d'aigua i sanejament) i el manteniment posterior de les infraestructures.

En síntesi, aquest sector d'urbanitzable de 18,6 ha, no seria viable per les càrregues elevades que han de suportar els propietaris.

Alternativa 1. Són Gual. Àmbit de la zona de sòl urbanitzable



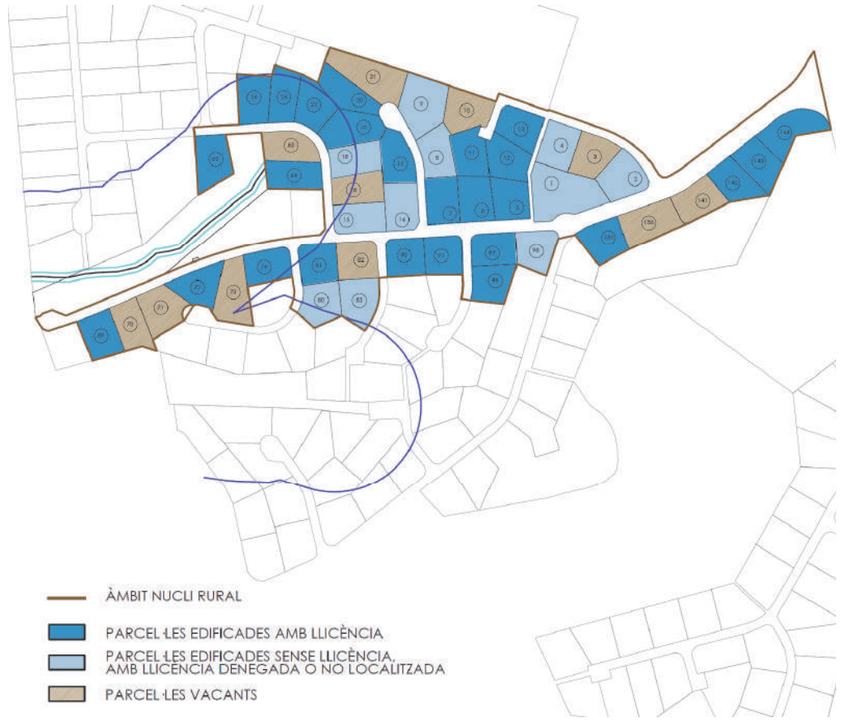
Possible ordenació del SUP/86-01

- **Alternativa 2. Desclassificar com a urbanitzable tot l'àmbit SUP 86-01 i atribució de la categoria de sòl rústic protegit en zona sud i delimitació en la zona nord d'un nucli rural.**

Des del punt de vista ambiental:

- La desclassificació com a urbanitzable de tot el sector SUP 86-01 per passar a tenir la classificació de sòl rústic és una alternativa congruent a les característiques ambientals dels terrenys en la seva zona sud, que conserva les seves característiques naturals originàries.

- Els terrenys mantenen les condicions naturals en la zona sud i de forma generalitzada en la zona nord, malgrat que s'han edificat 37 parcel·les (fase 1 i 2).



Superfície àmbit alternativa 2: 129.376 m² .

Superfície parcel·les edificades:	77.921 m²	Núm. parcel·les edificades:	37 (77%)
Superfície parcel·les vacants:	24.972 m²	Núm. parcel·les vacants:	11 (23%)
TOTAL SUP. PARCEL·LES	102.893 m²	TOTAL PARCEL·LES	48

Anàlisis de sostenibilitat urbana-territorial:

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

- El manteniment de la zona forestal permet assegurar la connectivitat dels diversos hàbitats que configuren la xarxa d'infraestructura verda del territori de Palma.

Anàlisi de la viabilitat urbanística:

- No hi ha cap inconvenient legal per revertir la classificació de sòl urbanitzable del PGOU de 1998 d'un àmbit no transformat en els terminis atorgats pel planejament anterior i reconèixer en la revisió que els terrenys han de ser classificats com a sòl rústic.

- D'una altra part, es té present que es van atorgar llicències per a l'edificació i es van autoritzar les ocupacions, malgrat que no s'havien culminats les obres d'urbanització.

Per això, s'ha generat (abans de la LUIB) un assentament urbanístic (previst en el PGOU de 1998 com a sòl urbanitzable, encara que no culminat) que ara -conforme als criteris establerts en la LUIB- ha de quedar classificat com a sòl rústic.

En conseqüència, per a aquesta part s'atorga la mateixa categoria de nucli rural que s'estableix per a altres assentaments en sòls rústics.

Perspectiva econòmic i social:

- La pèrdua d'una oferta residencial de baixa densitat no suposa cap impacte negatiu en la satisfacció de la demanda de primera residència que precisa la població.

- S'ha produït un incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis atorgats pel planejament. D'una altra part, l'alteració de la classificació de sòl esdevindria 44 anys després d'aprovar-se el Pla Parcial que va habilitar l'actuació, que no està executada. Per tant, transcorregut en excés el termini de 3 anys que indica l'article 39 del RGLOUSIM.

Conclusions:

L'Alternativa 2 és la solució més sostenible, equilibrada i viable de totes les considerades; i que permet atribuir la classificació de sòl rural al conjunt de l'àmbit, amb l'assignació de les categories oportunes a cadascuna de les zones en funció dels seus valors i realitat. Entre altres, la delimitació d'un nucli rural en l'àrea en què se situen les 37 parcel·les edificades, amb una solució anàloga que la que donava el PGOU de 1998 per a situacions similars.

B. LA DESCLASSIFICACIÓ DEL SUNP 18-01 GÈNOVA

Antecedents:

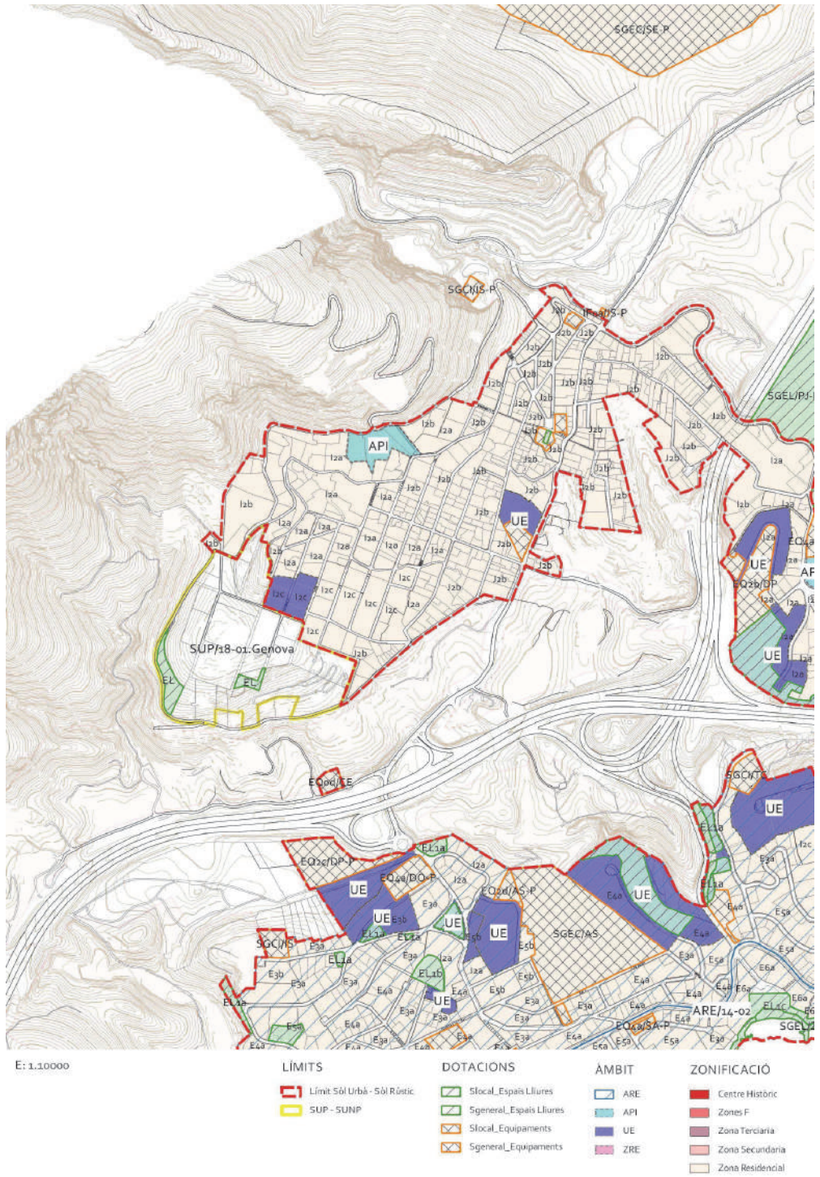
El SUNP 18-01 Gènova, originalment en el PGOU de 1998 tenia la categoria d'urbanitzable programat (SUP); no obstant això, va passar a la categoria de SUNP per la Modificació del PGOU de 25-09-2014 d'adaptació a la N.6 PTIM.

És un petit àmbit localitzat confrontant amb el sòl rural, amb importants desnivells i gran presència d'arbratge.

És un sector de 10 hectàrees, amb un sistema general d'espais lliures de 20.621m2.

En part es troba edificat per habitatges en parcel·les de grans superfícies construïdes en els anys 50 del segle passat. L'estructura de propietat existent i les edificacions existents han provocat que no hi hagi hagut interès per promoure aquest sector que respon a plantejaments del segle passat.

No té PAU aprovat ni Pla Parcial. No s'han executat obres d'urbanització.



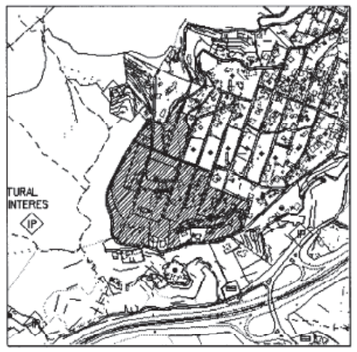
En concret, suposaria mantenir la classificació de sòl urbanitzable amb les següents determinacions:

CODI SUP/18-01

1- Identificació

DENOMINACIÓ GENOVA
SITUACIÓ GENOVA
PLÀNOLS 1/5000 SN, SN

SECTOR 18 GENOVA



2- Sistemes locals **3- Sistemes generals**

CLASSE		
ESPAIS LLIURES	10308	0
EQUIPAMENTS	5760	0
VIALS I INF.	13134	0
TOTAL	29202	0

4- Superfícies

SUP. SOL NO LUCRATIU	29202
SUP. SOL LUCRATIU	73878
TOTAL	103080

5- Ordenació

USOS	ALTURA MÀXIMA	SUP. SOL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
RESID. UNIFAM.	2pl	73878	44326	0,7813	0.3360	0.2625	11638
RESID. PLURIFAM.		0	0	0,6751	0.3360	0.2269	0
SECUNDARI		0	0	0,5462	0.3360	0.1835	0
TERCIARI		0	0	1,0000	0.3360	0.3360	0
EQUIPAMENTS		0	0	0,4000	0.3360	0.1344	0

6- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.	44326	APROFITAMENT LUCRATIU TOTAL	11638
COEF EDIFICABILTAT MÀX.	0.4300	APROFITAMENT MITJÀ SECTOR	0.1129

7- Estàndards Urbanístics

DENSITAT MÀX. VIVENDES	24	NÚM. VIV. MÀX	249
DENSITAT POBLACIÓ MÀX.	72	NÚM. HAB. MÀX	747

8- Gestió, programació i Planejament

PLANEJAMENT APROVAT	*	SISTEMA D'ACTJACIÓ	COMP
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	PLA PARCIAL	PLA D'ETAPES	1Q

9- Observacions

*

Alternatives considerades i valoració

- **Alternativa 0. Mantenir les actuals determinacions del sector Gènova**

Suposa mantenir la classificació de sòl urbanitzable d'un sector d'ús residencial en tipologia unifamiliar amb un nivell de densitat mig-baix (24 habitatges/ha) i una edificabilitat de 0,43 m2c/m2s a desenvolupar en parcel·les de tipologia unifamiliar.

L'anàlisi d'aquesta alternativa des dels diversos vectors que han de ponderar-se és:

Des del punt de vista d'ambiental:

- La intensitat edificatòria de 0,43 m²c/m2s i una qualificació del 70% del terreny per a parcel·les d'usos lucratius resulta excessiva per a la capacitat de càrrega de l'àmbit, tenint present les fortes pendents i el caràcter de zona forestal-muntanyenca.

Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

- Es tractaria d'homologar una urbanització en tipologia predominant d'habitatge unifamiliar (en parcel·les mitjanes d'aproximadament 300 m²) que és contrària als principis de ciutat compacta.

- Donada la topografia de l'àmbit, la implementació del transport públic resulta difícil.

- La diversificació funcional del sector és inexistent, donada l'absència d'usos de serveis terciaris complementaris al residencial.

Anàlisi de la viabilitat urbanística:

- Els terrenys no presenten condicions topogràfiques aptes per a la seva urbanització per tractar-se d'una zona de caràcter forestal muntanyenca amb riscos d'incendis.

- La proporció entre sòls d'usos públics (30%) i privats (70%) es decanta de manera majoritària en favor dels usos privatius.

- A més, la destinació principal dels terrenys amb usos públics és el viari (en favor del transport privat) que compta amb un 13%, enfront de només 10% d'espais lliures (el mínim legal).

- Atesa la desconnexió del sector i la seva posició amb la resta de l'estructura general de la ciutat, resulta que el desenvolupament del sector dificulta obtenir dotacions d'utilitat per als barris confrontants deficitaris, donada la desconnexió del sector.

Perspectiva econòmic i social:

- L'edificabilitat mitjana és de 178 m2c per habitatge en parcel·la unifamiliar el que fa que sigui una tipologia inadequada per a desenvolupar la reserva d'habitatge protegit (HP).

- D'altra banda els paràmetres vigents no han suscitat iniciativa per al desenvolupament del sector després de transcórrer més de 20 anys.

- **Alternativa 1. Mantenir la classificació de sòl urbanitzable amb alteració de condicions de desenvolupament urbanístic.**

L'anàlisi ambiental:

- Per mantenir la classificació d'urbanitzable ha d'atribuir-se una intensitat i una densitat d'habitatges molt baixa conforme a la capacitat de càrrega del sector (atenent les seves característiques territorials i ambientals).

Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

- No obstant això, l'atribució d'una edificabilitat i una densitat molt baixa (no superior a 15 habitatge/ha) suposaria, alhora una decisió de creixement contrària a les exigències de desenvolupament sostenible (que persegueix densitats eficients que possibilitin l'establiment de transports públics).

- En efecte, seria un sector amb un nivell mínim d'eficiència territorial.

Anàlisi de la viabilitat urbanística:

- Els terrenys no presenten condicions topogràfiques aptes per a la seva urbanització per tractar-se d'una zona de caràcter forestal muntanyenca amb riscos d'incendis.

- Donada la seva posició amb la resta de l'estructura general de la ciutat, el desenvolupament del sector tampoc permetria obtenir dotacions d'utilitat per als barris confrontants atesa la desconnexió del sector.

- Tenint present la racionalitat dels creixements urbanístics que estableix la Norma 6 del PTIM, resulta evident que els interessos generals no poden permetre destinar 10 hectàrees de creixement computables a una urbanització de baixa densitat que a més no permet que el dret a la recuperació de plusvàlues del municipi es materialitzi en parcel·les amb destinació a HP.

Des del punt de vista econòmic i social:

- L'atribució d'una menor intensitat i densitat provocaria que la viabilitat econòmica del desenvolupament sigui menor.

- Una edificabilitat i densitat menor no faria alterar la tipologia predominant d'habitatge unifamiliar que és inadequada per a desenvolupar la reserva d'habitatge protegit (HP).

- **Alternativa 2. Atribuir la classificació de sòl rústic en la categoria comú i de protecció de riscos.**

Des del punt de vista ambiental:

- L'atribució de la classificació de sòl rústic suposa atorgar-li la classificació conforme al caràcter natural dels terrenys.

- Per altra part el manteniment de la zona forestal permet assegurar la connectivitat dels diversos hàbitats que configuren la xarxa d'infraestructura verda del territori de Palma.

Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

- S'evita la creació d'una urbanització contrària al principi de compacitat i amb dificultats per implementar les infraestructures del transport públic.

Anàlisi de la viabilitat urbanística:

- Els terrenys no presenten condicions topogràfiques aptes per a la seva urbanització (com s'ha exposat).

- No hi ha cap impediment legal per revertir la classificació de sòl urbanitzable del PGOU de 1998, atès que no s'ha produït la transformació urbanística prevista ni s'ha iniciat l'activitat d'execució.

Perspectiva econòmica i social:

- La pèrdua d'una oferta residencial de baixa densitat no suposa cap impacte negatiu en la satisfacció de la demanda de primera residència que precisa la població.

Conclusió.

Els terrenys del SUNP-18 Gènova del PGOU 1998 s'ubiquen en un àmbit amb forts desnivells i amb valors forestals d'interès, amb zones amb riscos associats a incendis.

L'escassa capacitat dels terrenys per a finalitats urbanístiques fa que no es justifiqui la necessitat de preveure una actuació de transformació de nova urbanització per a densitats molt baixes, que tampoc permetria obtenir una tipologia adequada per a les reserves de HP.

En conseqüència, el nivell d'eficiència territorial de l'àmbit com a urbanitzable és molt baix o nul.

Per això, l'única alternativa viable és la número 2, per ser congruent amb la naturalesa dels terrenys, i la seva posició en l'estructura.

Es proposa atorgar la mateixa categoria de sòl rústic que la dels terrenys immediatament confrontants.

C. LA DESCLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SUP 87-1 PUNTIRÓ.

Antecedentes:

El Sector SUP 87-1 Puntiró (2a fase) del PGOU de 1998, prové del PGOU de 1973 que qualifica els terrenys com a Zona Muntanyosa d'Urbanització Limitada i es recull en el PGOU de 1985 com SUP 26 És Voltor de Puntiró 2a Fase. El seu Pla Parcial s'aprova definitivament per O.M de 7 novembre de 1979 (després de ser denegada la seva aprovació per la Comissió Provincial d'Urbanisme al març de 1979).

L'ordenació del sector és:

- Superfície. 575.400 m² (segons fitxa del sector).
- Edificabilitat màxima 93.743.
- Coeficient Edif: 0,1629
- Núm. Habitatges: 287

Es tracta d'un àmbit, desconnectat de la trama urbana, amb la urbanització no culminada i paralitzada malgrat iniciar-se fa més de 40 anys.

El sector només té executat el viari que presenta greus deficiències i està afectat per la progressiva recuperació de la naturalesa del sòl transformat. La xarxa de carrers construïts del SUP suposa l'existència de 3.500 m lineals de vials, dels quals 3.060 lineals corresponen a carrers interiors del SUP i 440 metres corresponen al carrer que connecta la carretera de Sineu (Ma.-3011) amb la PL Nucli rural de Puntiró.

El fet de ser un àmbit desconnectat de la trama urbana ha dificultat les accions per a dotar-lo d'una EDAR o de connexió a aquesta.

És un àmbit amb importants valors ambientals i amb zones amb restriccions d'usos per condicions topogràfiques i per presència de servituds legals.

L'àmbit ocupat pel SUP 87/O1 Puntiró es localitza en una zona forestal amb el hàbitat Cneo tricocci Ceratonietum.

Els terrenys del sector s'integren en la conca hidrològica del Torrent del Comellar de Ses Coves Llargues (amb origen al Puig de Son Seguí, ANEI 46 de la LEN).

La LEN 1991, en la seva promulgació, va reconèixer el valor natural i ambiental dels turons i barrancs de la zona i va delimitar la ANEI número 46 Barrancs de Son Gual i Xorrigo. A més, la banda nord del ANEI s'ha protegit mitjançant l'aprovació d'un Zona d'Especial Conservació, ZEC ES5310102 Xorrigo.

D'una altra part, la LEN inclou una part dels terrenys del sector (l'àmbit de la zona verda i l'aparcament) dins del ANEI 46.

La superfície de 57,54 ha del Pla Parcial original s'incorpora al PGOU de 1998 però la delimitació gràfica de l'àmbit exclou els terrenys de l'espai lliure i de l'aparcament. La superfície real de l'àmbit representat gràficament del PGOU 1998 de 446.151 m² (exclòs zona verda i aparcament públic).La reducció de l'àmbit representat gràficament en el PGOU de 1998 és congruent amb la declaració de ANEI i l'exigència de l'article 8 de la LEN 1991.

La meitat el sector SUP està ocupat per l'hàbitat de l'ullastre. I una altra part del sector (l'espai lliure i part de parcel·les d'edificació aïllada) es troba inclòs en el Catàleg (CIC 87-32-37) Puntiró, per l'existència de coves naturals.

La urbanització executada, a més de ser insuficient, es troba en pèssim estat de conservació, sent ineficient (sense realitzar obres d'adequació) per al seu ús.

Alternatives considerades per a la zona Puntiró -SUP 87-01- i la seva valoració.

- **Alternativa 0. Mantenir la situació urbanística actual.**

Des del punt de vista ambiental:

- Suposa un fort impacte ambiental i paisatgístic en preveure l'edificació de 287 habitatges en zona forestal i amb incidència en el torrent.

- El manteniment de la classificació de sòl urbanitzable suposaria una pressió sobre l'àmbit confrontant de la ANEI.

- Suposa l'increment de riscos d'incendis.

Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

- Mantenir el sector d'urbanitzable de 44,6 Ha, suposa crear un nucli urbà de població aïllat amb una capacitat de 287 habitatges situat a un extrem del municipi. Aquesta alternativa és contrària al mandat de l'article 5 i 6 del RGLOUSIM.

- Compta amb una eficiència territorial nul·la: és un desenvolupament residencial de molt baixa densitat i que per generar 287 parcel·les edificables requereix transformar 44,7 hectàrees; suposa una ràtio de consum de sòl de 1.559 m² per cada habitatge.

- El nivell de diversitat és baix: El Pla Parcial vigent únicament admet l'ús residencial i sense assegurar la mescla d'altres usos que eviti la dependència de l'automòbil privat.

- Nivell molt baix en matèria de mobilitat sostenible: la seva desconnexió ho fa depenent de l'ús de l'automòbil privat.

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- L'ordenació detallada del Pla Parcial aprovat definitivament és inviable tècnicament: les principals dotacions (espais lliures) i zones d'aparcaments previstes en el Pla Parcial han quedat fora del sector.

- L'opció de restringir el sector a l'àmbit (no incorporant els terrenys inclosos en la ANEI i en el Catàleg), resulta inviable tècnica i legalment perquè seria un sector de sòl urbanitzable d'una gran superfície que no compliria les reserves d'espais lliures i d'equipaments exigides per la legislació vigent.

- L'actual ordenació establerta en el Pla Parcial de 1979 tampoc respecta l'element catalogat com CIC 87 (32-37).

- La culminació de l'execució de la urbanització i la implantació de l'edificació presenta dificultats per l'important desnivell topogràfic.

Perspectiva econòmic i social:

- Donada la posició i intensitat d'usos, el cost de manteniment dels serveis públics, una vegada sigui executada la urbanització, és excessivament alt en proporció als ingressos per recursos ordinaris.

- El cost d'implantació d'infraestructures també s'estima elevat. La prova és que les accions per dotar-ho d'una EDAR o de connexió a aquesta, han resultat inviables.

- Els usos previstos són residencials de caràcter predominant unifamiliar i amb una edificació mitjana de 325 m2c per habitatge en parcel·la unifamiliar de gran grandària; el que representa una tipologia inadequada per servir a usos de primera residència (per distància a nucli principal i grandària d'edificació) i, menys encara, per cobrir demanda de HP.

- No incorpora usos diversificats que contribueixin a la creació d'ocupació, en establir el monopoli de l'ús residencial.

- **Alternativa 1. Desclassificar el sector com a urbanitzable i atribució de la classificació de sòl rústic segons les característiques del terreny i del seu entorn.**

Des del punt de vista ambiental, la desclassificació com a urbanitzable per passar a tenir la classificació de sòl rústic és una alternativa congruent amb les característiques naturals dels terrenys:

- La morfologia del terreny presenta un desnivell de fins a 70 metres, la qual cosa li dóna el caràcter de muntanyenc amb valors paisatgístics.

- Els terrenys tenen la condició de forestals. Els valors ambientals de la zona no es restringeixen a la zona delimitada com ANEI sinó que s'estén a la major part que compta amb elements forestals importants com l'ullastrar- (hàbitat 9320, bosc de Olea i Ceratonia).

- Segons l'article 11 de la LEN, les zones d'ullastres dins d'ANEI són mereixedores del màxim nivell protecció. Ara bé, ha de considerar-se que el planejament està legitimat per a protegir les zones de ullastres encara que no estiguin incloses en la delimitació de les ANEI.

- Igualment, els requeriments de protecció per motius de patrimoni històric-natural, de l'element catalogat CIC 87 (32-37) s'obtindria amb la categorització com a sòl rústic, en desaparèixer les qualificacions de parcel·les edificables que en l'actualitat incideixen sobre part de l'element catalogat.

Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

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

- El manteniment de la zona forestal assegura la connectivitat dels diversos hàbitats que configuren la xarxa d'infraestructura verda del territori de Palma.

Anàlisi de la viabilitat urbanística:

- Els terrenys al no executar-se les previsions del PGOU de 1998 no estan urbanitzats, estan en situació bàsica de sòl rural.

- La classificació de sòl rústic és congruent tant amb les condicions naturals dels terrenys -que tenen naturalesa forestal-, com a la posició que tenen en relació amb l'estructura general del territori, en la mesura que és un àmbit aïllat desconnectat de la trama urbana.

Perspectiva econòmic i social:

- La pèrdua d'una oferta residencial de baixa densitat amb una edificabilitat desajustada no suposa cap impacte negatiu en la satisfacció de la demanda d'habitatge de primera residència.

- A conseqüència de l'incompliment de l'obligació d'urbanitzar en els terminis atorgats pel seu Pla Parcial i el PGOU de 1998, no existeix responsabilitat patrimonial de l'Administració ni, correlativament, dret a la indemnització dels propietaris per la pèrdua de la facultat de transformar que es derivaria del canvi de classificació a rústic (articles 4.1 i 48 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, TRLSRU, 6 de la LUIB, així com dels articles 39 i 322 del RGLOUSIM).

Conclusions.

Els terrenys del SUP 87-01 Puntiró representa un àmbit amb forts desnivells i amb valors naturals destacables tant des del punt de vista hídric (en estar travessat per un torrent) com a forestal (amb hàbitat mereixedor d'una alta protecció) i en el seu entorn es troben àrees de prevenció de riscos associats a incendis, erosió i vulnerabilitat d'aqüífers.

L'alternativa 0 suposaria un greu risc per permetre materialitzar una urbanització en un àmbit amb valors ambientals, naturals i culturals importants.

És contrari, al principi de desenvolupament sostenible establert en l'article 3 de la LUIB pretendre materialitzar una actuació de transformació de més de 47 ha de baixa densitat concebuda fa més de 40 anys que suposa la creació d'un nou nucli de població separat de la trama urbana, situat en un àmbit de caràcter muntanyenc que està creuat per un torrent i amb uns valors ambientals reconeguts per la Directiva Hàbitat, la LEN i el Catàleg de jaciments paleontològic (cova natural). És una actuació insostenible i ineficient (per consum excessiu de sòl a transformar per a les baixes intensitats i funcionalitats urbanes que aporta) que a més afecta terrenys amb valors naturals significatius.

En conseqüència, l'alternativa 1 (classificació de rústic) de l'àmbit del Puntiró és més justificada que l'alternativa 0 (mantenir la classificació d'urbanitzable). Dins de la classificació de sòl rústic aquells terrenys de zona de barrancs i els que tenen presència d'ullastrar seran categoritzats com protegits.

D. LA REVERSIÓ DE LA CLASSIFICACIÓ COM A URBANITZABLE DEL SUP 77-10 SON GARCIES VELL

El SUP 77-10 Son Garcies Vell és un sector de 18,6 ha (per a un ús específic, d'aparcament de cotxes de renda-car) producte d'una Modificació aprovada en 2015 que compta amb condició resolutòria d'execució de viaris de connexió amb carreteres que han d'estar finalitzades en 2020 i que no s'han iniciat.



Imatge: Delimitació actual Sector SUP 77-10. Son Garcies Vell.

Les seves determinacions urbanístiques segons la Modificació PGOU 2015 són les següents.

FITXA SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CODI: SUP / 77-10

1- Identificació

DENOMINACIO: Son Garcias Vell — SECTOR: 77 — COLL DEN REBASSA
SITUACIO: Ma-6012
PLANOLS: 1, / 5000 — 21-22

2- Sistemes locals — 3- Sistemes Generals

CLASSE		
ESPAIS LLIURES	18693	0
EQUIPAMENTS	7477	0
VIALS I INF.	20906	0
TOTAL	47076	0



4- Superficies

SUP. SOL NO LUCRATIU	47076
SUP. SOL LUCRATIU	139852
TOTAL	186928

5- Ordenació

USOS	ALTURA MÀXIMA	SUP. SOL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
RESID. UNIFAM.	*	0	*	0,7813	0,7588	0,5929	0
RESID. PLURIFAM.	*	0	*	0,6751	0,7588	0,5123	0
SECUNDARI	2 pl	139852	50920	0,5462	0,7588	0,4145	21104
TERCIARI	*	0	0	1,0000	0,7588	0,7588	0
EQUIPAMENTS	*	0	0	0,4000	0,7588	0,3035	0

6- Superficie edificable

EDIFICABILITAT MÀX. 50920 — APROF. LUCRATIU TOTAL 21104
COEF EDIFICABILITAT MÀX. 0,2724 — APROF MITJÀ SECTOR 0,1129

7- Estàndars Urbanistics

DENSITAT MÀX. VIVENDES 0 — NÚM. VIV. MÀX. 0
DENSITAT POBLACIÓ MAX. 0 — NÚM. HAB. MÀX. 0

8- Gestió, programació i Planejament

PLANEJAMENT APROVAT / PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR: PLA PARCIAL — SISTEMA ACTUACIÓ / PLA DE ETAPES: COMP / 2Q

9-Observacions

En fulla anexa.

L'Ajuntament Ple, en sessió ordinària de data d'avui acordà L'APROVACIÓ DEFINITIVA.
amb correcció
Palma a, 30 ABRIL 2015
EL SECRETARI

El sector compta amb una condició resolutòria establerta en el propi acord d'aprovació definitiva. En concret, aquesta condició és la següent:

"Si en un termini de CINC ANYS des de la publicació de l´aprovació definitiva de la modificació puntual del PGOU per a la creació del SUP 77-10 no consten executades les obres consistents en el desdoblament del primer tram de la Ma-30 i la millora de la connexió amb la Ma-19, obres competència del Consell Insular i referides a l´informe de la Direcció Insular de Carreteres del Consell de data 5 de març de 2014, quedarà sense cap efecte la present modificació puntual del PGOU, així com qualsevol acte administratiu que sigui conseqüència de dita modificació puntual.

Durant aquest termini de cinc anys, no es podrà autoritzar l´inici de cap obra dins l´àmbit del sòl urbanitzable que tingui el seu empara en la qualificació com a sòl urbanitzable, a no ser que, abans de transcórrer aquest termini, haguessin finalitzat les obres referides a l´informe de la Direcció Insular de Carreteres, de 05/03/14.

(…). Abans de la finalització del termini de cinc anys, l´Ajuntament podrà acordar una pròrroga de dit termini, sempre motivada per l´avançada execució de les obres del CIM i la probabilitat de la seva finalització, previ informe del Consell Insular. En el supòsit que la present modificació del PGOU o els actes administratius subsegüents quedin sense efecte com a conseqüència d´haver transcorregut el termini sense haver-se executat les obres pel Consell Insular, no es meritarà cap indemnització a favor dels propietaris dels terrenys".

El sector compta amb una edificabilitat baixa en comparació amb altres àmbits del sòl urbanitzable amb destinació a usos d'activitats econòmiques i, a més, amb la particularitat que està destinat a usos singulars: emmagatzematge de vehicles de lloguer.

El sector està afectat per servitud acústica. Igualment, per Servituds aeronàutiques: en la major part de l'àmbit, només es permetrà una planta d'altures i en algunes zones, cap; només en una part s'admetrien com a màxim 2 plantes.

Alternatives considerades per a l'àmbit del SUP 77-10 i la seva valoració.

- **L'alternativa 0. Manteniment de la classificació com a sòl urbanitzable i paràmetres actuals del SUP 77-10.**

  Des del punt de vista ambiental-natural:

  - Els terrenys no tenen especial valors naturals. No obstant, això no és causa per a la classificació com a sòl urbanitzable. Per altra part la simple generació de sòl urbanitzat per ser destinat a aparcament de cotxes de lloguer, suposa un consum del recurs de sòl.

  Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial:

  - Compta amb una nul·la eficiència territorial: hi ha una desproporció del cost de transformació del recurs de sòl per ser destinat a un ús amb tan baixa intensitat edificatòria.
  - El nivell de mobilitat sostenible és negatiu: és un sector destinat a servir d'aparcament a la manera de mobilitat més insostenible: el cotxe privat (de lloguer) que satura les carreteres i fa incrementar la contaminació atmosfèrica i acústica.
  - El grau de diversitat d'usos és molt baix: el sector està destinat a un únic i específic ús, la qual cosa resulta contrari al principi de diversitat i mescla d'usos.

  Des del punt de vista urbanístic:

  - És un sector que no té garantida la viabilitat tècnica: és simptomàtic que la classificació de sòl urbanitzable estigui sotmesa a condició resolutòria al no tenir assegurada la connectivitat requerida en atenció a l'ús previst.
  - A més, és un sector depenent d'accions de tercers: la funcionalitat del sector precisa l'execució d'obres de reforçament de la infraestructura viària, el finançament de la qual es trasllada a la sencera responsabilitat de l'Administració.

  Perspectiva econòmic i social:

  - L'ús del sector no és una activitat econòmica generadora d'ocupació (baix índex d'ocupació en relació consum de sòl que requereix).

- **L'alternativa 1. Manteniment de la classificació com a sòl urbanitzable i alteració de paràmetres actuals del SUP 77-10.**

  Des del punt de vista ambiental-natural:

  - Idèntica consideració que la realitzada en alternativa 0.

  Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial:

  - Nivell de diversitat baix: les servituds que genera la seva proximitat a l'aeroport dificulten que els terrenys puguin ser destinats a altres usos i intensitats. Així, queden prohibits la implantació d'usos residencials i turístics a causa de les servituds acústiques de l'aeroport.

I les servituds aeroportuàries impedeixen que altres usos secundaris puguin comptar amb una intensitat adequades en imposar-se una forta limitació d'altures.

Anàlisi de la viabilitat urbanística:

- Incertesa sobre la seva connexió a l'estructura general: no té assegurada les connexions viàries precisades per al seu funcionament.

- Es troba prohibida la implantació d'una bona gamma d'equipaments (escolars, assistencials, i similars), per la qual cosa no permet solucionar els dèficits de barris pròxims.

Perspectiva econòmic i social:

- L'execució de les infraestructures precisades per assegurar la seva viabilitat tècnica no pot ser repercutida com a cost vinculat al desenvolupament del sector (millora de la connexió amb la Ma.-19) perquè quedaria compromesa la seva viabilitat econòmica.

- **L'alternativa 2. Reconèixer el caràcter de sòl rústic als terrenys.**

Des del punt de vista ambiental-natural:

- L'alternativa d'establir la classificació de sòl rústic és la més adequada, malgrat no comptar amb valors significatius en la mesura que la seva transformació és innecessària pels motius expressats a continuació.

Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial:

- S'elimina un sector de sòl urbanitzable que resulta contrari al principi de mobilitat sostenible en fomentar el transport privat. El Pla Director Sectorial de Mobilitat d'Illes Balears (Decret 35/2019, de 10 de maig) pretén reduir la mobilitat generada pel turisme, especialment la utilització de cotxes de lloguer.

- A més, l'eficiència territorial del sector és nul·la, quan està destinat a un únic ús, resultant contrari al principi de diversitat i mescla d'usos.

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- La classificació com a sòl rústic és conforme a la situació dels terrenys davant les incerteses de la seva connexió a l'estructura general i les dificultats d'implantació d'usos diversos.

Ha de recordar-se que l'article 21 de la LUIB considera que mereix la classificació de sòl rústic el que permeti l'equilibri territorial.

En definitiva, el sòl rústic és el sòl sostret al desenvolupament urbanístic:

i) bé perquè ha de ser protegit pels seus valors naturals (en sentit ampli) i les seves aportacions al manteniment de l'equilibri territorial i ecològic (criteri de protecció i ordenació) o

ii) bé, per resultar innecessari per al desenvolupament urbanístic.

En el present cas, ens trobam en presència d'un terreny que per la seva posició en el territori (contigüitat amb importants infraestructures viàries i aeroportuàries) generen importants servituds i condicionants que dificulten la seva capacitat d'integració en l'estructura urbana. Per això, es tracta de terrenys que han de classificar-se com a sòl rústic per resultar innecessaris per al desenvolupament urbanístic.

Perspectiva econòmic i social:

- El simple transcurs del terme de cinc anys establert com a termini, determinarà -de manera automàtica- que els terrenys passaran a tenir la condició de sòl rústic. La Revisió es limitarà a constatar la pèrdua de la classificació de sòl urbanitzable (si prèviament no s'ha realitzat una declaració o modificació puntual en aquest mateix sentit).

- Per tant, no hi ha responsabilitat patrimonial de l'Administració ni, correlativament, dret a la indemnització dels propietaris per la pèrdua de la facultat de transformar que es derivaria del canvi de classificació a rústic.

Conclusió:

La seva classificació com a urbanitzable en 2015 únicament es va justificar per la implantació d'un ús específic que no requereix volum edificatori significatiu. Aquest únic ús és generador d'una important intensitat de trànsit; pel que va condicionar a l'execució de millores viàries. No obstant això, en el marc del procés de revisió del planejament general s'opta per no afavorir les actuacions que incentiven l'ús del vehicle privat i que intensifiquen la sensació de congestió. Per això, no hi ha motiu per mantenir una classificació de sòl urbanitzable; a més una classificació "sui generis" en la mesura que estava subjecta a condició: si no s'executen les infraestructures, decau automàticament.

En última instància, l'àmbit del SUP 77-10 Són Garcies Vell, en el marc del procés de revisió del PG, és un terreny que resulta innecessari per al desenvolupament urbanístic per les dificultats de la seva integració en l'estructura urbana i els condicionants i limitacions per a la implantació d'usos diversificats que es deriven de la legislació sectorial.

En conseqüència, l'alternativa que es proposa adoptar és la número 2.

F. LA DESCLASSIFICACIÓ DEL SECTOR SUP 1 – SON GARCIES.

El SUP 1 Son Garcies és un petit sector (3,9 ha) del planejament general de 1998 que se situa entre l'àrea urbana de Ca Pastilla i l'autovia de Llevant.

Era SUNP en PGOU 1998 i el PRI Platja Palma ho va categoritzar com a sòl urbanitzable programat. Els seus paràmetres de la seva fitxa en el PRI són:

- Superfície: 39.069 m²
- Edificabilitat: 0,39 m2c/m2s (15.767 m2c total).
- Usos: serveis terciaris, equipaments privats i industrials.

Es troba subjecte a les servituds aeronàutiques, a més de l'acústica; les edificacions no comprometran la seguretat de l'aeroport de Palma (operacions de les aeronaus).

En quedar afectat parcialment per la zona de servitud acústica, no s'admeten nous usos residencials com tampoc dotacions educatives o sanitàries.

En el nou estudi acústic elaborat al febrer de 2019 per AENA (aprovat amb caràcter inicial), per a la conformació del Pla d'acció associat al mapa estratègic de renou de l'aeroport de Palma, l'àmbit es troba totalment afectat per servitud acústica.

D'altra banda es troba en la zona límit d'afecció de carreteres (100 m. Autopista de Llevant) que afecta aproximadament el 43% del sector.

Es localitza parcialment en la Zona d'influència del litoral (55%)

<u>Alternatives considerades per a l'àmbit SUP-01 San Garcies i la seva valoració</u>.

- **L'alternativa 0. Manteniment de la classificació com a sòl urbanitzable i els paràmetres actuals del SUP 1 – Són Garcies.**

  Des del punt de vista ambiental-natural:

  - El sector no compta amb valors naturals significatius.

  Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial:

  - La seva eficiència territorial és mitjana-baixa: l'edificabilitat atribuïda és de 0,39 m2c/m2s.
  - El nivell de mobilitat sostenible és mitjà (igual que el nucli de Ca Pastilla) si bé millorarà amb la previsió del traçat del tramvia.
  - El grau de diversitat d'usos en les determinacions vigents del Sector és mitjà.

  Anàlisi de viabilitat urbanística:

  - És un àmbit que a causa de la seva posició compta amb forta limitacions per a la implantació d'usos lucratius de caràcter urbà:
    a) Més del 50% de la superfície està inclosa en Zona d'Influència del Litoral.
    b) Està parcialment afectat per servitud acústica i totalment si s'aprova el nou pla d'acció de renous. Els usos residencials queden prohibits en zona de servitud acústica.
    c) La línia límit de protecció de carreteres restringeix la capacitat d'implantar edificacions. Afecta al 30% del sector.
  - En part, es troba prohibida la implantació d'una bona gamma d'equipaments (escolars, assistencials, i similars), la qual cosa no permet solucionar els dèficits de barris pròxims.
  - És un àmbit necessari per fer efectiva la funcionalitat del tramvia.

  Perspectiva econòmic i social:

  - Els usos terciaris admesos troben dificultat de desenvolupar-se per la proximitat de l'oferta de Ses Fontanelles.
  - No s'ha presentat iniciativa per al desenvolupament del sector ni s'ha realitzat cap acte d'execució

- **L'alternativa 1. Reconèixer el caràcter de sòl rústic als terrenys de Son Garcies.**

  Des del punt de vista ambiental-natural:

  - Els terrenys no tenen especials valors. Encara que es troben en la Zona d'influència del litoral, se situen en la posició més allunyada de la línia de DPMT.

  Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial:

  - S'evita la transformació d'un terreny amb una eficiència territorial mitjana-baixa i amb fortes restriccions per a la implantació d'un desenvolupament urbà.

  Anàlisi de la viabilitat urbanística:

  - La classificació com a sòl rústic és conforme amb la situació dels terrenys davant les dificultats per establir una ordenació que resolgui de manera equilibrada la multitud de condicionants presents: servitud acústica, servitud aeronàutica, zona d'afecció de carreteres i zona d'influència del litoral.

Per tot això, són terrenys la configuració dels quals planteja com a molt difícil un desenvolupament urbanístic ordinari de sector de sòl urbanitzable.

Perspectiva econòmic i social:

- Amb anterioritat al PRI, ja estava classificat com a urbanitzable programat pel PGOU 1998 (porta més de 20 anys classificat com a urbanitzable sense transformar-se).

- Els terrenys tenen la consideració de sòl en situació bàsica rural al no haver-se exercitat la facultat de transformació urbanística. Per tant, no hi ha responsabilitat patrimonial de l'Administració ni, correlativament, dret a la indemnització dels propietaris per la pèrdua de la facultat de transformar.

Conclusió

Per tant, l'alternativa més equilibrada i fonamentada des d'una valoració conjunta de tots els aspectes és l'Alternativa 1; és a dir, establir en la Revisió la categoria de sòl rústic als terrenys de Son Garcies atès que la seva classificació com a urbanitzable és innecessària a causa de les dificultats de conciliar en una ordenació racional tots els condicionants ambientals i sectorials que presenten els terrenys.

No obstant això, cal reconèixer que el desenvolupament dels usos ordinaris o condicionats del règim del sòl rústic es presenten, en aquest cas, complexos d'implantar en els terrenys. Aquesta dificultat s'origina per ser un àmbit petit de sòl rústic (4 hectàrees) separats de la resta de terrenys agrícoles a conseqüència de la barrera que representa l'autovia de Llevant.

En canvi, **són terrenys en posició adequada per assegurar el manteniment i funcionament del servei de transport públic del tramvia**.

Per tant, es proposa la seva qualificació com a sistema general de comunicacions i transports amb la classificació de sòl rústic.

IV.2.1.2. SÒLS CLASSIFICATS COM A URBANS O COM A URBANITZABLES QUE DE MANERA PARCIAL MEREIXEN LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL RÚSTIC.

A. LA DESCLASSIFICACIÓ DE L'ÀREA OEST DEL NUCLI SUD DE ESTABLIMENTS.

Establiments té un teixit urbà de baixa densitat, amb una estructura viària de carrers estrets, d'ús bàsicament per a vianants i itineraris no lineals, una parcel·lació imbricada amb aquest traçat viari i una edificació ajustada i adequada a aquesta parcel·lació.

La major part de les parcel·les corresponen a la zona d'ordenació I2d (unifamiliar, parcel·la mínima 2.000), encara que compta amb algunes parcel·les I2c (unifamiliar, parcel·la mínima 1.000).

No obstant això, en la part oest del nucli urbà de Establiments situat al sud, es troba una zona de 7,4 has que compten amb un grau de consolidació molt més baix que la resta del nucli.

ZONA OEST DE ESTABLIMENTS		
	Parcel·les Número	Superficie
Superficie Sòl Net Edificable	32	72.311,00
Ús públic-viari		1758,36
SUPERFICIE TOTAL		**74.069,36**

Quadre IV.2.1.

La zona només compta amb 1.758 m² amb destinació a ús públic, viari (2,3% del total), sent la resta (72.311 m²) el sòl net edificable residencial.

Les dades de les parcel·les netes edificables actuals, són:

ZONA OEST DE ESTABLIMENTS		
	Parcel·les Número	Superfície
Superfície Sòl Net Edificable	32	72.311,00
Parcel·les edificades amb habitatges	17	47.682,00
Parcel·les actuals sense edificar	11	16.584,00
Parcel·les actuals edificades amb usos no residencials	4	8.045

Quadre IV.2.2.

Està pendent l'elaboració d'un Pla Especial per l'ARE en què s'insereix; no obstant això, la subzona d'ordenances aplicable és la I2d (parcel·la mínima de 2.000), si bé també compta amb I2c (parcel·la mínima de 1.000 m²).

Hi ha 17 habitatges edificats el que és una densitat de 2,29 habitatge/ ha; i un grau de consolidació que no aconsegueix al 50% de les parcel·les teòriques totals (existents més les susceptibles de segregació).

Hi ha parcel·les de grandària superior als 4.000 m² que són susceptibles de ser segregades ja sigui en subparcel·les de 2.000 m² o de 1.000 m² (en funció de la subzona d'ordenances assignada, sigui I2d o I2c).

Entre parcel·les no edificades i parcel·les segregables (ja edificades), resulta un total de 17 habitatges nous habitatges. I en el conjunt la capacitat teòrica és:

CAPACITAT TEÒRICA		
Sòl net edificable residencial (m2s)		72.311,00
Edificabilitat		23.743,41
Nº habitatges		34,00

Quadre IV.2.3.



Imatge. Delimitació Establiments Oeste.

<u>Alternatives considerades per a la zona oest de Establiments sud i la seva valoració</u>.

Estudi de les diverses alternatives considerades realitzant una valoració -dels seus diversos aspectes- des de l'aplicació dels objectius i criteris establerts com a rectors per a la presa de decisions d'aquesta Revisió:

- **Alternativa 0. Mantenir la classificació d'urbà i els paràmetres urbanístics actuals**.

Des del punt de vista ambiental:

- Els terrenys perdrien part del seu caràcter natural si finalment es materialitzen totes les possibilitats edificatòries permeses per les determinacions vigents.

Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial:

- La densitat potencial de 4,59 habitatges/ha, continua sent una densitat molt baixa, i per això, ineficient.

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- El grau d'urbanització i dotació que compta en l'actualitat aquesta zona de 7 hectàrees no és l'adequada per donar suport a la intensitat edificatòria i densitat establerta en el PGOU de 1998.

- Aconseguir els 34 habitatges (4,59 habitatge/ha), suposaria duplicar la densitat actual existent i el volum construït actual.

Aquest increment de la densitat i intensitat es faria en una àrea amb una reduïda estructura d'usos públics (2,3% del total), la qual cosa pot provocar evidents disfuncionalitats.

- Ha de qüestionar-se el reconeixement de sòl urbà que va fer en el PGOU de 1998 en la mesura que amb el règim jurídic vigent en 1998 l'àmbit ni comptava amb el grau de consolidació d'edificació de les 2⁄3 de les parcel·les susceptibles de ser edificades ni amb el grau de consolidació de la urbanització.

Perspectiva econòmic i social:

- La generació de 17 parcel·les més edificables de tipologia unifamiliar no és una prioritat del desenvolupament urbanístic del municipi.

- Perquè les parcel·les aconsegueixin condició de solar es precisaria l'execució d'obres de complexió infraestructural perquè quedin connectades a les xarxes existent, obres que, per la llunyania dels traçats, són de cost elevat.

- **Alternativa 1. Mantenir la classificació d'urbà i alterar els paràmetres urbanístics actuals**.

L'alternativa de preveure una actuació de transformació per ampliar els vials i dotar l'àmbit d'unes mínimes dotacions queda descartat des del punt de vista tècnic perquè provocaria trencar l'estructura parcel·lària històrica i tot perquè -finalment- tampoc es puguin aconseguir densitats urbanes eficients- perquè la capacitat de càrrega del territori suporta no permet aconseguir densitats mínimes d'almenys 25 habitatge/ha.

Des del punt de vista ambiental-natural:

- A fi d'evitar una pressió major sobre el territori, caldria buscar una solució en la qual s'evités les segregacions en les parcel·les actuals-

Anàlisis de la sostenibilitat urbana-territorial:

- Baixar la densitat potencial per fer-la coincidir pràcticament amb l'existent (2,29 habitatge/ha) és una solució de major ineficiència territorial que la vigent.

- Incrementar l'extensió d'un nucli urbà en posició aïllada i amb una densitat menor no és una actuació conforme a l'article 3.2.a) de la LUIB.

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- La densitat inferior a 3 hectàrees no és pròpia de nuclis urbans, fins i tot els nuclis rurals compten amb densitats superiors.

Perspectiva econòmic i social:

- La generació de 17 parcel·les més edificables de tipologia unifamiliar no és una prioritat del desenvolupament urbanístic del municipi.

- Perquè les parcel·les aconsegueixin la seva condició de solar es precisaria l'execució d'obres d'ampliació infraestructural que possibiliti la seva connexió a les xarxes existent; obres que, per la llunyania de la major part dels traçats existents, són de cost elevat per ser satisfet per tan poques parcel·les.

En efecte, la urbanització de 7 hectàrees perquè les parcel·les aconsegueixin la condició de solar i puguin generar-se 25 habitatges en total, és inviable econòmicament.

- **Alternativa 2. Revertir la classificació d'urbà i atribuir als terrenys la classificació de sòl rústic**.

Perspectiva ambiental-natural:

- L'atribució de la classificació de sòl rústic és congruent amb el caràcter rural que manté aquesta part oest de Establiments que és menys consolidada que la resta.

- S'evita l'ampliació del traçat dels petits camins existents.

Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial:

- S'evita l'ampliació d'un nucli urbà separat del teixit urbà existent.

- S'evita l'expansió d'un assentament disseminat de molt baixa densitat i, per això, amb ineficiència territorial.

- S'evita reforçar un àmbit depenent de l'automòbil privat i amb una diversitat funcional nul·la

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- La pèrdua de la classificació de sòl urbà atorgada indegudament per un pla anterior a terrenys que no reunien les condicions de consolidació de la urbanització i d'edificació requerides per a això, és una tasca que ha d'afrontar un procés de revisió del planejament general que ha d'adaptar-se als mandats de la LUIB.

  Ha d'advertir-se que la caracterització de la zona com un àmbit d'unitat d'actuació per a realitzar l'execució d'una urbanització (sigui com a sòl urbà no consolidat o com a urbanitzable) resulta inviable per la impossibilitat d'establir una intensitat i densitat eficaç pròpia de les actuacions de transformació urbanística sostenibles (per les limitacions de la capacitat de càrrega de l'àmbit des del punt de vista ambiental i territorial).

  En conseqüència, l'única opció que queda en aplicació de la DT 11a de la LUIB és la seva classificació com a sòl rústic.

  En sòl rústic, els habitatges existents construïts amb llicència queden sotmeses al règim de l'article 129 de la LUIB.

Perspectiva econòmica i social:

- La LUIB estableix que la desclassificació com a urbà de terrenys que no compten amb les condicions d'urbanització per merèixer aquesta classificació (és a dir, el denominat "fals urbà") no comporta indemnització (apartat 5 de la DT 11a LUIB).

<u>Conclusió</u>:

Realitzant una valoració conjunta de les diverses perspectives, resulta que l'Alternativa 2 és una solució viable des del punt de vista urbanístic i econòmic i que al temps és la millor solució des de consideracions ambientals i de sostenibilitat. Per això, es proposa adoptar l'Alternativa 2.

B. RETORN AL SÒL RÚSTIC DE L'ÀREA BIOLÒGICA CRÍTICA DE LIMONIUM BARCELOI INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUP 3 – SES FONTANELLES.

<u>Antecedents</u>

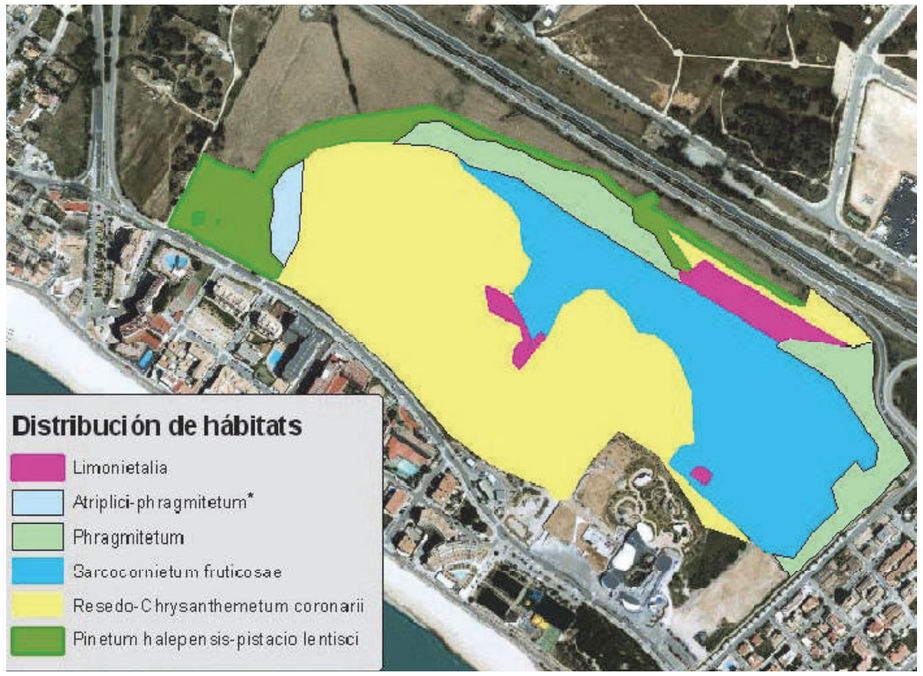
El SUP 3 és un sector de 325.937 m² de sòl urbanitzable programat previst en el PGOU de 1998 i ratificat pel PRI de Platja Palma de 2015.

Compta amb Pla Parcial aprovat i projecte d'urbanització. L'ordenació detallada del sector va ser establerta pel Pla Parcial aprovat definitivament el 25-09-2003. A més, es va iniciar la seva gestió urbanística, arribant a l'aprovació del Projecte de Compensació (26-07-2006) i Projecte d'Urbanització (11-05-2007).

Una part del sector es correspon amb l'aiguamoll de Ses Fontanelles que és el major de Palma i que, a més a més, constitueix el vestigi de major extensió de l'antiga albufera i salines de l'horta de Palma i Prat de Sant Jordi.

En ella estan presents nombroses espècies d'ocells, i alberga diferents hàbitats naturals d'importància comunitària. Entre altres es troba un hàbitat prioritari per a la conservació de la biodiversitat inclòs en la Xarxa Natura 2000, que es classifica com a ecosistema codi: 1510: Estepes salines mediterrànies (Limonietalia). La presència de Limonium barceloi (Gil & L. Llorens) (F. Plumbaginaceae), una espècie endèmica inclosa en la llista vermella nacional, li aporta un valor extraordinari. Es troba també l'arbre Tamarix spp. (Tamarisco, Taray) protegit per la Comunitat de les Illes Balears a través del Decret 75/2005.

L'especial rellevància de l'àmbit s'ha posat de manifest amb la declaració com a micro-reserva de flora per la Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008; per tant, es tracta d'una Àrea Biològica Crítica (decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'especial protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el consell assessor de Fauna i Flora de les IB).



Gràfic. Distribució de Hábitats en Ses Fontanelles

La CIOTU aprova definitivament el PRI de la Platja de Palma el 24-04-2015 i manté la delimitació, determinacions i paràmetres urbanístics del Pla Parcial aprovat el 25-09-2003, així com el seu Projecte d'Urbanització i la seva P. Compensació.

Els paràmetres urbanístics assumits pel PRI són:

- Superfície total: 325.937 m²
- Edificabilitat: 0,70 m2c/m² sòl (terciari) i 1,144 m²c / m²s sòl comercial.
- Edificabilitat Total: 93.181 m² (Edif bruta: 0.28588 m2c/m2s).
- Cessions obligatòries:

  Sistemes EL: 178.059 m². EQ públics: 16.963 m²; Serveis viaris; 16.963 m²

- Usos admesos: comercials i administratius, dotacional comercial, petits magatzems i tallers.

Les obres d'urbanització, es troben en execució, en avançat estat i pendent de les de connexió elèctrica.

Alternatives considerades per a l'àmbit de Ses Fontanelles i la seva valoració.

Atès que es tracta d'un sector de sòl urbanitzable ja urbanitzat, l'estudi d'alternatives tècnicament i legalment viables queda reduït.

Ha d'advertir-se que, donat el compliment dels deures urbanístics per part de l'entitat promotora de l'actuació de transformació urbanística habilitada pel Pla Parcial aprovat, qualsevol decisió que s'adopti per l'Administració de disminuir l'aprofitament generarà dret a la indemnització.

- **Alternativa 0. Manteniment de la seva delimitació actual amb reconeixement de la seva transformació urbanística i respectant l'aprofitament urbanístic**

  En el present caso l'Alternativa 0 encara que part de la classificació de sòl urbanitzable (establerta pel PGOU de 1998 i PRI Platja de Palma 2015), no pot obviar que l'article 19.1.b de la LUIB estableix que els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, abast el grau d'urbanització determinat ha de ser reconegut com a urbà.

  Com s'ha indicat, en aquest cas les obres d'urbanització del sector es troben en molt avançat estat d'execució i finalització, quedant pendents les de connexió elèctrica que han estat autoritzades. Per tant, en el procés de tramitació de la Revisió, aquest sector haurà culminat l'obra urbanitzadora i haurà de ser reconegut com a sòl urbà, sense perjudici de la possibilitat atorgada en l'incís final de l'apartat 2 de l'article 19 de la LUIB.

Anàlisi ambiental.

- L'execució urbanitzadora ja ha tingut lloc, no obstant això, l'edificatòria no.

  L'edificabilitat de 93.000 m2c, majoritàriament terciària, resulta indubtable que suposa una pressió a l'aiguamoll.

- L'article 92 del Pla Hidrològic ordena que el planejament urbanístic hagi de preveure la protecció i el manteniment de la funcionalitat hidrològica i ecològica de les zones humides.

- No obstant això, es presumeix que el pla de vigilància i control ambiental de la zona humida establert en la D.A. Quarta del Decret- llei 8/2012, s'ha formulat, ha estat aprovat i s'està realitzant el seu seguiment.

Anàlisi de la sostenibilitat urbana-territorial-

- El desenvolupament del sector, per intensitat i destinació és generador de grans consums d'energia i atracció de trànsit de vehicle privat.

Anàlisi de viabilitat urbanística:

- El caràcter reglat del sòl urbà ha estat reconegut per la legislació i la jurisprudència. Igualment, en l'article 19.2 LUIB s'estableix la regla general de la irreversibilitat del sòl urbà quan aconsegueix la transformació per compliment de les previsions del planejament. No obstant això, hi ha una sola excepció que s'analitza en l'alternativa 1.

- El compliment de les obligacions urbanístiques conforme a les previsions del planejament urbanístic aprovat determina la patrimonialització dels aprofitaments urbanístics assignat per aquest mateix pla que s'ha executat conforme a dret-

- D'una altra part, es presenta la incidència de l'entrada en vigor del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMa) en 2019 i el règim derivat de les seves disposicions addicionals i transitòries.

  Evidentment, la Revisió està obligada a adaptar-se a les disposicions del PECMa per ser un mandat de l'article 35.2 de la LUIB i article 15.2 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial en els termes de les seves disposicions addicionals i transitòries.

- La zona d'aiguamoll, les possibilitats d'esplai del qual es troben limitades per raons de preservació ambiental, troba més dificultats per complir la funció específica de zona de jocs i jardí dels espais lliures de sistemes locals. Per contra, la zona de l'aiguamoll té més característiques de sistema general d'espais lliures singular a causa d'aquestes restriccions parcials d'usos recreatius per raó de la protecció.

La perspectiva econòmica social:

- El manteniment de l'aprofitament urbanístic en l'Alternativa 0, suposa que l'Administració no assumeixi despeses pel pagament d'indemnitzacions.

- La incidència del PECMa no pot generar responsabilitat patrimonial de l'Administració municipal.

- **Alternativa 1. Alteració de la seva delimitació actual amb reversió a la condició rústica de la zona de l'hàbitat mereixedor de conservació i reconeixement de sòl urbà i mantenint de l'aprofitament urbanístic en la zona edificable del Pla Parcial**.

  L'Alternativa 1 consisteix a recuperar la classificació de sòl rústic en la part del Sector en què es localitza l'àrea biològica crítica (de Limonium barceloi) declarada com a micro-reserva de flora i reconeixent el caràcter de sòl urbà a la resta de l'àmbit amb manteniment de l'aprofitament derivat del Pla Parcial aprovat i executat.

  Anàlisi ambiental.

  - Les consideracions estrictament ambientals sobre la pressió sobre l'aiguamoll són idèntiques a les realitzades en l'Alternativa 0.

  - L'àrea de l'aiguamoll declarada tindria la classificació urbanística concorde a la naturalesa i caràcter dels terrenys: àmbit mereixedor de protecció per raons ambientals.

  Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial-

  - Les consideracions en matèria de sostenibilitat són idèntiques a les realitzades en l'Alternativa 0.

  Anàlisi de la viabilitat urbanística:

  - L'article 19.2 de LUIB estableix una excepció a la regla general d'irreversibilitat de la classificació de sòl urbà, en disposar la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural (“retorn a l'estat natural”) en terrenys de sòl urbà (per estar urbanitzats) quan es formuli una proposta de transformació inversa per al seu “retorn a l'estat natural”; és a dir, tornar a una classificació de sòl rural.

  - Aquesta potestat és una decisió excepcional que ha d'estar convenientment justificada en raons d'interès general vinculades a la preservació del medi natural i la que s'ha d'analitzar també les repercussions econòmiques que, en matèria de responsabilitat patrimonial per a l'Administració d'aquesta decisió, si al temps es provoca una disminució de l'aprofitament ja patrimonialitzat.

- En el present cas la decisió de tornar a recuperar la classificació de sòl rústic es concreta en la part del Sector en la qual els estudis ambientals realitzats s'han identificat com l'àrea biològica crítica de Limonium barceloi declarada com a micro-reserva de flora (Resolució del Conseller de Medi Ambient de 5 de maig de 2008).

- Es tracta, en última instància, que uns terrenys ambientals d'interès rellevant comptin amb la classificació urbanística pròpia a la seva naturalesa i destinació: sòl rústic protegit, tot això per l'exigència de classificació establerta en l'article 6 apartat 3.d) de la Llei 6/1997.

  I a més de la seva classificació de sòl rústic tindria la qualificació de sistema general d'espais lliures (amb limitació d'usos per raons ambientals). Ja el PRI, li atribueix el caràcter de sistema general, si bé en una altra classe de sòl.

- La resta de terrenys del Sector, se'ls atribuirà la classificació de sòl urbà (pendent de recepció de l'obra d'urbanització), mantenint el total aprofitament urbanístic objectiu en preservar-se la parcel·la neta edificable, l'edificabilitat total i la urbanització executada.

La perspectiva econòmica social:

- L'Alternativa 1 continua permetent mantenir íntegrament l'aprofitament urbanístic patrimonialitzat derivat del Pla Parcial aprovat i executat, la qual cosa fa que l'Administració no assumeixi despeses pel pagament d'indemnitzacions. En efecte, es conserva la parcel·la neta edificable i les edificabilitat i usos assignats, sense perjudici de la incidència del PECMa (que es presentaria com una limitació addicional -d'un pla sectorial- a les limitacions pròpies del planejament urbanístic)

- **Alternativa 2. Alteració de la seva delimitació actual amb reversió a la condició rústica de la zona de l'hàbitat mereixedor de conservació i reconeixement de sòl urbà i disminuint proporcionalment l'aprofitament urbanístic en la zona edificable del Pla Parcial.**

  L'Alternativa 2 consisteix a eliminar del sector no sols la superfície de l'hàbitat a protegir (que passa a ser sòl rústic) sinó que també es disminueix l'edificabilitat teòrica que proporcionalment aportava aquesta superfície en l'atribució de l'aprofitament objectiu total que va definir el Pla Parcial aprovat.

  L'àmbit, una vegada deduïda la superfície exclosa del sector (178.059 m²) quedaria amb 147.878 m² de superfície.

  Per tant, si s'atribueix a aquest àmbit resultant (147.878) el mateix índex d'edificabilitat que l'establert per al conjunt del sector original (0.28588 m2c/m2s); l'edificabilitat en l'Alternativa 2 quedaria amb 42.275 m2c; el que suposaria una disminució de 50.906 m2c.

  Anàlisi ambiental.

  - Les consideracions estrictament ambientals sobre la pressió sobre l'aiguamoll quedarien reduïdes a la meitat aproximadament (en disminuir l'edificabilitat).

  - La zona de l'aiguamoll tindria la classificació urbanística de sòl rústic concorde a la naturalesa i caràcter dels terrenys: àmbit mereixedor de protecció per raons ambientals.

  Anàlisi de sostenibilitat urbana-territorial.

  - En reduir-se la intensitat de l'ús d'activitats econòmiques, l'impacte del trànsit generat es redueix aproximadament la meitat.

  Anàlisi de la viabilitat urbanística:

  - Ja s'ha expressat la viabilitat urbanística de revertir la classificació de sòl de part del sector que passaria a ser rústic (article 19.2 de la LUIB).

  - Es tracta que uns terrenys d'interès ambiental rellevant comptin amb la classificació urbanística pròpia a la seva naturalesa i destinació: sòl rústic protegit (article 6 apartat 3.d) de la Llei 6/1997).

  - Igualment és legalment possible des del punt de vista urbanístic procedir a una disminució de l'aprofitament ja patrimonialitzat. No obstant això, aquesta disminució genera responsabilitat patrimonial.

  La perspectiva econòmica social:

  L'àmbit resultant (147.878) en aquesta Alternativa 2 tindria atribuït un índex d'edificabilitat de 0.28588 m2c/m2s, amb una edificabilitat de 42.275 m2c; el que suposaria una disminució de 50.906 m2c respecte a l'atorgada en el PGOU 1998 i Pla Parcial de desenvolupament.

  La disminució d'aquesta edificabilitat en tractar-se d'un aprofitament patrimonialitzat és un supòsit de responsabilitat patrimonial que genera dret a la indemnització o dret a la compensació d'aprofitaments en altres àmbits amb excessos.

  La possibilitat de compensar amb aprofitaments en altres àmbits del sòl urbà o urbanitzable per viabilitzar les actuacions que tinguin per objecte restituir els terrenys al seu estat natural es preveu en el paràgraf final de l'apartat 1.a) de l'article 42 de la LUIB.

  No obstant això, en el present cas la Revisió (donades les limitacions de creixement) no té capacitat de generar aprofitaments excedentaris per a compensar 50.906 m2c en altres àmbits, tret que sigui a costa de lliurar una bona part de l'aprofitament que li correspon a l'Ajuntament en concepte de recuperació de plusvàlues en els sectors de sòl urbanitzable. Es descarta aquesta opció perquè en aquest cas, l'Ajuntament hauria de renunciar a una part de l'adjudicació de parcel·les urbanitzades amb destinació a habitatge protegit ,HP, en sectors amb usos residencials.

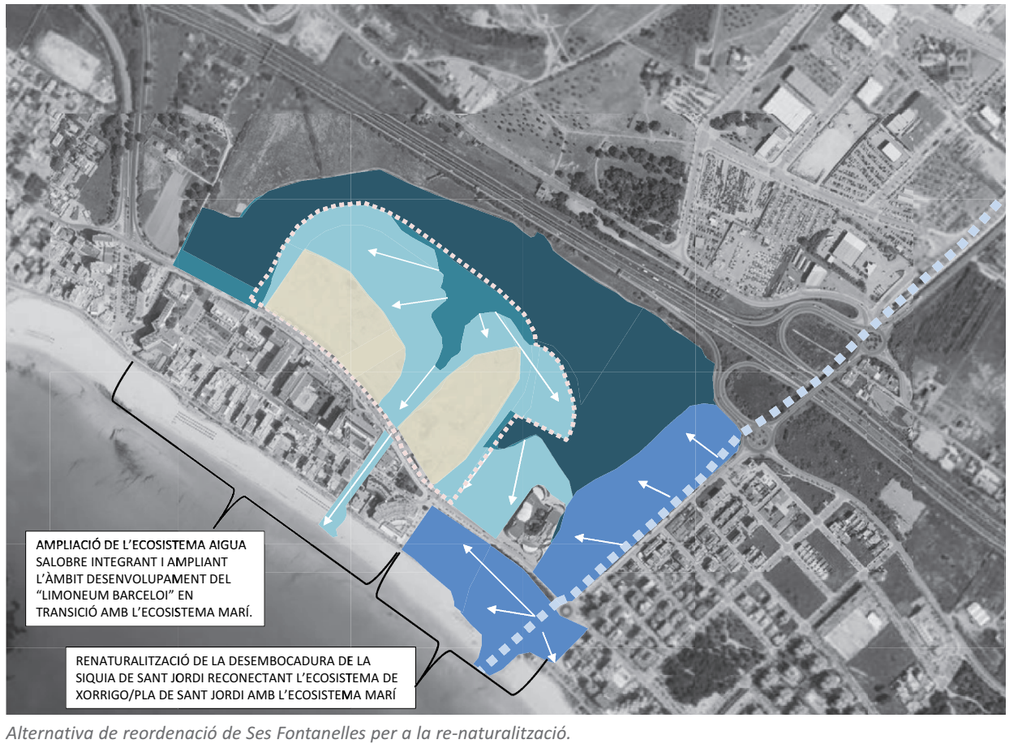
  Per tant, l'única alternativa que queda és calcular el valor indemnitzatori de la disminució d'edificabilitat lucrativa que s'estima excessiu

Conclusió.

La millor de les alternatives des del punt de vista ambiental i de sostenibilitat urbana és la número 2; no obstant això, no és una alternativa viable econòmicament; per això, es proposa adoptar l'Alternativa 1 per ser una solució viable des del punt de vista econòmic i que urbanísticament permet recuperar la classificació de sòl rústic d'acord amb la naturalesa dels terrenys sense que això signifiqui pèrdua de l'aprofitament ja patrimonialitzat. D'una altra part, des del punt de vista ambiental, l'òrgan competent per a això va considerar viable el desenvolupament de la urbanització en els voltants de l'aiguamoll.

En conseqüència, es reconeix la zona de les parcel·les lucratives com a Àmbit de Planejament Incorporat, amb les edificabilitats i condicions d'usos establerts en el Pla Parcial aprovat, sense perjudici de les limitacions que sorgeixin de la incidència del PECMa en les superfícies màximes comercials admeses en aquesta zona.

No obstant això, el Nou Pla pretén aconseguir una solució que permeti reconduir l'ordenació detallada cap a les exigències del PECMa i permeti millorar les xarxes de connectivitat ambiental de l'aiguamoll. A tal fi, el Pla d'Ordenació Detallada habilitarà una reforma del Pla Parcial aprovat amb la finalitat que l'edificabilitat atribuïda pugui concentrar-se (amb una menor ocupació de sòl i possibilitant una major altura) per assegurar una millor relació amb la zona del parc-aiguamoll i amb la zona de platja. Igualment, la reforma del Pla Parcial ha de procurar que l'aprofitament urbanístic sigui destinat a usos d'activitats econòmiques diversificats, sense que el comercial sigui el dominant (turisme de salut i bellesa, oficines, residències de tercera d'edat, etc.).



Alternativa de reordenació de Ses Fontanelles per a la re-naturalització.

C. LA DESCLASSIFICACIÓ PARCIAL DEL SUP 52-02 SON PARDO AMB EL RECONEIXEMENT COM A SÒL RÚSTIC DE LA ZONA DE FLUX PREFERENT.

Antecedents

En el PGOU de 1998 és un dels majors sectors del sòl urbanitzable programat. Se situa en les proximitats del Polígon de Son Castelló i en contigüitat amb el Torrent Na Bàrbara.

Àmbit/Classificació en PGOU 1998	Ús global	Superfície	Edificabilitat
SUP 52-02	Ind. (Secundari)/ Terciari/ EQ	Superfície 387.817	Edif: 0,5504 Edif Total: 213.532 (185.007 Sec + 22.075 Terc + 6.450 EQ)

Quadre. IV.2.1.2.C. SUNP 52-02

El PGOU de 1998 el va programar en el seu II Quadrienni. Però, no s'ha executat.

Es va presentar un Pla Parcial, aprovat inicialment el 6-06-2012, però la seva tramitació es va paralitzar a conseqüència d'informes negatius per la incidència de la zona inundable de flux preferent.

La 2a modificació de febrer de 2011 del PTIM, localitza a Palma la ART diferida número 11.3. de reconversió de la Via de Cintura de Palma. Dins d'aquest àmbit es troba delimitat el sector SUP/52-02 Son Pardo.

En l'actualitat l'àmbit té la condició de situació Bàsica de Sòl Rural



Imatge. Delimitació actual SUP 52-02 Son Pardo

Aquest sector es troba a més a més dins de la zona d'Àrees de Risc Potencial Significatiu d'inundació, quedant un 56,7% de l'àrea del sector dins de Zona de Flux preferent; en concret 22 ha del total 38,8 ha.

Alternatives considerades per a l'àmbit del SUP 52-02 i la seva valoració.

- **Alternativa 0. Mantenir la classificació de sòl urbanitzable i les determinacions del PGOU 1998 per al sector SUP 52-02 SON PARDO**

Des del punt de vista ambiental:

- La incorporació en l'àmbit del sector de la superfície afectada per la Zona de Flux Preferent (22 ha) únicament podria mantenir-se si tota aquesta superfície es disposa com a sistema d'espais lliures.

- No seria viable ambientalment si es pretén ocupar amb usos lucratius la Zona de Flux Preferent, a causa dels riscos d'inundabilitat.

Anàlisi de la sostenibilitat ambiental.

- La solució de mantenir la superfície total de l'àmbit, fa que l'atribució de l'edificabilitat bruta es continuï aplicant al conjunt del sector, generant un total de 213.532 m2c, que és volum edificable considerable i que genera un important trànsit associat.

Anàlisi de viabilitat urbanística

- El manteniment de la superfície del sector i la seva edificabilitat, provoca que tota l'edificabilitat (213.532 m2c) hagi de disposar en una superfície d'aproximadament 16,5 Ha; això fa que l'índex d'edificabilitat neta sobre la part del sector se situï en 1,25 m2c/m2s; que després es veuria incrementat en haver de disposar-se els vials i els sistemes locals; això faria que l'índex net sobre parcel·la edificable sigui d'almenys 2,50 m2c/m2s.

  Resulta un índex molt alt per a un sòl amb destinació a usos secundaris i terciaris: les parcel·les netes edificables resultants no són adequades per a materialitzar el total d'edificabilitat assignada.

- L'actual delimitació del sector integra en el seu interior el Torrent Na Bàrbara, la qual cosa fa que incorpori terrenys de domini públic hidràulic, que no poden integrar-se al procés urbanístic en cap cas.

Perspectiva econòmica-social.

La promoció d'un desenvolupament urbanístic amb unes determinacions inadequades per a les condicions naturals dels terrenys entorpeix la seva execució. Això es constata en què després de més de 20 anys des que el sòl va resultar classificat com a urbanitzable ha estat incapaç de desenvolupar-se.

- **Alternativa 1. Mantenir parcialment la classificació de sòl urbanitzable, redelimitant el sector i atorgant el caràcter de sòl rústic de la zona de flux preferent**.

El sector queda reduït a la part oest del seu àmbit original, és a dir sense incorporar la zona de flux preferent ni els terrenys localitzats en l'altra ribera del torrent (en la part est). Resulta una superfície de sector de 13,2 ha (a més d'excloure la zona de flux preferent, s'exclou del sector la zona de l'ampliació de l'equipament general esportiu (ampliació Piscines Son Hugo), ja executada.

Des del punt de vista ambiental:

- Es deixa lliure de pressió la Zona de Flux Preferent.

Anàlisi de la sostenibilitat ambiental.

- En quedar reduït el sector a una superfície de 13,2 ha, es disminueix l'edificabilitat origina i la generació de trànsit associat.

Anàlisi de viabilitat urbanística.

- Es descarta qualificar com a sistema general adscrit al sector la superfície de la zona de flux preferent localitzada en la zona oriental (és a dir, entre la nova delimitació del sector i el torrent) i això perquè suposaria adscripció desproporcionada (de més del 100% de la superfície del nou sector).

- L'edificabilitat resultant de 0,6 m2c en el nou sector és molt més funcional que la intensitat del doble que resultava en l'Alternativa 0.

- El sector compta, per posició, amb capacitat per ser destinat en part a usos residencials. No obstant això, es troba en l'àmbit de la ART de Via de Cintura i una intervenció de nova urbanització amb destinació a ús residencial no s'ajusta a l'objectiu de reconversió territorial perseguit pel PTIM, per la qual cosa finalment és necessari descartar l'ús residencial.

- Per això, es disposa com a ús global el secundari i terciari.

Perspectiva econòmica i social.

La reducció de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable actual és legalment possible i a més sense generar dret a la indemnització. I això perquè el sector no compta amb Pla Parcial ni s'ha procedit, per tant, a executar l'actuació, per la qual cosa l'actual situació bàsica dels terrenys és la de rural.

D'una altra part, l'atribució d'una edificabilitat de 0,60 m2c/m2s que pot materialitzar-se afavoreix la viabilitat econòmica de l'actuació.

Conclusió.

La millor de les alternatives des del punt de vista ambiental i de sostenibilitat, així com de la seva viabilitat urbanística i econòmica és la número 1.

D. LA DESCLASSIFICACIÓ PARCIAL DEL SUNP 24-01 SON PUIGDORFILA CONSEQÜÈNCIA DEL SEU CARÀCTER FORESTAL.

L'àmbit del SUNP 24-01 Són Puigdorfila del PGOU de 1998 compta amb una superfície de 235.300 m². No obstant això, si s'exclou la zona del torrent, la superfície queda establerta en 227.583 m².

Es localitza en la zona nord-oest de la ciutat, entre el camí de Son Rapinya, limitant amb el Sòl Urbà de Sa Taulera i l'autopista de Ponent.

Sector ocupat per una coberta forestal formada pineda i ullastrar amb zones de pendents que superen els 10 graus d'inclinació en el flanc sud-oest. A més, es troba travessat pel torrent Sant Magí. En el seu interior existeixen edificacions d'interès (una possessió rural i un recinte o plaça de toros).

En el PGOU de 1998 estava previst el seu desenvolupament com a reserva de sòl residencial. Per al seu desenvolupament precisava un Programa d'Actuació Urbanística que establís la seva programació i fixés les seves determinacions estructurals d'edificabilitat global, densitat, aprofitament mitjà, sistemes generals, etc.

- **Alternativa 0. Mantenir el seu caràcter de sòl urbanitzable no programat**.

  L'alternativa zero, això és, mantenir la classificació com a sòl urbanitzable no programat per a tot l'àmbit, resulta en el règim jurídic vigent, una solució inviable. No existeix la categoria de sòl urbanitzable no programat, entès com a sòl de reserva, amb un règim de sòl rústic fins que es procedeixi a la seva programació mitjançant l'aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística.

  En la LUIB no existeix la categoria d'urbanitzable no programat. Per tant, ha de rebutjar-se l'alternativa zero.

  Fins i tot no pot entendre's com una actuació en règim de transitori.

  Encara que s'ha presentat en els últims anys un projecte de PAU aquest no compta amb aprovació inicial; trobant-se en tràmit d'avaluació ambiental estratègica. No obstant això, la LUIB impossibilita que un PAU que no tingués almenys l'acord d'aprovació inicial a data de la seva entrada en vigor pugui formular-se conforme al règim urbanístic anterior; havent d'ajustar-se com a procediment i continguts substantius al nou règim urbanístic. Però en la LUIB les disposicions estructurals del sòl urbanitzable només poden establir-se pel Pla General, no podent suplir aquesta funció un instrument de planejament derivat. En conseqüència, no pot aprovar-se un PAU en l'actualitat (tret que, a data d'1 de gener de 2018, comptés ja amb el tràmit d'aprovació inicial, tot això conforme la DT segona de la LUIB).

  Per això, el SUNP 24-01 ha d'entendre's desactivat i amb el caràcter de terrenys en situació bàsica rural, amb aplicació d'un règim substantiu d'usos i activitats de sòl rústic.

- **Alternativa 1. Atorgar el caràcter de sòl urbanitzable a tot l'àmbit del SUNP 24-01 Son Puigdorfila**.

  L'alternativa 1 consistiria a assignar-li la classificació de sòl urbanitzable en la mesura que es tracta d'un buit urbà localitzat a l'interior de la via de cintura i que, com a tal, pot entendre's que representa una excepció en la configuració de la ciutat.

  No obstant això, en aquesta alternativa 1 sorgeix una qüestió fonamental: quin és el contingut urbanístic que es proposa?; en funció del seu contingut urbanístic podrà valorar-se la seva viabilitat tècnica, ambiental i econòmica.

  Per a això, s'analitzen dos escenaris:

  Alternativa 1.1. L'atorgament d'uns paràmetres similars a la resta de desenvolupaments urbanístics proposats en sòl urbanitzable.

  Es parteix de l'ús global residencial i, seguint el PTIM, es disposa d'un sistema general del 20% (de 45.516 m²), la superfície neta del sector seria de 182.067 m².

  Doncs bé, establint una densitat de 50 habitatges/Ha (aproximadament la mitjana que s'estableix per a altres desenvolupaments), el sector comptaria amb unes 901 habitatges. Per a aquesta densitat i, considerant que ha de comptar amb serveis terciaris de proximitat, el sector hauria de disposar teòricament d'una edificabilitat bruta de 0,50 m2c/m2s, la qual cosa dóna un resultat total de 113.791 m2t.

  Anàlisi conjunta dels criteris ambientals, territorials, urbanístics i econòmics Alternativa 1.1:

  La meitat del sector compta amb pendents superiors al 10% i amb una presència important d'arbratge; igualment ha de respectar-se el llit i zones de protecció del torrent.

  El conjunt d'aquestes superfícies sensibles ambientalment suposa aproximadament 13 hectàrees i es localitzen entre la fita sud, la fita oest i fins als bancals en posició més centrada.

  La resta de la finca seria susceptible de ser ocupada per l'edificació, si bé de manera selectiva (perquè també hi ha pins d'interès i altres hàbitats).

Però en aquesta part de la finca es presenten altres condicionants:

- En la zona confrontant amb la Via de Cintura l'edificació ha de recular-se d'aquesta, tant per servitud com pels sorolls generats.

- Igualment hi ha edificacions i instal·lacions que han de preservar-se (la casa rural i el recinte de la plaça de toros) i que no podran ser destinades a parcel·les lucratives.

- A més, en aquesta zona ha de reservar-se una superfície de 1,5 hectàrees (6% superfície sector) per a dotacions.

- Ha de comptar amb un sistema viari interior per dotar de la condició de solar als 900 habitatges i resta de parcel·les edificables (les dotacionals i de serveis terciaris). En aquest sentit, es calcula que, per a aquestes intensitats, unes 4,5 Ha, 20% de la superfície del sector, haurà de ser destinat al sistema viari (precisa viaris amb seccions mínimes de calçada, de 12 metres, per a vials de doble sentit i 10 metres per a un; a més de voreres de 2 metres a cada costat).

Doncs bé, amb aquests requeriments concurrents, la disposició del volum edificable de l'Alternativa 1.1 en parcel·les edificables amb unes dimensions raonables (per comptar amb capacitat de moviment en el seu interior) és tècnicament inviable, tret que suposi l'ocupació de les zones arbrades o es disposi d'unes altures fora del context urbà.

D'una altra part, el nombre d'habitatges (gairebé 1.000) i l'edificabilitat atorgada precisaria un accés viari d'entitat que asseguri la seva funcionalitat. La viabilitat d'aquest accés és una incertesa. I això perquè l'autorització d'un nou accés des de la Via de Cintura es veu dificultada donada la proximitat d'un altre existent. D'una altra part, l'accés per a la demanda d'usuaris (que genera el volum edificable i usos) no es pot realitzar des dels carrers del sòl urbà més pròxims que no tenen secció suficient.

En conseqüència, aquesta alternativa 1.1 ha de rebutjar-se per inviable des del punt de vista ambiental, urbanístic i de sostenibilitat.

<u>Alternativa 1.2. Reconeixement com a sòl urbanitzable de la totalitat del SUNP, atorgant una edificabilitat conforme a la seva capacitat de càrrega quedant la resta com a sistema general d'espais lliures adscrits</u>.

Aquesta alternativa vindria a suposar que en l'actuació es diferenciés la zona amb major capacitat de ser un sector i la resta que quedaria com a sistema general d'espais lliures.

L'àrea susceptible de ser sector es troba localitzada en la posició nord-est, confrontant al sòl urbà. És una superfície de 89.784 m². La resta 137.799 és la zona amb pendents superiors, més arbrada i croada pel torrent. Aquesta superfície de 13,77 Ha, es qualificaria en aquesta Alternativa 1.2 com a sistema general d'espais classificada com a urbanitzable en quedar adscrit a la mateixa àrea de repartiment que els terrenys del sector.

Anàlisi conjunta dels criteris ambientals, territorials, urbanístics i econòmics Alternativa 1.2:

Aquesta solució permet salvaguardar els valors ambientals de l'àmbit,

En tractar-se d'una actuació en un àmbit que en origen era una àrea de repartiment independent i que es troba en posició separada de la resta de sectors de l'urbanitzable, no pot ser incorporat en una àrea de repartiment multisectorial.

La capacitat de càrrega que compta el sector (tenint present, que en el seu interior també hi ha àrees arbrades d'interès i que ha de disposar-se de sistema d'espais lliures, dotacions, etc.) es xifra en 30 habitatges/Ha; això fa un número de 269 habitatges aproximadament. El que suposa una atribució d'edificabilitat (si s'incorpora un 10% de serveis terciaris) de 28.640 m2c.

Aquest edificabilitat i habitatges que representa menys d'un 1⁄3 de l'Alternativa 1.1. pot resoldre l'accés amb una solució més urbana, de menor cost.

No obstant això, l'edificabilitat de 28.640 m2c representa un índex de 0,31 m2c/m2s en el sector (89.784 m²), que és una edificabilitat raonable i adequada a la seva capacitat de càrrega); si bé, l'aprofitament mitjà de l'àrea de repartiment resultant seria:

28.640 m2c./ 227.583 m². Això suposa un índex mitjà de 0,125 m2c/m2s d'ús majoritari residencial.

És un aprofitament mitjà molt inferior a la resta d'àrees de repartiment, comprometent la viabilitat econòmica d'aquest desenvolupament urbanístic. L'aprofitament susceptible d'apropiació privada és de 0,112 m2c/m2s.

En conseqüència, la classificació de tot l'àmbit com a sòl urbanitzable requereix l'adscripció de tota la part ambientalment més fràgil (13,7 Ha) com a sistema general d'espais lliures; el fet que aquesta part sigui major que el sector (8,9 Ha), fa que l'aprofitament sigui tan baix.

- **Alternativa 2. Atorgar el caràcter de sòl rústic a la totalitat de l'àmbit.**

L'alternativa 2 consisteix a atorgar el caràcter de sòl rústic a la totalitat del sector.

Anàlisi conjunta dels criteris ambientals, territorials urbanístics i econòmics Alternativa 2:

Evidentment aquesta solució suposaria des del punt de vista ambiental una garantia que la totalitat de l'àmbit romandria sense transformació. En conseqüència, teòricament això suposaria l'opció de preservació dels seus valors ambientals.

No obstant això, és ver que aquesta solució representa des del punt de vista de l'estructura territorial una singularitat en mantenir a l'interior de la via de cintura una zona com a sòl rústic (encara que no és l'únic àmbit en el qual això ocorregués). Evidentment aquesta opció de sòl rústic estaria justificada davant les dificultats que la seva classificació com a sòl urbanitzable de la totalitat de l'àmbit original (SUNP 24-01). A més, no pot oblidar-se que es tracta d'una peça forestal que, en realitat, pertanyia a la mateixa unitat ambiental de la ANEI Serra Tramuntana, però que va quedar separat artificialment per la Ma. 20 (Via de cintura).

No obstant això, la solució d'adscriure tot el conjunt de l'àmbit al sòl rústic protegit sense qualificació de sistema general, suposa que continuaria sent un espai residual, sense conservació adequada, atès que no té altes potencialitats agrícoles. D'una altra part, tampoc podria ser objecte de gaudi per la ciutadania. I finalment, continuaria sent un espai d'esquena a la ciutat, en la mesura que la zona de sòl urbà s'adossa a aquest amb façanes posteriors, tancant la finca, quedant com a lloc marginal.

En conseqüència, la solució d'establir tot l'àmbit com a sòl rústic protegit, és una pèrdua d'oportunitat territorial en representar una àrea forestal en l'àmbit periurbà de gran potencialitat per al seu ús general (per estar a prop del centre urbà) i, al mateix temps, la seva categorització com a sòl rústic protegit per a la seva destinació als usos productius ordinaris d'aquesta classe de sòl no asseguraria l'adequada conservació de l'espai (atesa la baixa capacitat agrícola de l'àmbit i l'escassa rendibilitat forestal de la seva explotació).

- **Alternativa 3. Atorgar el caràcter de sòl urbanitzable a una superfície de 8,9 Ha i a la resta qualificació de sistema general d'espais lliures en sòl rústic.**

En l'Alternativa 3, l'àrea susceptible de ser sector es troba localitzada en la posició nord-est, confrontant al sòl urbà. És una superfície de 89.784 m².

La resta 137.799 m², en aquesta Alternativa 3 es qualificaria com a sistema general en sòl rústic.

Anàlisi conjunta dels criteris ambientals, territorials, urbanístics i econòmics Alternativa 3.

En aquesta solució es classifica com a urbanitzable aquella part de l'àmbit susceptible d'albergar usos urbanístics, l'àmbit confrontant al sòl urbà i amb una vegetació de menor densitat. A més, es considera que aquest àmbit de 8,9 Ha, per a assegurar la preservació de les seves àrees en les quals hi ha elements vegetals d'interès (pineda o ullastrar) ha de comptar amb sistema general d'espais lliures en el seu interior (20%), a més, del percentatge de sistemes locals.

L'atribució d'edificabilitat ha de ser proporcional a la seva capacitat de càrrega i amb una densitat baixa o mitjana-baixa.

Aquesta sectorització permetria crear una nova façana en la fita nord-est (confrontant al sòl urbà).

D'una altra part, la qualificació com a sistema general en sòl rústic possibilita que aquesta peça forestal en àmbit periurbà, molt pròxima al centre urbà de Palma, que compta amb un valor de posició en el territori excepcional, pugui ser destina a espais lliures d'ús públic. En qualsevol cas, seria un parc forestal, amb accions de simple adequació de senderes. Per això, no seria pròpiament un parc urbà (que precisa d'una transformació per a la seva adequació), sinó un parc de la mateixa naturalesa que Bellver.

L'adquisició pública del sistema general asseguraria la seva conservació i ús socioambiental d'acord amb la seva naturalesa forestal.

D'una altra part, la classificació del sòl urbanitzable de 8,9 Ha permetria assegurar la conservació de les edificacions i instal·lacions històriques mereixedores de protecció (la possessió rural i el recinte de la plaça de toros), que podran ser destinats a equipaments públics. Igualment, la disposició del sistema local d'espais lliures ha d'assegurar la connectivitat amb el sistema general, així com permetre el seu contacte amb el sòl urbà residencial confrontant.

Es farà l'oportuna previsió en el programa d'actuació del Pla de l'adquisició de 13,7 Ha mitjançant expropiació. En tot cas, la valoració dels terrenys correspon a la pròpia de situació bàsica de sòl rural, igual que l'actual.

Conclusió.

La solució més equilibrada amb les característiques de Son Puigdorfila, àrea crítica del territori amb elevat valor soci-ambiental a causa de la posició territorial d'aquesta peça territorial, al seu estat de conservació i a la presència d'elements patrimonials mereixedors de protecció és la corresponent a l'Alternativa 3.

No obstant això, en l'estudi més detallat i específic de l'Avaluació Ambiental Estratègica es determinarà amb precisió les previsions inicials del present Esborrador de nou Pla.



Imatge de l'Alternativa 3

E. LA RECUPERACIÓ DEL CARÀCTER DE SÒL RÚSTIC DE TERRENYS INEDIFICABLES EN UN ENTORN DE SÒL RÚSTIC PROTEGIT. ÉS CARNATGE.

De conformitat amb la legitimació que ofereix l'article 19.2 de LUIB en disposar la possibilitat de recuperació del primitiu estat de sòl rural ("retorn a l'estat natural") en terrenys de sòl urbà, es procedeix a restablir la condició de sòl rústic d'un petit enclavament (classificat com a urbà en PGOU 1998) en la zona de Es Carnatge, corresponent a unes antigues instal·lacions de camp de futbol ja en desús.

Es tracta de terrenys d'una superfície de 13.505 m² localitzats en zona inedificable per servituds aeronàutiques i la classificació de sòl urbà de les quals era una excepció en el caràcter de sòl rústic protegit (i sistema general d'espais lliures) de l'àmbit en què s'enclava.

El manteniment de la seva classificació com a sòl urbà és, a més, injustificat en la mesura que la parcel·la no compta amb infraestructures ni connexions per arribar a ser solar. D'altra banda, com s'ha dit, es tractaria d'una parcel·la inedificable.

F. ADEQUACIÓ DEL LÍMIT SEPTENTRIONAL DEL SECTOR SUNP 77-01 – SES CALAFATES (ARA SUB-77-01) A LA PROPOSTA DEL NUS DEL CANVI DE SES CALAFATES

L'ajust del Sector SUB-77-01 a l'actuació en matèria de mobilitat sostenible proposta per al nus de Ses Calafates, implica la desclassificació d'una superfície significativa de sòl corresponent al sector original (SUNP 77-01) d'aproximadament 51.838 metres quadrats, necessàries per a la formalització del nus del canvi proposat sobre l'Autopista de Llevant (Ma.-19).

Aquests sòls es veuran afectats per la servitud de protecció del referit corredor infraestructural i per això s'adscriuran al sòl rústic comú.

En conseqüència, la superfície resultant del sector SUB-77-01, resultat de la redelimitació ascendeix a 44.776 metres quadrats

IV.2.1.3. SÒLS CLASSIFICATS COM A URBANITZABLES QUE ES RECONEIXEN COM A SÒL URBANO PER EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT DETALLAT.

D'acord amb la LUIB no hi ha sòl urbà que no estigui urbanitzat i, al mateix temps, legítimament integrat en el teixit urbà; el que significa que no podrà ser reconegut com a sòl urbà el que estant efectivament urbanitzat vingui d'una situació rural en el planejament anterior.

Disposa l'article 19 de la LUIB en el seu apartat 1 que constitueixen el sòl urbà:

"a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclogui de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè han estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà i disposin de tots els serveis urbanístics bàsics.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconsegueixin el grau d'urbanització que aquest determina."

En conseqüència, en aplicació de la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 19 LUIB ha d'atribuir-se, ara, la classificació de sòl urbà als terrenys classificats com a sòl urbanitzable que en execució del PGOU de 1998 i els seus instruments de desenvolupament han estat completament urbanitzats.

Per tant, **el Nou Pla ha de reconèixer com a sòl urbà als terrenys classificats com a urbanitzable en el PG de 1998 que compten amb Pla Parcial aprovat definitivament i, a més, han executat la seva urbanització completa, amb independència del nivell de consolidació de l'edificació aconseguit**. Són els següents sectors que es troben en situació bàsica de sòl urbanitzat:

Codi	Denominació	Ús	Aprovació planejament desenvolupo	Superfície Sector	Recepció urbanització executada
SUP 29-01	Son Seba Nou	RES	23-02- 1989	49.187	20.02.2002
SUP-30-01	Son Puig	RES	29.03.01	192.776.	19-04-2006.
SUP 32-01	Son Valenti	SEC/TER/TUR/EQ	28-09-1995.	263.965	02-04-2003.
SUP 33-01	Montesion	RES	19-06-1995. Modif AD 28-12-2001	98.345.	26-02-2002
SUP 33-02	Son Quint	RES/EQ	22.05.03	231.675	15-02-2012.
SUP 35-01	Son Xigala I	RES	37-09-1990	115.576	09.10.2002
SUP 36-01	Son Vida	RES	17-10-1996	403.609	05-02-2003
SUP 52-01	Son Rossinyol	SEC/TER	29-03-2001	294.253	16-10-2002
SUP 45-01	Cas Capiscol	TER/TUR	silencio positivo, 15-12-1995.	86.609	16-02-2005 (*)
SUP 58.01	Cas Capella	RES	28-09-1989	59.963	17-01-2001
SUP 69.01	Son Morro	SEC/ TER/EQ	24.06.2004	376.187	000
SUP 74.01	Z.S Polígono Llevant	SEC/TERC	26-09-1996	470.583	2014
SUP 76-01	La Petrolera	RES	23-02-1984	42.769	11-07-2001
SUP 76-02	Son Parera	RES	26-10-1995	80.100	16-04-2008
SUP 80.01	Son Oms	SEC/TERC/EQ	31.10.01	670.950	2018
SUP 86.02	Son Gual (2 fase)	RES	04-03-1975	569.459	14-12-2012

Quadre. IV.2.1.3.1. Sectors SUP 1998 executats que es reconeixen com a urbans.

Ha d'aclarir-se que virtut de la Modificació puntual PGOU (PA-2018 0001) aprovada definitivament el 07-01-2020 ja s'ha reconegut com a sòl urbà el Sector de Son Ferragut (51-01) i el Sector de la FEMU (51-02).

Codi	Denominació		Ús	Aprovació planejament desenvolupo	Superfície Sector	Recepció urbanització executada
SUP 51-01	**Son Ferragut**	RES	23.02.95		111.600	08.11.2018.
SUP 51-02	**La Femu**	RES.	30.05.2002		95.220	21-11-2012

Quadre . IV.2.1.3.2. Sectors SUP 1998 executats ja reconeguts com a urbans.

D'altra part, els àmbits delimitats en el PGOU de 1998 com a Sòl Urbanitzable No Programat, que s'han desenvolupat i executat, aconseguint el grau de situació bàsica de sòl urbanitzat i que, per això, mereixen el reconeixement de sòl urbà:

Codi	Denominació	Ús	aprovació planejament desenvolupo	Superfície	Recepció urbanització executada
SUNP 33.01	**Son Dameto Dalt**	RES/EQ	AD PAU y PP 11-11-2001	212.085	0000000
SUNP 83.01	**Es Pi-lari**	RES/TERC/EQ	AD PAU y PP 27-02-2003	81.525	
		.			04-06-2010

Quadre. IV 2.1.3.3. Sectors SUNP 1998 executats que es reconeixen com a urbans.

En aquest apartat no es procedeix a l'avaluació d'alternatives en la mesura que el reconeixement com a sòl urbà és una conseqüència legal obligada i en les determinacions d'ordenació estructural sobre ús, densitat i edificabilitat global no es proposa alteracions per la Revisió, sinó que es mantenen i assumeixen les aprovades.

IV.2.1.4. LA CORRECCIÓ DE L'ERROR DE CLASSIFICACIÓ DELS TERRENYS DE PARCBIT.

Antecedents

El Parc-Bit se situa en els terrenys de la finca Són Espanyol (en els voltants de la Universitat) amb una superfície de 141 ha. Aquests terrenys estan classificats en el PGOU de 1998 com a sòl rústic i qualificats de sistema general d'equipament.

L'actuació urbanitzadora dels terrenys de Parc-Bit té el seu origen en la Llei 2/ 1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica que en el seu article 3 va establir que *"la planificació urbanística del Parc Balear d'Innovació Tecnològica es realitzarà mitjançant unes Normes Subsidiàries i Complementàries"* la formulació i l'aprovació de les quals definitiva corresponia al Govern"..

Les NNSSCC van ser aprovades pel Consell de Govern en sessió celebrada el 7 de febrer de 1997 i van ser desenvolupades pel Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit (acord del Consell de Govern de 12.02.1999).

El Pla Especial de Desenvolupament vigent (acord del Consell de Govern de 22-1-2010 d'aprovació de la Modificació número 4), compta amb els següents paràmetres:

- Superfície de l'àmbit d'1.415.893 m² de sòl.
- Superfície total construïble màxima de 299.442 m2c (índex d'Edificabilitat de 0.21 m2c/m2s).
- Superfícies qualificades de SIPS (Zona G i H): 96.750 m² de sòl.
- A més de reserves de sistemes locals per a usos públics, qualifica 469.395 m² com a Zona Agrícola.

El Pla Especial qualifica les zones d'aprofitament privat (de la A a la F)

El sistema d'actuació (article 11 del Pla Especial) és el de compensació.

El Projecte d'Execució de la fase A del Pla Especial de Desenvolupament, va ser aprovat en data 30 d'abril de 1999, mitjançant acord del Consell de Govern. La primera fase es troba urbanitzada i edificada (80% de les parcel·les edificables).

<u>Anàlisi urbanística</u>.

L'actuació duta a terme sota el mantell de la Llei 2/1993 no pot atribuir-se a la classe de sòl rústic (excepte en els terrenys qualificats de Zona Rústica, en els quals es pretén mantenir aquesta condició).

La Llei 2/1993 en la seva exposició de motius i en el seu article 2, reconeixia que l'instrument urbanístic de les Normes subsidiàries complementàries "permetrà l'actuació territorial necessària per a disposar de sòl industrial, de serveis, residencial, recreacional i comercial en un medi urbanitzat d'alta qualitat". Per tant, es pretenia promoure una àrea urbanitzada per a activitats avançades.

En altres paraules, l'actuació aprovada és una veritable actuació de transformació urbanística que consisteix en la urbanització i parcel·lació dels terrenys originals per generar parcel·les resultants aptes per edificar usos urbans lucratius, conformant un parc tecnològic dotat de serveis i dotacions públiques; per tant, constituint un nucli urbà.

Per això, no pot mantenir-se la classificació de sòl rústic atorgada als terrenys del Parc-Bit pel PGOU de 1998.

Ni tampoc pot ser considerat l'àmbit en la seva globalitat com un sistema general d'equipaments; i això, perquè els usos dominants es presenten en les Zones A, B, C, D, E i F amb usos de "terciari (comercial i administratiu)" que representen un aprofitament lucratiu.

Ha d'aclarir-se que, en cap cas, la Llei 2/1993 (derogada) determinava o exigia la classificació de sòl rústic per a l'àmbit del Parc-Bit, al contrari, va exigir originàriament la classificació d'urbanitzable. Posteriorment, l'article 8.1 de la Llei 5/1996 altera la redacció de l'apartat 2 de l'article 3 establint que "les referides normes subsidiàries i complementàries definiran la ubicació i característiques fonamentals de l'actuació pretesa, classificant com a sòl apte per al desenvolupament del Parc-Bit els terrenys (…)".

Per això, les Normes subsidiàries van classificar l'àmbit i el Pla Especial (article 8) "com a sòl apte per al Desenvolupament del Parc-Bit". Però, aquesta no és una classificació de sòl rústic.

Aquesta denominació de sòl apte per al desenvolupament del Parc-Bit que adopta el Pla Especial, és una classificació que és del mateix abast que la classificació de "sòl apte per a urbanitzar" adoptada per la Llei del Sòl de 1975 i el TRLS 1992 (vigent encara quan s'aprova la Llei 5/1996). **La classificació de sòl apte per a urbanitzar és una classificació anàloga a la de sòl urbanitzable** que podien establir les Normes Subsidiàries de Planejament municipal (sota la vigència del TRLS 78).

L'objectiu del desenvolupament urbanístic per a la implantació del polígon d'activitats tecnològiques es concreta a través de les condicions urbanístiques dels terrenys atribuïts per les Normes subsidiàries complementàries (07-04-1998) i el seu Pla Especial de Desenvolupament del Parc-Bit.

Per verificar que es tracta d'una veritable actuació de nova urbanització, basta comprovar que el Pla Especial va disposar l'aplicació d'un sistema de gestió, com és el de compensació, reservat per al desenvolupament del sòl urbanitzable, així com d'instruments d'execució propis de les actuacions de transformació urbanística (projecte d'urbanització i projecte de parcel·lació).

Aquesta gestió ha donat com a resultat una parcel·lació, generant parcel·les urbanitzades (amb la condició de solar) lucratives destinades a usos desvinculats del medi rural. En definitiva, un contingut urbanístic que és completament incompatible amb la naturalesa i règim jurídic de sòl rústic, que no permet la parcel·lació, la urbanització i l'edificació amb aquestes intensitats i usos propis del sòl urbà.

Per això, la classificació com a sòl rústic i sistema general d'equipaments ha de considerar-se un error d'interpretació del PGOU de 1998.

Li correspon a la Revisió del PG respecte als terrenys del Parc-Bit establir les seves determinacions estructurals, entre altres, la decisió sobre classificació de sòl, atribució que ha de realitzar-se conforme al règim ordinari de criteris de classificació establerts en la LUIB.

Doncs bé, no hi ha dubte que la classificació de "sòl apte per al desenvolupament del Parc-Bit" atribuïda en origen ha emparat el desenvolupament d'una actuació de nova urbanització que s'ha executat (almenys parcialment) i ha generat parcel·les independents, edificades amb usos propis urbans.

De manera que, com qualsevol urbanitzable una vegada que quedin urbanitzats, en aplicació del règim ordinari de la legislació urbanística, els terrenys han de passar a tenir la consideració de sòl urbà.

Així, també arriba a aquesta conclusió el compliment de l'article 11 de les Normes subsidiàries complementàries (07-04-1998) que va disposar:

"Article 11. Altres determinacions

1. Una vegada totalment executades les obres d'urbanització de cada fase, els terrenys en ella inclosos seran incorporats com a sòl urbà en la següent Revisió o Modificació del PGOU de Palma."

Per això, en l'actualitat la Revisió del Pla General ha de reconèixer que els terrenys del Parc-Bit, pel que concerneix la seva Fase I (urbanitzada i edificada), per aplicació del criteri establert en l'article 19.1.a) de la LUIB mereixen la classificació de sòl urbà; atès que han estat legalment sotmesos al procés d'urbanització previst conforme al règim jurídic que va legitimar l'actuació i en l'actualitat compten amb tots els serveis urbanístics bàsics exigits en l'article 22 de la LUIB.

La segona fase no s'ha urbanitzat i, en el context de la Revisió del PG, la primera alternativa (l'alternativa 0), és mantenir la situació actual; de manera que, tractant-se de terrenys no transformats, pendents d'urbanització i edificació, es proposa reconèixer la classificació de sòl urbanitzable (amb ordenació detallada establerta).

En canvi, en el marc de la Revisió del Pla General, la classificació de sòl més ajustada per a la Zona Agrícola ha de ser la del seu reconeixement com a sòl rústic comú vinculat al Parc-Bit.

En tot cas, el futur Pla Especial haurà d'assumir els usos detallats establerts en el Decret llei 2/2020, de 31 de gener, de mesures urgents per a l'impuls i estímul del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (Parc-Bit)

De manera directa, la Revisió admetrà que una part de l'espai de la zona agrícola pugui ser objecte d'ocupació (amb un màxim de l'1% de la seva superfície) amb destinació a un equipament de recerca de tècniques agràries sostenibles.

IV.2.1.5. EL RECONEIXEMENT DEL CARÀCTER DE SISTEMA GENERAL EN SÒL URBANO DE LA UNIVERSITAT DE LES ILLES BALEARS.

La Universitat de les Illes Balears (UIB) ja urbanitzada i edificada es troba en el PGOU 1998, com en l'anterior, en terrenys classificat com a sòl rústic, sistema general d'equipament. El PGOU 1998 assumeix el Pla Especial aprovat definitivament el 30-04-1987.

Es tracta d'un gran equipament públic i, per això, mereix la qualificació de Sistema General Dotacional.

La classificació de sòl ha d'adoptar-se conforme al caràcter dels terrenys i els criteris que disposa l'article 18 i següents de la LUIB.

En principi, la classificació com a sòl rústic podria ser congruent amb el títol habilitant originari d'aquesta actuació. Però no es tracta de qualsevol infraestructura o dotació del sòl rústic.

No hi ha cap dubte que un campus universitari és **un gran equipament dotacional de naturalesa urbana i ordinàriament localitzat en sòl urbà** i que, en el present cas, la seva ubicació original en la classe de sòl rústic va estar més vinculada a raons econòmiques que a una lògica d'ordenació territorial.

No obstant això, **una vegada executada la UIB s'ha reforçat la seva centralitat** amb la localització en la seva contigüitat del Parc bit. Igualment s'ha potenciat la **seva vinculació amb la ciutat central** mitjançant la construcció de la línia de metro.

Per això, una vegada executat i edificat el Campus UIB s'ha de reconèixer el seu caràcter de sòl urbà en la mesura que es tracta d'un equipament que pel seu ús netament urbà (gran dotació per a usos no naturals i pròpia dels centres urbans), així com per la seva grandària i intensitat edificatòria, ha suposat una completa transformació de la destinació natural dels terrenys.

A més, **s'ha desenvolupat una actuació urbanitzadora (emparada legalment per l'ordenament jurídic en vigor en el moment de la seva implantació), i que ara es presenta amb un àmbit dotat dels cinc elements de serveis urbanístics que disposa l'article 22 de la LUIB per al seu reconeixement - obligat- com a urbà.**

El seu caràcter urbà deriva, sobretot, per la dinàmica actual de funcionament que genera, atraient a una multitud d'usuaris, modificant les pautes de mobilitat de la població, incrementant la utilització en determinades infraestructures de comunicació i conformant-se en un element essencial en l'estructura general territorial de la ciutat, que no pot obviar-se.

Finalment cal recordar que la Disposició Transitòria de la LUIB, en el seu apartat 1 deroga expressament -entre altres- la Llei 14/2012, de 19 de desembre, d'ordenació urbanística de la Universitat de les Illes Balears i estableix en la seva Disposició Addicional Novena.1 que l'ordenació urbanística del campus de la UIB es durà a terme pel PG de Palma "que podrà preveure l'ordenació detallada mitjançant un pla especial".

Per tant, pretén la LUIB eliminar amb l'excepcionalitat i integrar el Campus de la UIB en la Revisió sense estar vinculat per decisions de classificació prèvia.

La Revisió del Pla General proposa el reconeixement del campus de la UIB com a sistema general d'equipament en sòl urbà.

Quant a la seva Ordenació Detallada, s'incorporarà la proposta que fa el document de Revisió del Pla Especial aprovat inicialment per Junta de Govern en 20/06/2012; BOIB,99 de 10/07/20012. _ Exp. PC 2002/08/100000; És una proposta que qualifica d'Espai Lliure la zona central de l'àmbit que correspon a part del Prat de la Font de la Vila, (BIC), eliminant així la possibilitat d'edificar aquests terrenys tal com preveu el PE del 87.

No obstant això, aquesta proposta d'ordenació detallada serà consensuada amb la UIB en el procés d'aprovació de la Revisió.

No procedeix en aquest apartat realitzar valoració d'alternatives perquè el reconeixement com a sòl urbà de la Fase I ja executada és una obligació legal en tractar-se de terrenys ja urbanitzats en desenvolupament d'un planejament aprovat.

IV.2.1.6. EL RECONEIXEMENT DEL CARÀCTER DE SISTEMA GENERAL EN SÒL URBANO D'EQUIPAMENTS PÚBLICS QUE COMPTAVEN AMB CLASSIFICACIÓ PARCIAL DE SÒL RÚSTIC EN EL PGOU 1998.

A. L'AMPLIACIÓ DEL PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS.

El Palau Municipal d'esports és un sistema general esportiu que està situat en sòl classificat com a urbà segons el PGOU 1998. No obstant això, aquest mateix planejament tenia prevista la seva ampliació (28-04P; 28-05P) en parcel·les confrontants, a les quals havia atribuït la classificació de sòl rústic (Parcel·la 30 del polígon 20 i Parcel·la 7 del Polígon 12).

No hi ha dubte que la classificació del complex esportiu ha de ser unitària. Doncs bé, el complex esportiu en el seu conjunt és un equipament propi dels nuclis urbans i, a més, en aquest cas, està connectat a les xarxes d'infraestructures urbanes bàsiques i compta amb accés viari. Per tant, compta amb els requisits de l'article 22 de la LUIB per a ser sòl urbà. Per això, es proposa el seu reconeixement com a sòl urbà, d'un terreny que ja ha perdut el seu caràcter natural i forma part integrant de l'estructura general, com a tal sistema general.

B. LES PISCINES MUNICIPALS DE SON HUGO (52-04-P)

El PGOU 1998 va atribuir a les piscines municipals de Son Hugo la classificació de sòl rústic. No obstant això, el PGOU de 1998, d'altra banda, va proposar l'ampliació de les piscines en terrenys confrontants. Aquesta ampliació ja s'ha executat, integrant-se com un complex unitari.

No resulta raonable comptar amb un gran equipament públic amb dues classificacions diferenciades.

Les piscines de Son Hugo en el seu conjunt és un equipament propi dels nuclis urbans i, a més la dotació està connectada a les xarxes d'infraestructures urbanes bàsiques i compta amb accés viari, tal com exigeix l'article 22 de la LUIB. Per això, es proposa el seu reconeixement com a sòl urbà. A més, és un terreny que ja ha perdut el seu caràcter natural i forma part integrant de l'estructura general, com a tal sistema general.

C. L'AMPLIACIÓ (SEGONA) DE MERCAPALMA (77-04.P).

El sistema general de MercaPalma es troba classificat pel que fa a les seves instal·lacions majoritàries com a sòl urbà. No obstant això, en el PGOU de 1998 es proposa la seva ampliació en terrenys classificats com a sòl rústic. Actualment l'esmentada ampliació ja està executada.

És convenient unificar el règim jurídic d'aquest sistema general. Per això, sent la classificació principal dels terrenys la de sòl urbà i comptant, també l'ampliació, amb la connexió a xarxes d'infraestructures, es proposa el seu reconeixement com a sòl urbà.

IV.2.1.7. ELS NOUS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE QUE PROVENEN DEL SÒL RÚSTIC.

En la proposta que realitza la Revisió del PGOU com a terrenys que passaran a tenir la classificació de sòl urbanitzable només 38,21 ha provenen del rústic, la resta era sòl ja classificat com a urbanitzable.

Les noves propostes de sòl urbanitzable són:

- SUB 44-02 Ca Seguí de 65.056 m²
- SUB 44-03. Son Sardina Oest 69.436 m²
- SUB 58-01. Son Cladera Nord 155.636 m²
- SUB 58-02. Son Cladera Sud 76.037 m²
- SUB 52-03. Sa Indioteria Sud 16.006

Total: 382.171 m²

Actualment són terrenys rústics, no estant incorporats en categories que suposin algun grau de protecció.

A més es plantegen en les àrees indicades com a àrees de transició de creixement AT-C, assenyalades en el PTIM; només parcialment el SUB-44-O3 s'implanta en sòl de transició d'harmonització (AT-H), no obstant això es tracta d'un simple ajust de la delimitació provocat per un major coneixement del territori que posa en evidència que l'àmbit de AT-H presenta un grau de semi-consolidació per l'edificació anàleg al sòl urbà confrontant.

La necessitat d'incorporar aquests sectors al sòl urbanitzable, no deriva només de les previsions que fa el PTIM, sinó també perquè són terrenys localitzats en la directriu de creixement natural de Palma; especialment, perquè es localitzen en la proximitat d'aquelles infraestructures de transport públic més potent de la ciutat. D'altra banda, es pretén també arribar a una solució equilibrada en el contacte de la ciutat amb el Torrent Gros, ara ocupat per activitats marginals.

La necessitat d'incorporar nous sòls al creixement urbanístic, obeeix al fet que en la Revisió disminueix una part considerable de sòl urbanitzable del PGOU de 1998 per trobar-se localitzada en posicions aïllades i amb l'atribució d'uns paràmetres inadequats per a un model sostenible, tal com s'ha exposat en els apartats anteriors.

Així, l'alternativa adoptada per la Revisió suposa la desclassificació de 186,65 Ha de sòl urbanitzable del PGOU 1998. En canvi, precisa que un mínim de 38,21 Ha actualment en sòl rústic passi a ser urbanitzable (substituint només una quarta part del qual es desclassifica) per a cobrir raonablement les necessitats de nou habitatge i d'activitats econòmiques.

Per tant, el resultat net, és que la proposta de sòl urbanitzable disminueix en un net de 148,44 hectàrees respecte al planejament general vigent.

A continuació, es realitza una anàlisi particularitzada de les noves propostes de sòl urbanitzable:

En primer lloc, la proposta del SUB 44.02 Can Seguí es fonamenta en la identificació com AT-C pel PTIM i, especialment, per comptar amb una localització en un eix que permet reforçar les relacions entre la ciutat central i Universitat-Parc-Bit.

El SUB-44-03. Son Sardina Oest pretén reforçar el nucli urbà secundari, proporcionant-li una millora de la connectivitat (connector viari carretera de Valldemossa/carretera de Sóller), al mateix temps que configurar un teixit residencial mixt (majoritàriament d'habitatges unifamiliars). En la proposta d'aquesta classificació de sòl urbanitzable, és substantiu el fet de la seva proximitat a l'estació del metro i de la Universitat.

No obstant això, les propostes de Can Seguí i de Son Sardina Oest es configuren com a desenvolupaments d'una manera provisional, en quedar pendent d'un estudi més detallat que confirmi la seva viabilitat i necessitat.

En relació amb els sectors de Son Cladera Nord (SUB 58.01) i Són Cladera Sud (58-02), s'opta per l'alternativa 1, que és la que manté l'espai localitzat entre el carrer d´en Mallol i el Camí de Son Colam, com a sòl rústic (és l'àmbit assenyalat com AT-H en el PTIM). L'Alternativa 2 seria proposar que el tros de AT-H passés a ser sistema general en sòl urbanitzable. No obstant això, s'ha considerat preferent mantenir el caràcter rústic d'aquesta peça central.

Amb els dos sectors es pretén la integració en l'espai urbà resultant de les edificacions residencials aflorades en sòl rústic i crear un front urbà a l'autovia d'Inca amb una volumetria singular que actuï de contenidor d'usos mixtos terciari-residencials. La zona afectada per inundabilitat amb retorn T-100 es destina a Sistema General d'Espais Lliures, contribuint a la configuració del corredor ambiental del Torrent Gros.

Se'ls dota d'una densitat eficient (50 habitatges/ha en superfície neta de sector) amb un percentatge significatiu d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.

Finalment, el SUB-52-03. Sa Indioteria Sud és un petit sector de 2 hectàrees, localitzat en AT-C i que representa un buit confrontant a l'actual nucli de Sa Indioteria, permetent-li un tancament raonable.

IV.2.1.8. EL RECONEIXEMENT COM A SÒL URBANO DEL CENTRE GERIÀTRIC DE CAN GRANADA (SGEC/AS 41-02).

Els terrenys del centre geriàtric de Can Granada SGEC/AS (41-02) estan classificats de sistema general d'equipament en sòl rústic en el PGOU de 1998.

No obstant això, és una instal·lació d'equipament privat, per la qual cosa no mereix la qualificació de sistema general dotacional, reservada als equipaments de domini públic.

Per altra part, se situa en contigüitat amb el sòl urbà actual, connectada a les infraestructures bàsiques i a més té una ordenació pròpia del sòl urbà. No pot continuar comptant amb la classificació de sòl rústic perquè es tractaria d'una actuació d'interès general en aquesta mena de sòl que ha d'assegurar el seu caràcter aïllat mitjançant una separació suficient als nuclis urbans per no generar riscos de parcel·lació; condició que no compleix.

Per tot l'exposat, aquest Nou Pla General proposa el seu reconeixement com a sòl urbà d'acord amb el nivell infraestructural i posició territorial. No obstant això, aquest canvi de classificació ha de ser instrumentat mitjançant una actuació d'increment d'aprofitament amb la voluntat que permeti la recuperació de la part de plusvàlues previstes en la LUIB o, en el seu cas, la compensació econòmica substitutiva per a la millora dotacional dels barris més pròxims a aquest àmbit.

IV.2.2. MODIFICACIONS ESTRUCTURALS EN ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

IV.2.2.1. REORDENACIÓ DEL SECTOR SUNP 59-01 DE SON AMETLER PER RESPECTAR LA ZONA DE FLUX PREFERENT.

L'àmbit del SUNP 59-01 Son Ametler compta amb aprovació del PAU (i Pla Parcial) 23-12-2004. No obstant això (encara que es va constituir la seva Junta de Compensació en 2007) la gestió urbanística no ha culminat (no es va aprovar el seu projecte de compensació) i les obres d'urbanització no s'han executat.

Les determinacions del PAU i Pla Parcial per al sector són:

Àmbit/Classificació PGOU 1998	Superfície	Ús global	Edificabilitat m2c/m2s	Densitat 70 habitatge/ha
SUNP 59-01	72.516 m2	Residencial	0,645 m2c/m2s 46.814 m2c	500 habitatges

Quadre. IV.2.2.1. SUNP 59-01

El Sector no compta amb reserva d'habitatge protegit (HP) ni sistemes generals interiors.

No obstant això, l'ordenació detallada aprovada incorpora una bona part de les parcel·les edificables en la zona de flux preferent (ZFP) del Torrent Gros, per la qual cosa és una ordenació impossible d'executar. L'àmbit compta amb una forta afecció de la Zona de Flux Preferent: 4,6 Ha del total 7,2 Ha (63,5%).

En l'actualitat, el sector a pesar que compta amb ordenació detallada no s'ha executat la seva urbanització. En conseqüència, mereix la consideració de sòl en situació bàsica rural.

Com sigui que no ha resultat patrimonialitzat l'aprofitament atribuït pel PGOU 1998 i el PAU de desenvolupament, es procedeix a realitzar una profunda reordenació per evitar els riscos d'inundabilitat i fer viable l'àmbit. Això farà necessari, elaborar un nou Pla Parcial quedant desplaçat i derogat l'aprovat el 23-12-2004 (igual que el PAU).

En la proposta alternativa que fa la Revisió, el Sector queda reduït a una superfície de 26.387 m² que és la part no afectada per la ZFP.

Se li atribueix una densitat de 50 habitatges/ha; el que fa un total de 181 habitatges; amb una edificabilitat total de 13.920 m2c.; representant un índex de 0,527 m2c/m2s. Aquesta edificabilitat és congruent amb les capacitats del sector. L'atribució d'una major edificabilitat exigiria d'unes altures superiors a les 7 plantes i en l'àmbit hi ha una limitació d'altura màxima que prové de les servituds vinculades a la legislació aeroportuària.

Es proposa que els terrenys de la ZFP s'incorporin com a sistema general d'espais lliures adscrits al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable pròxims. I això, per la concurrència de les següents raons:

- Es té present que la totalitat de l'àmbit havia estat objecte d'aprovació del seu planejament de desenvolupament.

- Els terrenys afectats per la ZFP es localitzen en una posició que poden ser servir com a parc públic principalment accessible per la població resident en els sòls urbanitzables i urbans de la seva proximitat.

- Contribueixen a configurar el corredor ambiental del Torrent Gros des d'una seqüència de parcs públics.

La nova ordenació del sector permet resoldre el contacte amb el sòl urbà mitjançant illetes de compleció o de remat, amb habitatge unifamiliar. La façana cap a l'àrea del Torrent Gross se soluciona amb edificacions obertes al paisatge natural circumdant d'altura mitjana.

L'adscripció dels terrenys del sistema general a l'àrea de distribució multisectorial permet als seus titulars -si desitgen adherir-se al procés de transformació en règim de compensació- comptar amb un aprofitament susceptible d'apropiació (mitjançant compliment de càrregues) idèntic als titulars de terrenys a l'interior del sector, amb la diferència que la seva materialització haurà de realitzar-se en els sectors excedentaris de l'àmbit multisectorial del creixement de la perifèria nord-oriental.

IV.2.2.2. REORDENACIÓ DEL SECTOR SUNP 32-02 CAS PASTORS PER ASSEGURAR LA SEVA COORDINACIÓ AMB ELS DOS SECTORS CONFRONTANTS I GENERAR UN NOU EIXAMPLE.

L'àmbit del SUNP 32-02 Cas Pastors del PGOU de 1998, era un àmbit de 210.073 m² de reserva de sòl per a futurs creixements, per això, es va classificar com a urbanitzable no programat (amb un règim de sòl, fins que s'aprovés el PAU, de sòl rústic).

A causa de les limitacions de creixement residencial de la Norma 6 del PTIM, la Modificació del PGOU de 25 de setembre de 2014 prohibeix l'ús residencial i turístic en aquest àmbit.

Per això, s'inicia la formulació del PAU i Pla Parcial que s'aprova definitivament el 28 de juliol de 2016 amb ús global d'activitats econòmiques (secundari i terciari).

En concret s'estableix una edificabilitat total de 118.791 m2c distribuïda en:

- Ús Secundari: 102.255,5 m2c i
- Ús d'Equipament comercial privat: 16.535,5 m2c.
- Coef. Edificabilitat: 0,5655 m2c/m2s.

No compta amb sistemes generals al PAU i només es disposa de 21.073 m² de SLEP i 8.432 m² d'equipaments públics

En l'actualitat al sector, a pesar que compta amb ordenació detallada, no s'ha executat la urbanització ni s'ha constituït la Junta de Compensació. En conseqüència, mereix la consideració de sòl en situació bàsica rural.

Com sigui que no ha resultat patrimonialitzat l'aprofitament atribuït pel PGOU 1998 i el PAU, la Revisió procedeix a analitzar l'àmbit des d'un nou context i considera oportú reconsiderar la seva ordenació detallada i el seu caràcter.

L'àmbit compta amb una bona integració amb l'estructura urbana a través de la carretera de Puigpunyent i del Camí dels Reis.

La Revisió pretén coordinar l'ordenació del Sector Cas Pastors- Sector 32-01 Can Fontet i Sector Son Ximelis per crear un Eixample Residencial (el de ponent) que suposi un teixit híbrid i multifuncional.

La Revisió compta amb una estratègia pròpia per donar compliment a les limitacions de la Norma 6 del PTIM, aprofitant la bona posició del sector i la potencialitat que suposa l'establiment d'una nova ordenació estructural que asseguri la complementarietat de l'ordenació dels tres sectors.

Per això, s'incorpora l'ús residencial (amb una densitat eficient), la qual cosa permet l'obtenció de reserves de HP i s'assegura la complexitat funcional establint un 30% de l'edificabilitat amb destinació a serveis terciaris.

Es proposa un model de colonització urbana que reconegui el suport territorial d'aquesta peça caracteritzada per la presència d'una xarxa de tàlvegs que han de quedar integrades en el sistema d'espais lliures (tant de sistemes generals com locals, segons la seva entitat i localització).

Al mateix temps es pretén crear una àrea de centralitat, tant per la generació d'usos terciaris, comercials com per la implementació d'un Bescanviador Primari de Transport en l'enllaç entre el Camí dels Reis i la carretera de Puigpunyent.

IV.2.2.3. RECONSIDERACIÓ DE L'ORDENACIÓ ESTABLERTA PER AL SUNP 32-01 CAN FONTET (SUB 32-01) PER ASSEGURAR LA SEVA COORDINACIÓ AMB ELS DOS SECTORS CONFRONTANTS

El SUNP 32-01 Can Fontet, és un àmbit de sòl urbanitzable no programat del PGOU 1998 de 41 hectàrea situat al nord del nucli urbà, en el camí de Jesús, localitzat en contigüitat al SUNP de Can Pastors (al sud) i el SUP 32-03 Son Ximelis (al nord). Segons la modificació del PGOU, aprovada definitivament el 25-09-2014 (BOIB n. 147, de 25.10.14), pot tenir els usos següents: residencial, secundari, terciari (no turístic) i equipaments. L'ús residencial es troba limitat a un màxim de 5 hectàrees. Això fa que la densitat no pogués superar els 375 habitatges (75 habitatges x 5 ha).

El PAU de l'àmbit després de més de 20 anys no ha estat aprovat i els terrenys tenen encara la condició de sòl en situació bàsica rural i el règim d'usos vigent és similar al règim jurídic del sòl rústic.

Igualment, la Disposició Transitòria Segona de la LUIB fa d'impossible la tramitació un del PAU (tret que estigués aprovat inicialment a 01-01-2018); ara no existeix hi ha un instrument que pugui assumir les funcions d'establiment de determinacions estructurals a un Pla General, com abans feia el PAU per al SUNP. El SUNP sense PAU ha de considerar-se similar a un sòl rústic.

L'àmbit compta amb una bona integració amb l'estructura urbana a través de la carretera de Puigpunyent i del Camí dels Reis.

El Nou Pla pretén coordinar l'ordenació del Sector Cas Pastors amb les ordenacions tant del SUB 32-01 de Can Fontet com del Sector Son Ximelis per crear un Eixample Residencial.

La Revisió compta amb una estratègia diferent per donar compliment a les limitacions de la Norma 6 del PTIM.

L'alternativa de la Revisió proposa una densitat eficient de 40 habitatges/hectàrea (densitat neta de 50 habitatge/hectàrea, en proposar-se un sistema general d'espais lliures de 8,3 ha i d'equipament de 1,7 ha), amb una important reserva d'habitatges sotmesa a algun règim de protecció pública. Conseqüència de la necessitat d'establir el sistema general d'espais lliures (per a adaptar-se als elements naturals presents), el volum edificable proposat és del 0,55 m2c/m2s per fer-ho congruent amb la capacitat d'acolliment del territori.

Finalment, la nova alternativa proposada, a més d'incorporar una dosi important d'activitats econòmiques (30% edificabilitat total) que assegura el principi de proximitat, dota al conjunt de l'eixample de ponent de la infraestructura de mobilitat sostenible, en disposar d'un Bescanviador Primari de Transport en l'enllaç entre el Camí dels Reis i la carretera de Puigpunyent.

IV.2.2.4. RECONSIDERACIÓ DE L'ORDENACIÓ DEL SUP 32-03 SON XIMELIS (ARA SECTOR SUB 32-03) PER ASSEGURAR LA SEVA COORDINACIÓ AMB ELS DOS SECTORS CONFRONTANTS I GENERAR UN NOU EIXAMPLE.

En l'actualitat el SUP 32-03 Son Ximelis és un sector que compta amb Pla Parcial aprovat des del 25-02-2008 però la seva activitat urbanitzadora no s'ha iniciat. L'ús global atribuït és de serveis terciaris amb una edificabilitat de 92.627 m2c per a una superfície de sector de 116.607 m2s.

El fet de comptar amb un índex d'edificabilitat alt (0,80 m2c/m2s) per a un sector de sòl urbanitzable, i a més amb usos majoritaris de serveis terciaris (usos per als quals no resulta atractiva l'edificació de més de dues plantes d'altura), fa que la materialització de l'edificabilitat es realitzi amb una molt alta ocupació del sòl. Això provoca que les condicions naturals del sector (la presència d'un tàlveg i la generació d'escolaments) no s'hagin tingut presents en l'establiment de l'ordenació detallada pel Pla Parcial aprovat. A més, la possessió rural existent resta enclosa. L'establiment d'un ús de serveis terciaris fa de l'àmbit un sector monofuncional contrari als nous criteris de proximitat i mobilitat sostenible.

Finalment, l'ordenació detallada del Pla Parcial del SUP 32-03 no estableix una correcta integració amb els dos sectors dels seus voltants.

Aquest cúmul de deficiències requereixen ser corregides. Especialment, quan no s'ha patrimonialitzat l'aprofitament possibilitat pel PGOU 1998 (i el Pla Parcial de desenvolupament), i els terrenys romanen en situació bàsica de sòl rural. Per això, la Revisió procedeix a analitzar l'àmbit des d'un nou context i considera oportú reconsiderar la seva ordenació detallada i el seu caràcter.

Com ja s'ha exposat, la Revisió pretén coordinar l'ordenació del Sector Son Ximelis amb les ordenacions tant del SUP Cas Pastors com amb el SUP Can Fontet per crear un Eixample Residencial que suposi un teixit híbrid i multifuncional.

La Revisió compta amb una estratègia pròpia per donar compliment a les limitacions de la Norma 6 del PTIM (distinta de l'adoptada per la Modificació PGOU 2014) el que possibilita l'establiment de l'ús residencial en aquest sector.

La nova alternativa proposada per la Revisió per al SUP 32-03, estableix una edificabilitat menor per a l'àmbit ajustada a la seva capacitat de càrrega atesa la fragilitat d'una part del seu territori: ha de respectar-se el tàlveg i deixar l'edificació agrícola d'interès amb un entorn lliure d'edificació.

En qualsevol cas, la integració en una àrea de repartiment única per als tres sectors de l'eixample de Ponent assegura l'homogeneïtat de l'aprofitament susceptible d'apropiació (mitjançant el compliment de deures vinculats a l'actuació de nova urbanització).

IV.2.2.5. RECONSIDERACIÓ DE LES DETERMINACIONS ESTRUCTURALS ESTABLERTES PER AL SUP 14-01 SON TOELLS PER ADAPTAR-HO A LA SEVA CAPACITAT DE CÀRREGA

El SUP 14-01 Son Toells és un Sector de 7 ha que es localitza en la zona oest de la ciutat a la part superior de Cala Major confrontant amb l'Autopista Palma-Andratx i un poliesportiu.

En el PGOU 1998 estava previst el seu desenvolupament com a Sòl Urbanitzable industrial i de serveis terciaris amb una edificabilitat molt alta (0,84 m3c/m2s) per a les condicions topogràfiques i naturals del terreny.

És un Sector ocupat per una coberta forestal formada per matoll en la seva majoria i algunes zones de pineda limitant amb l'àrea urbanitzada de Sant Agustí. El terreny mostra pendents de 10 graus en algunes zones (més pronunciades al costat de la zona residencial confrontant); se situa en una petita vall que envolta el Puig de Son Toells, fora del Sector. Està compost d'espais agrícoles de secans abandonats, amb peces soltes de pineda i ha desenvolupat una barrera arbòria en el talús de l'autopista. En el vessant de la muntanya hi ha espècies forestals d'interès. Es troba travessat per diversos traçats de línies aèries d'alta tensió que alimenten la subestació existent al costat del sector.

L'edificabilitat atribuïda pel PGOU 1998 és excessiva, en funció de les condicions naturals, per a la capacitat de càrrega del sector.

Es va iniciar una tramitació de Pla Parcial que es va aprovar inicialment en 2015; no obstant això, no va culminar l'expedient d'avaluació ambiental, declarant-se caducat.

Per tot el que s'ha exposat, s'obre l'alternativa de reconsiderar les seves determinacions a fi d'adequar la implantació i intensitat a la capacitat de càrrega de l'àmbit i tenint present les dotacions que precisa el barri en què s'integra. Especialment, quan no s'ha patrimonialitzat l'aprofitament possibilitat pel PGOU 1998 i els terrenys romanen en situació bàsica de sòl rural.

En conseqüència, la Revisió proposa:

- Atribuir una edificabilitat màxima de 0,52 m2c/m2s que és més d'acord amb la capacitat de càrrega del sector.
- Reconèixer el valor forestal que presenta el suport territorial, destinant a sistema d'espais lliures l'àrea amb major densitat arbòria.
- Preveure la localització d'un equipament polivalent soci-esportiu.
- Admetre una petita dosi d'ús residencial (en posició central) encara que mantingui la predominança de l'ús de serveis terciaris.
- Localització, en el front del sector cap a l'autovia de Llevant, d'un edifici integral destinat a usos terciaris.
- L'edificabilitat comercial s'ajustarà al PECMa.

IV.2.2.6. RECONSIDERACIÓ DE LES DETERMINACIONS ESTRUCTURALS ESTABLERTES AL SUP 05 VISTA ALEGRE PEL PRI PLATJA DE PALMA PER INCREMENTAR LA RESERVA D'HABITATGE SOTMÈS A ALGUN RÈGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA EN AQUESTA ÀREA URBANA.

El PRI de Platja Palma (2015) estableix per al SUP 5. Vista Alegre una ordenació que pretén possibilitar la implantació d'un hotel i 62 habitatges, Els paràmetres del sector són:

Superfície	Edificabilitat	Ús	Densitat	Dotacions
122.534	B : 0,40 m2c/m2s. 0,20 m2c/m2s Hotel 0,15 m2c/m2s ST ; 0,05 mc/m2s RES 48.941,6 m2c	TUR/RES/EQ/ID i LG	62 habitatges Intensitat ús hotel: 1 plaça/40 m2 de parcel·la. Nº máx plaça hotel: 560	EL: 20% EQ. 15%

Quadre. IV. 2.2.6. SUP 5 en PRI

No obstant això, atesa la mancança a l'àrea de Platja Palma d'una oferta d'habitatge a preus assequibles, especialment una reserva de lloguer social dirigida específicament a la població treballadora, es considera oportú incrementar l'edificabilitat residencial a l'entorn de 180 habitatges dels quals el 50% serà amb destinació a HP.

IV.2.2.7. RECONSIDERACIÓ DE LES DETERMINACIONS ESTRUCTURALS ESTABLERTES AL SUP 04 ACCÉS P.MARAVILLAS PEL PRI PLATJA PALMA PER DEFICIÈNCIES EN LA DISPOSICIÓ DE DOTACIONS.

El PRI estableix l'ordenació directa d'aquest petit sector (2,5 ha) que pretén obtenir un equipament i una reserva d'espais lliures per a la prolongació del Passeig dels Meravelles. Els seus paràmetres són:

Superfície	Edificabilitat
25.353	RES: 3.666,5 m2c ST: 3.564 m2c

Quadre. IV. 2.2.7. SUP 4 en PRI

Els espais lliures no aconsegueixen el 10% de la superfície del sector; només són 1.110 m². L'espai d'equipaments és de 8.734 m² i el viari és de 3.721 m².

Es fa necessari reordenar aquest Sector mitjançant un Pla Parcial, i això, perquè: l'espai lliure que configuraria la prolongació del Passeig Las Maravillas (EL –LM14 i EL-LM15) té un ample en alguns punts menor de 10 metres. Cal reconsiderar la ubicació de l'espai lliure, de tal manera que sigui funcional, i adquirir l'ample de les voreres convenients a la configuració urbana, marcant l'alineació a vial corresponent.

IV.2.2.8. RECONSIDERACIÓ DE LES DETERMINACIONS ESTRUCTURALS ESTABLERTES PER A ÀMBITS DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT DEL PGOU 1998.

El Nou Pla pretén reajustar els paràmetres d'altres concrets àmbits del sòl urbanitzable no programat del PGOU 1998 que no tenen Programes d'Actuació Urbanístiques aprovats (ni tampoc Plans Parcials). Com SUNP tenien una funció de reserva de terrenys amb capacitat de ser urbanitzats però que no es programaven. En l'actualitat tenen la condició de sòl en situació bàsica rural.

La LUIB no reconeix la categoria d'urbanitzable no programat: en el PG cas de classificar-se com a urbanitzable un sector, aquest ha d'integrar-se en el programa d'actuacions del Pla.

La Revisió no està condicionada ni per la classificació de sòl urbanitzable dels àmbits de SUNP del PGOU 1998 ni per les seves determinacions.

Com s'ha explicat, la Disposició Transitòria Segona de la LUIB fa d'impossible tramitació un PAU (tret que estigués aprovat inicialment a 01-01-2018). El SUNP sense PAU ha de considerar-se similar a un sòl rústic.

Per tant, la Revisió estableix uns nous paràmetres de determinacions estructurals per als següents àmbits de SUNP del PGOU 1998 no desenvolupats:

Sector	Nom
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

Quadre. IV.2.2.8. Àmbits de SUNP del PGOU 1998 amb noves determinacions

(*) Prohibit ús turístic o/i residencial per Modificació PGOU 2014

Els nous paràmetres són descrits en l'epígraf 4 (Creixement Urbà Proposat: Classificació de Sòl Urbanitzable) del Bloc II d'aquesta Memòria Justificativa.

En tot cas, en els sectors d'usos residencials s'aposta pel comerç de proximitat.

Igualment, es preveuen sectors d'usos mixtos residencial i activitats econòmiques (cas de Can Fontet i Son Castelló Sud). No obstant això, la implantació dels usos quedarà restringida a aquells que siguin compatibles, de manera que es prohibiran els usos industrials (tret que no siguin molestos).

També es preveu que els usos detallats del Sector Ses Calafates, en consideració a la proximitat de les àrees residencials, quedessin limitats a aquells que siguin compatibles amb aquelles àrees residencials i no causin molèsties.

Ajuntament de Palma

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

2020