

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL (PG23) REFERIDA A LA CORRECCIÓ DE LA DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

Exp. PA 2023/0002

NOVEMBRE 2023

ÍNDEX

I- DOCUMENTACIÓ ESCRITA	3
1.- MEMORIA DESCRIPTIVA	3
1.1. Introducció	3
1.2. Antecedents.....	4
1.3. Àmbit de la modificació puntual.....	4
1.4. Descripció de les modificacions	4
1.5. Anàlisi d'alternatives plantejades a la present modificació.	10
1.6. Anàlisi de la derogació de la regulació de les Àrees de Règim Especial (A.R.E.)	10
1.7. Anàlisi de la derogació de la regulació detallada del sòl rústic	17
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	25
2.1. Objecte de la modificació puntual del PG23.....	25
2.2. Justificació de la solució adoptada.....	25
2.3. Marc legal	25
2.4. Servituds aeronàutiques	26
3.- MEMORIA SOCIAL.....	26
3.1. Marc legal de referència	27
3.2. Necessitats socials d'accés a l'habitatge	27
3.3. Impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere així com col·lectius socials que requereixen atenció específica	27
4.- ZONIFICACIÓ I ORDENANCES.....	29
4.1. Redacció ACTUAL de la Disposició Derogatòria Única de les Normes del PG23	29
4.2. Redacció MODIFICADA de la Disposició Derogatòria Única de les Normes PG23...	30
5.- INFORME DE VIABILITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	31
6.- AVALUACIÓ AMBIENTAL	32

I- DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Introducció

El *Pla General d'Ordenació Urbana* (en endavant PGOU) aprovat definitivament amb prescripcions del Ple del Consell Insular de Mallorca el 23/12/1998 (publicat en el BOIB núm. 15 de 02/02/1999), la modificació del PGOU amb el seu *Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU* (en endavant TRNU), aprovades pel Ple del Consell Insular de Mallorca el 4/09/2006 (publicades en el BOIB núm. 170 de 30/11/2006), i el *Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma* (en endavant PRI) aprovat definitivament amb prescripcions per Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 24/04/2015 (publicat en el BOIB núm. 76 de 21/05/2015), així com totes les corresponents modificacions aprovades (en endavant, **PGOUm**, **TRNUm** i **PRIm**), **han quedat revisats amb caràcter general per la revisió del Pla General (PG) i del Pla d'Ordenació Detallada (POD)**, aprovats inicialment en sessió del Ple de l'Ajuntament de Palma de dia 28/10/2021 (publicat al BOIB núm. 159, de 18 de novembre de 2021).

L'aprovació inicial del PG i POD suposa, per si mateixa, la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies. No obstant això, es podran tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que se **basin en el règim vigent** i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament aprovat inicialment (article 51 de LUIB).

A partir de l'aprovació inicial de PG i POD, atès l'article 34 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant **LUIB**), la completa ordenació urbanística queda diferenciada en dos tipus de plans jerarquitzats: el Pla General en quan a les determinacions de caràcter estructural, i el Pla d'Ordenació Detallada en quan a les determinacions de caràcter detallat, essent necessari el conjunt d'ambdós instruments (PG i POD) per a substituir als anteriors PGOUm a Palma i PRIm a Platja de Palma,

En sessió del Ple de l'Ajuntament de Palma de dia 28/04/2023 es va adoptar l'Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions del document diferenciat del Pla General (en endavant **PG23**) sense haver-se acordat, a dia d'avui, l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Detallada.

El PG23 deroga, a la Disposició Derogatòria Única (en endavant, **DDU**), totes aquelles disposicions del PGOUm, TRNUm i PRIm que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals establertes per les Normes (i Annexos), els seus Plans d'Ordenació o en la resta de documents de naturalesa normativa, així com les **disposicions del planejament anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible** amb les decisions estructurals del PG23.

Ahora, continua essent d'aplicació la suspensió corresponent a l'aprovació inicial del POD (autoritzacions, llicències i comunicacions prèvies basades en el règim vigent quan el seu contingut resulti incompatible amb les determinacions del nou planejament aprovat inicialment). No obstant, el període de suspensió de dos anys des de l'aprovació inicial del POD publicada el 18 de novembre de 2021 està a punt de finalitzar.

Una vegada finalitzat el període de suspensió iniciat amb l'aprovació inicial del POD, no es requerirà la compatibilitat de les seves determinacions amb les determinacions de caràcter detallat del PGOUm i PRIm no derogades per la DDU del PG23.

1.2. Antecedents

- En sessió del Ple de l'Ajuntament de Palma de dia 28/10/2021 s'aprova inicialment la revisió del Pla General i Pla d'Ordenació Detallada, juntament amb la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.
- En sessió del Ple de l'Ajuntament de Palma de dia 28/04/2023 s'aprova definitivament el document diferenciat de la revisió del Pla General, sense que, a dia d'avui, hagi escaigut aprovació definitiva del document diferenciat del Pla d'Ordenació Detallada.
- El 30/08/2023 s'emet, per l'Oficina del Pla General i Model de Ciutat (OPG), un informe que posa de manifest les mancances de la completa ordenació del T.M. de Palma una vegada finalitzada la suspensió deixant sense aplicació l'aprovació inicial del POD, i on es proposa la correcció de la Disposició Derogatòria Única del PG23.
- El 15/09/2023 s'emet, pels Serveis Jurídics de Planejament (SJP), informe considerant que la proposta de correcció s'hauria de tramitar com a modificació puntual del PG.
- El 18/09/2023 s'emet pel gerent d'Urbanisme instrucció de redacció i tramitació de la modificació de la DDU del PG23, en col·laboració entre l'OPG, els Serveis Tècnics (STP) i el Serveis Jurídics del departament de Planejament.
- El 26/09/2023 s'emet, per l'OPG, informe relatiu als efectes de la DDU en relació a les zones de sòl rústic, estimació del nombre de parcel·les a sòl rústic que passarien de no edificables a edificables i regulació de les ARE del PGOUm.
- El 09/11/2023 l'OPG remet per e-mail als STP la imatge d'estudi de superposició de les delimitacions de subzones de sòl rústic del PGOUm, el PTIM i el PG23.

1.3. Àmbit de la modificació puntual

L'àmbit d'aquesta modificació puntual del PG23 es correspon amb el Terme Municipal T.M. de Palma, amb l'excepció de l'àmbit de Platja de Palma.

L'àmbit de Platja de Palma es regula al *Pla de Reconversió Integral de la Platja de Palma* (PRI) aprovat definitivament amb prescripcions per Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 24/04/2015. Atesa la Norma 2.1.8. i l'apartat 2 de la Disposició Addicional Primera de les normes urbanístiques del PG23, tot i que el PG23 assumeix la funció d'ordenació integral de tot l'àmbit territorial pertanyent al T.M. de Palma que va quedar integrat en el PRI, deroga i deixa sense efecte les determinacions que va establir el PRI per als terrenys classificats com a sòl urbanitzable, i desplaça per a l'aprovació definitiva del POD l'establiment de les determinacions del sòl urbà i sòl rústic d'aquest àmbit del PRI.

1.4. Descripció de les modificacions

L'aprovació definitiva del PG23 deroga explícitament a la seva Disposició Derogatòria Única (DDU) determinats articles del TRNUm, deixant sense regulació detallada una sèrie d'àmbits a sòl urbà i a sòl rústic durant el període comprès entre l'aixecament de la suspensió corresponent a l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del POD.

La Modificació que es pretén introduir consisteix en corregir la DDU de les Normes Urbanístiques del PG23, amb l'objecte de mantenir la vigència de determinats articles del TRNUm que han quedat derogats amb l'actual redacció del PG23. Els apartats de la DDU que requereixen correcció són els següents:

Apartat “a) Del Títol Preliminar: es procedeix a la derogació de tots els articles que integren aquest Títol.”

Es pretén mantenir vigent l'article 7.

Introducció:

El contingut de l'article 7 del Títol Preliminar del TRNUm esquematitza i descriu la relació de la totalitat de la documentació (vinculant i no vinculant). Encara que en el PG23 hi hagi una norma on s'exposen tots els documents que inclou el nou pla general, aquest no inclou la documentació del que es manté vigent del planejament PGOUm. Per tant, la informació aportada per l'article 7 segueix sent rellevant mentrestant que aquest pla mantingui la vigència d'alguns articles.

Proposta:

PROPOSTA DE RECTIFICACIÓ apartat a)	JUSTIFICACIÓ
On diu: a) Del Títol Preliminar: es procedeix a la derogació de tots els articles que integren aquest Títol. Ha de dir: a) Del Títol Preliminar: es procedeix a la derogació de tots els articles que integren aquest Títol, exceptuant l'article 7 (Documentació) el qual fa referència a la documentació integrant de l'anterior PGOU.	Donat que segueixen vigents els documents del PGOUm, es justifica el manteniment de l'article 7 (“Documentació”) per a poder entendre el contingut d'aquest pla. El PG23 té la seva equivalència en la Norma 1.2.1., que no coincideix amb la documentació de l'anterior pla.

Apartat “e) Del Títol IV (Règim dels edificis existents): es deroga l'article 47. Els articles 46 i 48 del Títol IV es mantenen (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.3 d'aquesta nou Pla General.”

Es pretén derogar l'article 46, i mantenir els articles 47 i 48.

Introducció:

Aquest títol del TRNUm conté tres articles referents al règim dels edificis existents:

- Art. 46. Edificis fora d'ordenació
- Art. 47. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent
- Art. 48. Edificis existents a sòl rústic

EL PG23 deroga l'article 47 i deixa vigents els 46 i 48.

No obstant, al PG23 es dicten unes normes molt detallades a la Norma 3.1.3. en quant als “Edificis i instal·lacions que queden en situació de fora d'ordenació” (que es correspondria a la situació de l'article 46 del TRNUm), al contrari al que es fa a la Norma 3.1.4. “Edificacions i construccions en situació d'inadequades, construïdes a l'empara de la normativa anterior” (que es correspondria a la situació de l'article 47 del TRNUm) on s'estableixen uns criteris generals i es deriva al POD per al seu desenvolupament.

Pel que fa al règim dels edificis existents a sòl rústic (que es correspondria a la situació de l'article 48 del TRNUm), les normes del PG23 deriven als criteris generals abans establerts, per la qual cosa tampoc quedaria regulat en detall.

És per això que, en cas de mantenir l'article 46 la regulació de la situació de fora d'ordenació no seria coincident a les dues normatives vigents (PGOUm i PG23), i en cas de derogar l'article 47 faltaria la regulació essencial en cas d'edificacions i construccions en situació d'inadequades.

Proposta:

PROPOSTA DE RECTIFICACIÓ apartat e)	JUSTIFICACIÓ
On diu: e) Del Títol IV (Règim dels edificis existents): es deroga l'article 47. Els articles 46 i 48 del Títol IV es mantenen (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.3 d'aquesta nou Pla General. Ha de dir: e) Del Títol IV (Règim dels edificis existents): es deroga l'article 46 (Edificis fora d'ordenació). Els articles 47 i 48 del Títol IV es mantenen (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.4 d'aquest nou Pla General.	El PG23 deroga articles del PGOUm que no queden regulats completament i manté articles la regulació dels quals sí està compresa en les normes. S'exposen a continuació: - En la Norma 3.1.3. del PG23: s'estableixen ja les limitacions dels edificis que queden en situació de fora d'ordenació. No obstant, es manté vigent l'equivalent del PGOUm a l'art. 46. Es proposa derogar aquest article. - En la Norma 3.1.4. del PG23: només s'estableix la regulació de les construccions que queden en situació d' inadequació mitjançant una regulació genèrica de les obres i usos autoritzables però sense la determinació específica, que es deriva al POD (equivalent al art. 47 del PGOUm). No obstant, la disposició el deroga. Es proposa recuperar la seva vigència.

Apartat “h) Del Títol VII (Normes d'edificació en sòl urbà): únicament queden derogats els articles de la Secció Dècima (Regulació de les Àrees de Règim Especial) del Capítol II; els Plans Especials han de formular-se i redactar-se conforme a la regulació de les presents Normes i Fitxes dels àmbits d'ordenació i gestió.”

Es pretén mantenir els articles de la Secció Dècima del TRNUm que regulen les ARE, derogant únicament els articles 186.bis, 189, 191, 192, 194, 195, 196, 197, i de l'article 198 únicament les A.R.E. núm. 46-01 (C/ General Riera, Cotlliure, Felipe II, Alfonso El Sabio); núm. 72-01(C/ Montevideo, C/327, C/328) i núm. 72-02 (C/Valparaiso, Manacor, Caracas), que es corresponen amb els 11 àmbits ja regulats pel PG23.

Introducció:

La Disposició Derogatòria Única deroga, deixant sense vigència, tots els articles que fan referència a les A.R.E.s del PGOUm, inclosos a la Secció Dècima del Capítol II del Títol VII, des de l'article 183 fins al 198. Les A.R.E.s són Àrees de Règim Especial que es troben ubicades al sòl urbà, majoritàriament consolidat, amb edificacions preexistents per a les quals el pla considerava que era necessari un tractament específic i diferenciat de la resta de sòl urbà pel seu caràcter especial. L'article 183 redacta la definició de les AREs, de l'article 184-197 s'inclouen 16 A.R.E.s, una per article, i 13 A.R.E s'inclouen en l'article 198 com a “Àrees de Règim Especial restants”.

Per a cada una de les A.R.E.s el planejament PGOUm preveia la redacció d'un Pla Especial i n'especificava les condicions de redacció. Transitòriament fins a la redacció d'aquests plans establia, en la majoria de casos, una sèrie de normes transitòries d'edificació per a cada una d'elles.

El PG23 si bé estableix la regulació d'alguns d'aquests àmbits mitjançant fitxes d'Àrea de Reforma Interior (ARI-PE), Àrea de Renovació Urbana (ARU-PE) o Sistemes Generals (SG), molts altres àmbits quedarien sense determinació que els regulés, tant si no han desenvolupat el Pla Especial previst al PGOUm com si el tenen aprovat i vigent.

Proposta:

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ apartat h)	JUSTIFICACIÓ
On diu: <i>h) Del Títol VII (Normes d'edificació en sòl urbà): únicament queden derogats els articles de la Secció Dècima (Regulació de les Àrees de Règim Especial) del Capítol II; els Plans Especials han de formular-se i redactar-se conforme a la regulació de les presents Normes i Fitxes dels àmbits d'ordenació i gestió.</i> Ha de dir: <i>h) Del Títol VII (Normes d'edificació en sòl urbà): queden derogats de la Secció Dècima (Regulació de les Àrees de Règim Especial) del Capítol II els següents articles: 186.bis (A.R.E. 25-01 Santa Catalina), 189 (A.R.E. 45-01 Son Busquets-Baluard), 191(A.R.E. 59-01 Son Ametler), 192 (A.R.E. 72-03 Sector de la Soledat i el Polígon de Llevant), 194 (A.R.E. Son Banya), 195 (A.R.E. Cala Estància), 196 (A.R.E. 80-02 Aeroport), 197 (A.R.E. 88-01 Port), i de l'article 198 únicament les A.R.E. núm. 46-01 (C/General Riera, Cotlliure, Felipe II, Alfonso El Sabio), núm. 72-01 (C/ Montevideo, C/327,C/328) i núm. 72-02 (C/Valparaíso, Manacor, Caracas). Les A.R.E.10-02 Temple i 42-01 Establiments, queden vigents en tot allò que resulti coherent amb les determinacions d'aquest Pla General.</i>	La derogatòria deixa sense vigència els articles de totes les AREs del PGOUm. L'afecció que té és diversa depenent de l'àmbit on es troba. La derogació afecta a les 18 AREs que no queden regulades al PG23 i que, per tant, quedarien com a àmbits del sòl urbà sense delimitació i descripció que els defineixi, sense criteris de redacció (i modificació) del Pla Especial, i en ocasions, sense ordenació i disposicions transitòries que permetin certes obres de conservació. Es proposa el manteniment de la derogatòria de la Secció Dècima del Capítol II només dels àmbits en els que el PG23 estableix una nova ordenació. En el cas dels dos àmbits que queden afectats només en part, l'A.R.E. 10-02 Temple (on el PG23 delimita un àmbit inferior al PGOUm en el ARI-PE 10-01 El Temple) i l'A.R.E. 42-01 Establiments (amb una part classificada pel PG23 com a sòl rústic), es mantindrien els articles en tot allò que resulti compatible amb el PG23.

Apartat “i) Del Títol VIII (Normes d'edificació en sòl rústic): queden derogats els articles de la Secció Primera del Capítol I i tots els articles dels Capítols II, III, IV i V. Es manté (de manera transitòria fins a l'entrada en vigor del POD) la Secció Segona (Condicions d'Edificació) del Capítol I d'aquest Títol VIII.”

Es pretén mantenir articles del TRNUm específics de la regulació detallada corresponent a les subzones en sòl rústic (art. 236, 238, 239 i 240 en aquells àmbits coincidents als delimitats a la Norma 7.5.2. del PG23), derogar un article (art. 209) i suprimir la referència al capítol V, que no existeix.

Introducció:

La Disposició Derogatòria Única del PG23 suposa l'eliminació de la normativa urbanística regulada al TRNUm respecte a les diferents categories i subzones de sòl rústic (a excepció de la Secció Segona del Capítol I), sent substituïda pel Títol VII Normativa General de les categories de Sòl Rústic del document de Normes Urbanístiques del PG23.

Aquest títol estableix amb caràcter general les definicions de les diferents categories del sòl rústic (AANP, ANEI, AIN, ARIP, APR, ZIP, APT, AT, AIA, SRG i NR) i el seu règim d'usos, però no regula els paràmetres edificatoris o la superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'habitatge unifamiliar (a excepció de les categories AIA i NR).

La Norma 7.2.2., on es disposa la Matriu d'Ordenació d'activitats en Sòl Rústic (en endavant, **MOSR**), estableix les categories en les quals estaria expressament prohibida la implantació d'habitatge unifamiliar aïllat. En la resta de categories seria un ús condicionat i sempre subjecte a la següent observació: “*En les categories en les quals s'admet (com condicionat) l'ús d'habitatge unifamiliar **sempre ha d'estar lligat a l'explotació agrària.***”.

La definició dels paràmetres edificatoris en sòl rústic no queda inclòs al document diferenciat estructural del PG23, sinó al Pla d'Ordenació Detallada (POD). És per això que, **una vegada finalitzi el període de suspensió** d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències, i no sigui d'aplicació el Pla d'Ordenació Detallada (POD), entrarà en vigor una indefinició en quant als paràmetres de parcel·la mínima edificable i dels paràmetres d'ocupació màxima i edificabilitat atribuïdes a cadascuna de les diferents categories.

Proposta:

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ apartat i)	JUSTIFICACIÓ
On diu: i) Del Títol VIII (Normes d'edificació en sòl rústic): queden derogats els articles de la Secció Primera del Capítol I, i tots els articles dels Capítols II, III, IV i V. Es manté (de manera transitòria fins a l'entrada en vigor del POD) la Secció Segona (Condicions d'Edificació) del Capítol I d'aquest Títol VIII.	En el PG23 s'han delimitat les zones del sòl rústic però els paràmetres edificatoris dels habitatges es detallen en el POD. Per tant, un cop finalitzada la suspensió i l'aplicació de l'aprovació inicial del POD, no hi haurà cap referència regulatòria de paràmetres per a aquestes àrees més que les del PTIM en el qual es determinen uns paràmetres més permissius que els del propi PGOUm.
Ha de dir: i) Del Títol VIII (Normes d'edificació en sòl rústic): queden derogats els articles de la Secció Primera i l'article 209 de la Secció Segona (derogat per la norma 7.1.4) del Capítol I, tots els articles dels Capítols II i III, i l'article 237 de la Secció Segona del capítol IV. De manera transitòria, fins a l'entrada en vigor del	Per això, a efectes de regular els paràmetres d'edificació dels habitatges en sòl rústic es proposa mantenir la vigència dels paràmetres establerts en el TRNUm (Títol VIII, Capítol IV, Secció Primera_ Normes amb caràcter General), i dels articles 238, 239 i 240. Es proposa, així mateix que només a efectes de

POD, es mantenen del Capítol I: la Secció Segona (Condicions de l'edificació) exceptuant l'art. 209, i del Capítol IV: l'article 236 de la Secció Primera (Normes amb caràcter general), l'article 238 de la Secció Segona i els articles 239 i 240 (en aquells àmbits coincidents als delimitats a la norma 7.5.2. d'aquest Pla) de la Secció Tercera. Només a efectes de la delimitació de les subzones, es mantenen com a referència normativa, els plànols a escala 1:5.000 de sòl rústic del PGOU derogats.	la delimitació de les subzones del PGOUm (de manera transitòria fins a l'entrada en vigor del POD) siguin d'aplicació com a referència normativa els plànols a escala 1:5.000 de sòl rústic del PGOUm. Es proposa la derogació de l'art. 209 (Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico) perquè correspon a la norma 7.1.4. (Parcel·lacions a sòl rústic). El capítol V no existeix. No fa falta aquesta referència.
---	--

1.5. Anàlisi d'alternatives plantejades a la present modificació.

Una qüestió prèvia a la redacció d'aquesta modificació és l'anàlisi de les alternatives a la present modificació, qüestió que es desenvolupa amb major profunditat al document ambiental estratègic.

Les alternatives analitzades són les següents:

1.5.1. Alternativa 0

Aquesta alternativa 0 consistiria en no modificar la DDU, amb la conseqüència de no conservar la vinculació de determinats documents del PGOUm, deixant sense regulació de detall als edificis en situació d'inadequació a sòl urbà i sòl rústic, i deixant sense regulació detallada els àmbits de sòl urbà i sòl rústic que més endavant es descriuen.

1.5.2. Alternativa 1

Aquesta alternativa 1 consistiria en només conservar el primer paràgraf de la DDU, on es determina de manera general la derogació de totes aquelles determinacions del PGOUm, TRNUM i PRIm, els seus plans d'ordenació o resta de documents de naturalesa normativa i que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals del PG23, i les disposicions de planejament general anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions estructurals del PG23.

Aquesta alternativa suposaria una situació de inseguretat jurídica major que la determinada en les alternatives 0 i 2, donada la no especificitat dels articles que es deroguen i els que es mantenen.

1.5.3. Alternativa 2

Aquesta alternativa 2 consistiria en analitzar la DDU, corregint la redacció actual i determinant quins articles no s'han de derogar expressament i quins si que correspon derogar.

Aquesta és l'alternativa que es considera més adient, i es correspon amb la desenvolupada a la present modificació proposada, i que permet una regulació fins a l'aprovació definitiva del POD.

1.6. Anàlisi de la derogació de la regulació de les Àrees de Règim Especial (A.R.E.)

1.6.1. Anàlisi

La Disposició Derogatòria Única deroga i, per tant, deixa sense vigència els articles de totes les AREs del PGOUm. Algunes d'aquestes A.R.E.s es troben regulades ja sigui mitjançant Plans Especials aprovats definitivament, mitjançant l'ordenació directa definida al PGOUm com a normes transitòries, o bé mitjançant les fitxes d'ARI-PE (Àrea de Reforma Interior), ARU-PE (Àrea de Renovació Urbana) o SG (Sistemes Generals) que s'han aprovat en el PG23.

L'anàlisi que es fa a continuació conté la relació de totes les A.R.E.s amb el nombre corresponent de l'article del PGOUm. La taula examina la regulació que s'estableix segons el PG23 (en cas d'haver-hi alguna) i segons el PGOUm, e identifica quina ARE quedarà afectada per la DDU un cop finalitzada la suspensió corresponent al POD, quedant sense regulació detallada.

Id	Identificació A.R.E. i article segons PGOUm	(1) Regulació segons PG23	Sense regulació detallada per la derogació del PGOUm
		(2) Regulació segons PGOUm	
1	10-02 Temple (Art. 184) *Situada a àmbits de protecció del patrimoni	(1) Àmbit del PG23 inferior al delimitat al PGOUm. Regulat a la fitxa de l' ARI-PE 10-01 EL TEMPLE	AFECTADA (en part no inclosa a ARI-PE)
		(2) Deriva a l'article 251, on es determina la descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial de Protecció i normes transitòries d'edificació específiques.	

2	14-01 Cala Major-Sant Agustí (Art. 185)	(1) No regulat al PG23	AFECTADA
		(2) Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació corresponents a l'ordenació i qualificacions assenyalades als plànols d'ordenació d'escala 1:1000.	
3	14-02 Cala Major-Sant Agustí (Art. 186)	(1) No regulat al PG23	AFECTADA
		(2) Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació corresponents a l'ordenació i qualificacions assenyalades als plànols d'ordenació d'escala 1:1000.	
4	25-01 Santa Catalina (Art. 186 bis)	(1) Es reconeix el Pla Especial com a API 25-01, on s'assumeix l'ordenació del PEPAA (Norma 2.1.5. del PG23)	NO AFECTADA
		(2) Ordenació establerta pel Pla Especial de Protecció Arquitectònica i Ambiental (PEPAA) aprovat definitivament i publicat al BOIB el 02/12/2021.	
5	38-01 Son Dameto (Art. 187)	(1) No regulat al PG23	AFECTADA
		(2) Ordenació establerta al Pla Especial de Reforma Interior PERI Son Dameto, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca i publicat al BOIB el 12/04/2003. Condicions per a la redacció del Pla Especial amb vigència.	
6	42-01 Establiments (Art. 188)	(1) Part de l'àmbit es classifica com a sòl rústic i part com a sòl urbà al PG23. Sense regulació detallada.	AFECTADA (en part de sòl urbà)
		(2) Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques.	
7	45-01 Son Busquets-Baluard (Art. 189)	(1) Regulat a la fitxa ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS.	NO AFECTADA
		(2) Àmbit coincident. Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques.	
8	56-01 Colònia Son Rullàn (Art. 189 bis)	(1) No regulat al PG23	AFECTADA
		(2) Ordenació establerta al Pla Especial PE de l'ARE 56-01 del PGOU- Colònia Son Rullàn, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Palma i publicat al BOIB el 09/05/2023. Condicions per a la redacció del Pla Especial amb vigència.	
9	58-01 Camí d'en Mallol (Art. 190)	(1) No regulat al PG23	AFECTADA
		(2) Ordenació establerta al Pla Especial de Reforma Interior PERI de Can Mayol aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament i publicat	

		al BOCAIB el 20/05/2000. Condicions per a la redacció del Pla Especial amb vigència.	
10	59-01 Son Ametler (Art. 191)	(1) Regulat a la fitxa ARI-PE 59-01 SON AMETLER. (2) Àmbit coincident. Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques.	NO AFECTADA
11	72-03 Sector de la Soledat i el Polígon de Llevant (Art. 192)	(1) No regulat al PG23 (2) ARE derogada per aplicació de l'ordenació detallada de la Modificació puntual del PGOU en el Sector de Llevant-Façana Marítima, aprovada definitivament pel Ple del Consell de Mallorca i publicada al BOIB de 05/08/2003 (i modificacions posteriors)	NO AFECTADA
12	77-01 Cala Gamba (Art. 193)	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació corresponents a l'ordenació i qualificacions assenyalades als plànols d'ordenació d'escala 1:1000.	AFECTADA
13	78-01 Son Banya (Art. 194)	(1) El PG23 qualifica com a Sistema General SGEN/MF-P l'anterior delimitació de Son Banya, diferenciat per unitats i preveient la redacció d'un Pla Especial (Norma 2.1.6. Z.R.E.). Queda regulat a les fitxes de SSGG de Son Banya (codis del 78-01-P al 78-06-P) (2) Descripció de delimitació i condicions de redacció del Pla Especial.	NO AFECTADA
14	79-01 Cala Estància (Art. 195)	(1) No regulat al PG2023 (2) ARE derogada per aplicació de la vigent ordenació detallada del PRI, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme i publicat al BOIB el 21 de maig de 2015.	NO AFECTADA
15	80-02 Aeroport (Art. 196)	(1) El PG23 delimita l'àmbit com a Sistema General Aeroportuari, preveient la redacció d'un Pla Especial (Norma 2.1.6. Z.R.E.). Previst a fitxes dels SSGG. (2) Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques.	NO AFECTADA
16	88-01. Port (Art. 197)	(1) El PG23 delimita l'àmbit com a Sistema General Portuari preveient la redacció d'un Pla Especial (Norma 2.1.6. Z.R.E.) una vegada aprovada la Delimitació dels Espais i Usos Portuaris (DEUP). Previst a fitxes dels SSGG. Transitòriament s'assumeix el Pla Especial del Port de Palma (aprovat definitivament per	NO AFECTADA

		l'Ajuntament en Ple i publicat al BOIB el 01.03.1997)	
		(2) Descripció de delimitació, condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques.	

ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL RESTANTS (ART. 198)			
Id	Identificació A.R.E. segons PGOUm	(1) Regulació segons PG23	Sense regulació detallada per la derogació del PGOUm
		(2) Regulació segons PGOUm	
1	24-01 - C/ Andrea Doria, Avda. Picasso, C/ Baltasar Forteza, C/ Son Dureta.	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
2	31-01 - C/ Cap Blanc, Cap Formentor, Cap Salines, Cap Enderrocat (Son Roca).	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
3	34-01 - Cno. Son Rapinya, C/ Lago Sanabria, Catalina March, Vicari Joan Catany, C/ Llac Enol, C/ Presbítero Seguí.	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
4	46-01 - C/ General Riera, Cotlliure, Felipe II, Alfonso El Sabio	(1) Regulat a la fitxa ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ. (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	NO AFFECTADA
5	52-01 - Cno. Viejo de Buñola, Gremio Tintorers, Santiago Alvarez Avellán, José Salazar Belmar, Pza. Licinio de la Fuente	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
6	57-01 - C/ Aragón, Cardenal Cisneros, Greco, Son Adolça (Mare de Deu de Lluç).	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
7	58-02 - C/ Bartomeu	(1) No regulat al PG23	AFFECTADA

	Calatayud, Canonge Antoni Sancho, Camí Son Cladera, Camí Nou.	(2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	
8	65-01 - C/ Indalecio Prieto, Camí de Son Gotleu	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
9	65-02 - C/ Indalecio Prieto, Tomás Rullán, Santa Florentina	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
10	71-01 - C/ Joan Maragall, Joan Montaner Bordoy, Ca'n Pere Antoni, Pare Ventura	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
11	71-02 - C/ Manuel Azaña, Pare Miquel Mir	(1) No regulat al PG23 (2) Descripció de delimitació, condicions d'edificació condicions de redacció del Pla Especial i normes transitòries d'edificació específiques..	AFFECTADA
12	72-01 - C/ Montevideo, C/ 327, C/ 328	(1) Queda inclosa dins l'àmbit del PERI del sector de la Soledat i el Polígon de Llevant. El PG23 reconeix l'àmbit com a API 72-02, i assumeix l'ordenació del PERI (Norma 2.1.5. del PG23). (2) L'ordenació és establerta pel Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del sector de la Soledat i el Polígon de Llevant, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca i publicat al BOIB el 22/12/2005. Fa remissió a les normes del PGOU	NO AFFECTADA
13	72-02 - C/ Valparaíso, Manacor, Caracas	(1) Queda inclosa dins l'àmbit del PERI del sector de la Soledat i el Polígon de Llevant. El PG23 reconeix l'àmbit com a API 72-02, i assumeix l'ordenació del PERI (Norma 2.1.5. del PG23). (2) L'ordenació és establerta pel Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del sector de la Soledat i el Polígon de Llevant, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca i publicat al BOIB el 22/12/2005. Fa remissió a les normes del PGOU	NO AFFECTADA

1.6.2. Conclusió dels efectes de l'aplicació de la Disposició Derogatòria Única als àmbits A.R.E.

- Queden **AFECTADES** per la derogació de l'ordenació detallada les següents A.R.E.s:

A.R.E.s AFECTADES per la DDU		
Núm. àmbits	Articles TRNum	Àmbit A.R.E.
8	Art. 184	10-02 Temple
	Art. 185	14-01 Cala Major-Sant Agustí
	Art. 186	14-02 Cala Major-Sant Agustí
	Art. 187	38-01 Son Dameto
	Art. 188	42-01 Establiments
	Art. 189 bis	56-01 Colònia Son Rullàn
	Art. 190	58-01 Camí d'en Mallol
	Art. 193	77-01 Cala Gamba
10	Art. 198	24-01 - C/ Andrea Doria, Avda. Picasso, C/ Baltasar Forteza, C/ Son Dureta
		31-01 - C/ Cap Blanc, Cap Formentor, Cap Salines, Cap Enderrocat (Son Roca)
		34-01 - Cno. Son Rapinya, C/ Lago Sanabria, Catalina March, Vicari Joan Catany, C/ Llac Enol, C/ Presbítero Seguí
		52-01 - Cno. Viejo de Buñola, Gremio Tintorers, Santiago Alvarez Avellán, José Salazar Belmar, Pza. Licinio de la Fuente
		57-01 - C/ Aragón, Cardenal Cisneros, Greco, Son Adolça (Mare de Deu de Lluc)
		58-02 - C/ Bartomeu Calatayud, Canonge Antoni Sancho, Camí Son Cladera, Camí Nou
		65-01 - C/ Indalecio Prieto, Camí de Son Gotleu
		65-02 - C/ Indalecio Prieto, Tomás Rullán, Santa Florentina
		71-01 - C/ Joan Maragall, Joan Montaner Bordoy, Ca'n Pere Antoni, Pare Ventura
		71-02 - C/ Manuel Azaña, Pare Miquel Mir

- Queden **NO AFECTADES** per la derogació de l'ordenació detallada les següents A.R.E.s, i regulades directament pel PG23

A.R.E.s NO AFECTADES per la DDU		
Núm. àmbits	Articles TRNum	Àmbit A.R.E.
8	Art. 186 bis	25-01 Santa Catalina
	Art. 189	45-01 Son Busquets-Baluart
	Art. 191	59-01 Son Ametler
	Art. 192	72-03 Sector de la Soledat i el Polígon de Llevant
	Art. 194	78-01 Son Banya
	Art. 195	79-01 Cala Estància
	Art. 196	80-02 Aeroport
	Art. 197	88-01. Port
3	Art. 198	46-01 - C/ General Riera, Cotlliure, Felipe II, Alfonso El Sabio
		72-01 - C/ Montevideo, C/ 327, C/ 328
		72-02 - C/ Valparaíso, Manacor, Caracas



1.7. Anàlisi de la derogació de la regulació detallada del sòl rústic

1.7.1. Anàlisi

En relació a la implantació de l'habitatge unifamiliar, tot i que el PG23 estableix les categories de sòl rústic on es prohibeix aquest ús, en els casos on queda condicionada (per la regulació d'usos "2: *Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular i aquest Pla*" o "3*: *Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla General en els capítols que regulen específicament cada categoria de sòl i de conformitat amb el règim establert en el PTIM*"), caldria remetre's a les categories, superfícies mínimes i paràmetres establerts pel Pla Territorial Insular de Mallorca (en endavant **PTIM**) i les condicions establertes pel Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears (en endavant, **DL9/2020**).

És a dir, la delimitació de categories establerta pel PG23 únicament tindria implicacions pel que fa a:

- la implantació d'usos establerta per la matriu de sòl rústic MOSR de la Norma 7.2.2.
- al requeriment de que l'habitatge unifamiliar ***sempre ha d'estar lligat a l'explotació agrària** (*aquesta observació no és contradictòria amb la necessitat del compliment dels requisits de parcel·la mínima urbanística i paràmetres edificatoris del PTIM. Totes dues condicions són complementàries).
- la dimensió mínima de parcel·la establerta per a les categories AIA i NR.

A conseqüència de la DDU del PG23, les diferents subzones del Sòl Rústic del PGOUm, juntament amb les seves determinacions edificatòries relatives a habitatges unifamiliars, quedarien sense efecte, passant a regular-se únicament per la Norma 20 del PTIM (d'aplicació plena, directa e immediata, AP), pel que fa a la parcel·la mínima edificable i l'article 5 del DL 9/2020 quant a superfície construïble màxima i ocupació de parcel·la.

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LES PER A L'ÚS HABITATGE UNIFAMILIAR SEGONS PG23, PGOUm i PTIM

Una vegada finalitzada la suspensió i quedant sense aplicació les determinacions de l'aprovació inicial del POD, es donarien casos de parcel·les que serien edificables amb una superfície mínima molt inferior a les establertes tant durant l'aplicació anterior del PGOUm, com a la de la posterior aplicació conjunta amb l'aprovació inicial del POD i aprovació definitiva del PG23.

Les categories del sòl rústic del PTIM **no** son totalment coincidents amb les categories del PG23 ni amb les subzones del PGOUm. Per a localitzar aquestes parcel·les, sotmeses a inferior paràmetre de superfície mínima respecte a la situació anterior a la finalització de la suspensió, cal realitzar una superposició de les delimitacions dels diferents instruments:

- En la superposició de les delimitacions de categories del PTIM i les categories del PG23:
El PG23 distingeix a la categoria de sòl rústic Àrea d'Interès Agrari (AIA) dues subcategories: AIA-40, que estableix una parcel·la mínima de 40.000 m², i AIA-100, que estableix una parcel·la mínima de 100.000 m². Ambdues delimitacions AIA-40 i AIA-100 superposades a les categories del PTIM superen la parcel·la mínima establerta pel PTIM.
- En la superposició de les delimitacions de categories del PTIM i subzones del PGOUm:
Per norma general, el paràmetre de superfície mínima de parcel·la és més exigent a la delimitació de subzona del PGOUm que a la de categories del PTIM.
Els paràmetres mínims segons cada instrument son els següents:

PGOUm		
Superf. mín.	Codi	Subzona
Prohibit	F	Interès Forestal i ecològic
Prohibit	IN	Interès Natural
200.000 m ²	IP	Interès Paisatgístic
100.000 m ²	AR	Agrícola Ramadera
40.000 m ²	AP	Agrícola Protegida
15.000 m ²	R	Recuperació
14.000 m ²	PL	Parcel·lació Limitada
*7.000 m ²	*PL-NR	*Parcel·lació Limitada Nucli Rural

PTIM		
Superf. Mín.	Codi	Categoria
50.000 m ²	ARIP	Àrees d'interès paisatgístic
	SRG-F	SR règim General Forestal
14.000 m ²	AIA	Àrea d'Interès Agrari
	AT	Àrea de Transició
	SRG	Sòl Rústic General
*Segons Norma 26		*Nucli Rural

Es poden distingir tres casuístiques segons la exigència de cada instrument quant a la parcel·la mínima per a poder implantar un habitatge unifamiliar. La primera casuística és en la que el PTIM exigeix la mateixa dimensió de parcel·la per a la implantació d'habitatge unifamiliar (cas de la subzona PL), la segona casuística, on el PTIM representa una exigència major que el PGOUm quant a parcel·la mínima (cas de la superposició de subzona AP del PGOUm i SRG-F del PTIM; no així en el cas dels nuclis rurals de les subzones PL-NR, que es regeixen per altres condicions), i la tercera casuística és en la que el PTIM exigeix una parcel·la inferior que el PGOUm.

Per a l'estudi de l'afecció de la derogatòria, de les anteriors situacions només interessa analitzar la tercera situació, en la que el PTIM representa l'exigència menor que el PGOUm quant a parcel·la mínima, ja que ens els demés casos sempre serà d'aplicació el mínim que estableix el PTIM vigent (sense entrar a valorar la categoria especial dels nuclis rurals, que es delimiten al planejament municipal i no al PTIM, i que es regeixen per les condicions específiques que el PTIM disposa per aquest tipus de sòl).

El document ambiental estratègic analitza en més detall els diferents supòsits que es troben en la superposició de les delimitacions de les categories del PG23, PTIM i subzones del PGOUm en quant a parcel·la mínima exigida i paràmetres d'edificació.

En quan a comparació de parcel·la mínima, es podrien distingir els següents supòsits:

Supòsit a: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM: 50.000 m² | PGOUm: 200.000 m²

La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix una condició mínima per edificar de **50.000 m²** i coincideix amb la subzona Interès Paisatgístic (IP) per la que el PGOUm té com a condició un mínim de **200.000 m²**. Per tant, en aquests àmbits qualsevol parcel·la d'entre 50.000 m² i 199.999 m² es podria edificar a causa de l'aplicació de la disposició derogatòria.

Supòsit b: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM: 14.000 m ² I PGOUm: 200.000 m ²
La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix una condició mínima per edificar de 14.000 m² i coincideix amb la subzona Interès Paisatgístic (IP) per la que el PGOUm té com a condició un mínim de 200.000 m² . Per tant, en aquests àmbits qualsevol parcel·la d'entre 14.000 m ² i 199.999 m ² es podria edificar a causa de l'aplicació de la disposició derogatòria.
Supòsit c: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM:14.000 m ² I PGOUm: 100.000 m ²
La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix una condició mínima per edificar de 14.000 m² i coincideix amb la subzona Agrícola-Ramadera (AR) per la que el PGOUm té com a condició un mínim de 100.000 m² . Per tant, en aquests àmbits qualsevol parcel·la d'entre 14.000 m ² i 99.999 m ² es podria edificar a causa de l'aplicació de la disposició derogatòria.
Supòsit d: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM:14.000 m ² I PGOUm: 40.000 m ²
La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix una condició mínima per edificar de 14.000 m² i coincideix amb la subzona Agrícoles Protegides (AP) per la que el PGOUm té com a condició un mínim de 40.000 m² . Per tant, en aquests àmbits qualsevol parcel·la d'entre 14.000 m ² i 39.999 m ² es podria edificar a causa de l'aplicació de la disposició derogatòria.
Supòsit e: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM:14.000 m ² I PGOUm: 15.000 m ²
La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix una condició mínima per edificar de 14.000 m ² i coincideix amb la subzona Recuperació (R) per la que el PGOU '98 té com a condició un mínim de 15.000 m ² . Per tant, en aquests àmbits qualsevol parcel·la d'entre 14.000 m ² i 14.999 m ² es podria edificar a causa de l'aplicació de la disposició derogatòria.
Supòsit f: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM AIA:14.000 m ² I PGOUm: 100.000 m ²
La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix la categoria AIA, amb una condició mínima per edificar de 14.000 m ² i coincideix amb subzona Agrícola-Ramadera (AR) per la que el PGOUm té com a condició un mínim de 100.000 m² . En gran part son coincidents amb les Àrees d'Interès Agrari (AIA-100) del PG23, on s'estableix la superfície mínima de parcel·la en 100.000 m² .
Supòsit g: PARCEL·LA MÍNIMA PTIM AIA :14.000 m ² I PGOUm: 40.000 m ²
La intersecció que resulta en aquest supòsit determina les àrees de sòl rústic on el PTIM estableix la categoria AIA, amb una condició mínima per edificar de 14.000 m ² i coincideix amb subzona Agrícola-Protegida (AP) per la que el PGOUm té com a condició un mínim de 40.000 m² . En gran part son coincidents amb les Àrees d'Interès Agrari (AIA-40) del PG23, on s'estableix la superfície mínima de parcel·la en 40.000 m² .

SUPERPOSICIÓ DE DIFERÈNCIES DE PARCEL·LA MÍNIMA SEGONS PGOUm i PTIM

A causa de la complexitat de les possibles interaccions en la superposició dels diferents instruments, és difícil quantificar exactament el nombre de parcel·les afectades.

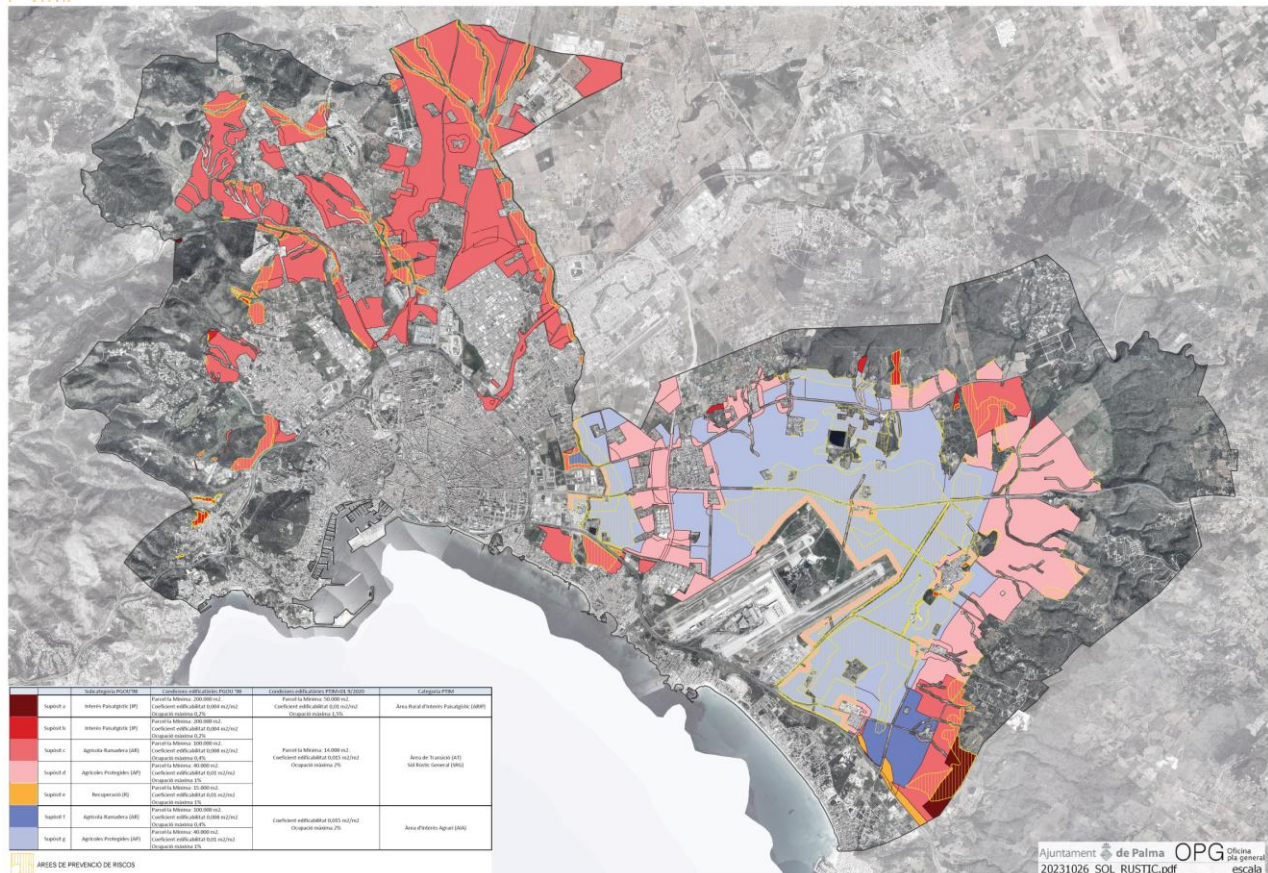
No obstant això, s'adjunten imatges indicatives de l'anàlisi realitzat per l'OPG en relació a l'afectació de la DDU. Aquestes imatges no impliquen un estudi exhaustiu ni exacte de la superposició.

Imatge 1. Sòl rústic afectat (imatge i estudi el·laborat per l'OPG)

		Subcategoria PGOU'98	Condicions edificatòries PGOU '98	Condicions edificatòries PTIM+DL 9/2020	Categoria PTIM
	Supòsit a	Interès Paisatgístic (IP)	Parcel·la Mínima: 200.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,004 m2/m2 Ocupació màxima 0,2%	Parcel·la Mínima: 50.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,01 m2/m2 Ocupació màxima 1,5%	Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)
	Supòsit b	Interès Paisatgístic (IP)	Parcel·la Mínima: 200.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,004 m2/m2 Ocupació màxima 0,2%	Parcel·la Mínima: 14.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,015 m2/m2 Ocupació màxima 2%	Àrea de Transició (AT) Sòl Rústic General (SRG)
	Supòsit c	Agrícola-Ramadera (AR)	Parcel·la Mínima: 100.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,008 m2/m2 Ocupació màxima 0,4%		
	Supòsit d	Agrícoles Protegides (AP)	Parcel·la Mínima: 40.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,01 m2/m2 Ocupació màxima 1%		
	Supòsit e	Recuperació (R)	Parcel·la Mínima: 15.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,01 m2/m2 Ocupació màxima 1%		
	Supòsit f	Agrícola-Ramadera (AR)	Parcel·la Mínima: 100.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,008 m2/m2 Ocupació màxima 0,4%	Coeficient edificabilitat 0,015 m2/m2 Ocupació màxima 2%	Àrea d'Interès Agrari (AIA)
	Supòsit g	Agrícoles Protegides (AP)	Parcel·la Mínima: 40.000 m2. Coeficient edificabilitat 0,01 m2/m2 Ocupació màxima 1%		



ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCOS



S'ha realitzat partint de les bases de dades geoespaciales del PGOUm, PG23 i PTIM.

Una vegada sostretes les categories de sòl rústic protegit del PG23 on l'habitatge unifamiliar és un ús prohibit, els colors càlids mostren les zones on el PTIM suposa una menor superfície de parcel·la mínima respecte a la d'aplicació de les subzones del PGOUm. Els colors freds mostren els àmbits en els que el PG23 determina directament una parcel·la mínima superior a l'establerta pel PTIM.

COMPARACIÓ DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS AL PGOUm, PG23, PTIM i DL9/2020 DELS NUCLIS RURALS

El PGOUm distingeix la subzona de Parcel·lació Limitada de Nucli Rural (PL-NR), regulada a l'article 239 del TRNum, i les Zones de Regulació Especial (ZRE), regulades a l'article 240.

A diferència del PGOUm, el PG23 integra ambdues PL-NR i ZRE en una única categoria especial de sòl rústic, el nucli rural ordinari. No obstant això, algunes de les ZRE no es defineixen al PG23 com a nucli rural, quedant integrades a la categoria de sòl rústic determinada segons els plànols d'ordenació de sòl rústic.

PGOUm			PG23		
Z.R.E. Núm	Denominació Z.R.E.	Id	NR Codi	Denominació NR	Id
41-01	Son Pax Vell	1	-	-	
-	Sòl urbà		43-01	Son Espanyol - Can Moreno	1
44-01	Es Secar de Son Sardina	2	44-01	Es Secar de Son Sardina	2
44-02	Cas Patro	3	44-02	Cas Patro	3
44-03	Cas Castellà	4	44-03	Cas Castellà	4
44-04	Sa Torre	5	44-04	Sa Torre	5
53-01	Can Enric	6	53-01	Can Enric	6
53-02	Cas Ferrer	7	-	-	-
53-03	Cas Borràs	8	53-03	Can Borràs	7
53-04	Camí de Na Cerdana	9	-	-	-
53-05	Son Na Pau	10	53-05	So Na Pau	8
53-06	Camí de Sa Cadena	11	-	-	-
53-07	Camí de Santiago	12	53-07	Camí de Santiago	9
53-08	Camí des Clot	13	-	-	-
53-09	S'Olivaret	14	53-09	S'Olivaret	10
83-01	Can Figó	15	-	-	-
83-02	Cas Tamborer	16	-	-	-
83-03	Es Prat	17	83-03	Es Prat	11
84-01	Son Gallard (Son Agre)	18	-	-	-
84-02	Es Cellers	19	-	-	-
84-03	Son Gudí	20	-	-	-
84-04	Son Anverso	21	-	-	-
84-05	Son Orlandis d'Amunt	22	-	-	-
84-06	Can Membre	23	-	-	-
84-07	Son Flor	24	-	-	-
84-08	Can Brusca	25	-	-	-
84-09	Son Brunet	26	-	-	-
84-10	Son Amora	27	84-10	Son Amora	12
84-11	Can Galania	28	84-11	Can Galenia	13
84-12	Sa Vinya de Son Llebre	29	-	-	-
84-13	Can Brusca (ampliació)	30	-	-	-
84-14	Ses Palmeres	31	84-14	Ses Palmeres	14
84-15	Can Guidet	32	84-15	Can Guidet	15
84-16	Sa Vinya des Fonoll	33	-	-	-
84-17	Son Llinàs	34	84-17	Son Llinàs	16
85-01	Can Butxaques	35	-	-	-

87-01	Ca l'Amo Arnau	36	-	-	-
87-02	Sa Tanca	37	87-02	Sa Tanca	17
87-03	Son Orlandis	38	-	-	-
87-04	S'Hortet de Can Silis	39	-	-	-
87-05	Can Valent	40	87-05	Can Valent	18
87-06	Son Verí de Baix	41	-	-	-
87-07	Camí 142	42	87-07	Camí 142 – Son Aixello	19
87-08	Son Morey	43	-	-	-
-	Sòl Urbà		87-10	Es Pinaret – Es Putxet	20
PL-NR	Denominació PL-NR				
-	Son Oliver		85-02	Son Oliver	21
-	S'Aranjassa		85-04	S'Aranjassa	22
-	Son Gual		86-01	Son Gual	23
-	Puntiró		87-01	Puntiró	24
PL-NR Son Gual II	Denominació PL-NR				
-	Son Gual II		86-02	Son Gual I	25

El PGOUm estableix directament els paràmetres edificatoris i de superfície mínima per a les subzones PL-NR, i a les zones Z.R.E. deriva la regulació de detall a la redacció d'un Pla Especial, establint les condicions.

A diferència del PGOUm, la Norma 7.5.3. de les normes urbanístiques del PG23 estableix unes condicions generals d'ordenació dels nuclis rurals ordinaris que no concreten tots els paràmetres urbanístics necessaris per a la determinació de l'ordenació detallada (ocupació, separació mínima a límits ni coeficient d'edificabilitat) resultant aquests àmbits no regulats als efectes de la implantació de l'edificació (tant sigui habitatge unifamiliar, equipaments o terciari; segons el règim d'usos previst al subapartat 5). La norma 7.5.4. determina que l'establiment de l'ordenació detallada dels nuclis rurals es realitzarà directament al POD.

En cas de no mantenir l'article 239, no quedarien regulats els PL-NR a efectes de paràmetres d'edificació, i no quedarien vigents les condicions que defineixen els Plans Especials de la resta dels àmbits Z.R.E. que mantenen la categoria de nucli rural al PG23.

No obstant, cal assenyalar que la Norma 7.5.3. de les normes del PG23 estableix una parcel·la mínima de 7.000 m² per a tots els nuclis rurals, essent d'aplicació també per al cas de la PL-NR NR/86-01 Son Gual I (tot i que es faculta per a que el POD estableixi un règim transitori durant quatre anys).

Cal assenyalar que és d'aplicació el PTIM, que regula els nuclis rurals al Títol II, Capítol V (Normes 25 a 29), i disposa que la regulació concreta d'aquests àmbits es farà mitjançant plans especials. També és d'aplicació la LUIB, que al seu article 26 preveu la seva regulació bé pel propi planejament urbanístic o bé pel planejament especial de desenvolupament.

COMPARACIÓ DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS AL PGOUm, PG23, PTIM i DL9/2020

L'article 5 del **DL9/2020** redueix els paràmetres edificatoris de superfície construïble màxima i ocupació a les distintes categories de sòl rústic delimitades en el **PTIM**. Els nous paràmetres de l'article 5 venen a substituir els de la Norma 22 del PTIM.

No obstant això, no serien d'aplicació en els nuclis rurals, ja que els paràmetres d'aquest sòl es determinen a la Norma 26 del PTIM.

És a dir, el DL9/2020 és més restrictiu que el PTIM.

No obstant això, el **DL9/2020** estableix unes condicions d'ocupació màxima i coeficient d'edificabilitat menys restrictives que el **PGOUm**, amb l'excepció de la subzona PL (que, en tot cas, hauria de donar compliment al DL9/2020).

Cal assenyalar, en relació a la categoria Àrea de Prevenció de Riscs (APR), que resulta d'aplicació l'article 4 del **DL9/2020**, suposant una limitació en relació a l'emplaçament de tota nova edificació, amb l'excepció dels nous habitatges unifamiliars vinculats a explotacions agropecuàries.

Segons el **PG23**, a les zones APR l'edificació d'habitatge unifamiliar aïllat nou es considera prohibit amb excepcions (segons la matriu MOSR de la Norma 7.2.2.). En el punt 3.2. de Règim d'usos a les APR, Norma 7.3.8. del PG23, es determina que aquestes edificacions es podran admetre quan estiguin vinculades a explotacions agropecuàries sempre i quan la categoria subjacent així ho admeti i s'implanti amb les garanties exigides per la legislació específica de prevenció de risc.

PGOUm (condicions edificació habitatge unifamiliar)			
Codi	Subzona	Coef. edificabilitat	% Ocupació
F	Interès Forestal i ecològic	-	-
IN	Interès Natural	-	-
IP	Interès Paisatgístic	0,004m2/m2	0,2%
AP	Agrícola Protegida	0,01m2/m2	1%
AR	Agrícola-Ramadera	0,008m2/m2	0,4%
PL**	Parcel·lació Limitada	0,03m2/m2	4%
		0,12m2/m2	10%
R	Recuperació	0,01m2/m2	1%
PL-NR	Parcel·lació Limitada Nucli Rural	0,05m2/m2	5%

PTIM (condicions d'integració paisatgística i ambiental)				
1 a 9. Unitats Paisatgístiques (*Palma: 1,2,4)	Codi	Categoria	Coef. edificabilitat	% Ocupació
1*,2* i 5	ANEI	Àrea Natural d'especial interès	0,02m2/m2	3%
	ARIP	Àrees d'interès paisatgístic		
	APR	Àrea de Prevenció de Riscs		
	APT	Àrea de Protecció Territorial		
	SRG-F	SR règim General Forestal		
	AIA	Àrea d'Interès Agrari		
*Resta U.P.	RESTA	Resta de categories	0,03m2/m2	4%

DL9/2020 (condicions edificació ús habitatge unifamiliar)			
Codi	Categoria	Coef. edificabilitat	% Ocupació
XN2000	Xarxa Natura 2000	0,01 m2/m2	1,5%
ARIP	Àrees d'interès paisatgístic		
RESTA**	Resta de categories	0,015m2/m2	2%

1.7.2. Conclusió

- Els paràmetres d'edificació establerts al DL9/2020 són més restrictius que els del PTIM.
- Els paràmetres d'edificació establerts al PGOUm són més restrictius que els del PTIM.
- Els paràmetres d'edificació establerts al PGOUm són més restrictives que les del DL9/2020 (amb l'excepció de la subzona PL)
- Els paràmetres d'edificació establerts al PG23 no són detallats, essent necessari la seva complimentació amb els paràmetres del PGOUm per a la completa regulació de les subzones PL-NR. En el cas concret de la PL-NR son Gual II, delimitat i definit pel PG23 com a nucli rural ordinari, serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima determinat a la Norma 7.5.3. de les normes del PG23 (que preveu la possibilitat d'adoptar un règim transitori una vegada aprovat definitivament el POD).
- La regulació establerta al PGOUm per a les zones Z.R.E. complementa la regulació, en tot allò que resulti coherent amb el PG23, als àmbits amb delimitació coincident entre Z.R.E. (PGOUm) i nuclis rurals ordinaris (PG23).
- Les condicions edificatòries de les diferents categories de sòl rústic previstes pel POD aprovat inicialment el 28 d'octubre de 2021 són fins i tot més restrictives que les establertes pel PGOUm. És per això que els efectes produïts pel redactat de la Disposició Derogatòria Única no semblen coherents amb les intencions del PG23.

A continuació, es descriuen algunes possibles repercussions de la no correcció de la DDU:

- **Parcel·les que NO tenen habitatge unifamiliar** i no són edificables per no arribar a la parcel·la mínima edificable segons normes del PGOUm i que, després de la derogació, podrien ser-ho a causa de la baixada substancial del requisit de superfície de parcel·la mínima. S'inclouen en aquest cas les parcel·les que després de la derogació no arriben a la superfície mínima edificable però són susceptibles de ser agrupades per a complir el requisit.
- **Parcel·les que SÍ que tenen habitatge unifamiliar, en situació de fora d'ordenació**, per haver estat implantades sense títol habilitant, que no compleixen el requisit de parcel·la mínima i que, després de la derogació, podrien presentar projecte de legalització per a sortir de la situació de fora d'ordenació i fins i tot podrien ser ampliades, sobre la base del canvi de la superfície construïble màxima (1,5% segons DL 9/2020 excepte Xarxa Natura 2000 i ARIP).
- **Piscines**. En les dues situacions anteriors, el canvi en el requisit de parcel·la mínima edificable podria habilitar per a la construcció de piscines, així com la legalització de piscines existents construïdes sense títol habilitant.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objecte de la modificació puntual del PG23

La present Modificació Puntual del PG23 té per objecte corregir la Disposició Derogatòria Única de les Normes Urbanístiques per a mantenir la vigència de determinats articles del TRNUm que han quedat derogats amb l'actual redacció, així com el manteniment, només a efectes de la delimitació de les subzones com a referència normativa, dels plànols a escala 1:5000 del sòl rústic del PGOUm derogats.

2.2. Justificació de la solució adoptada

Aquesta Modificació Puntual es subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la formació, d'acord amb l'article 59.1. de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (d'ara en endavant, LUIB).

2.2.1. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA . JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS GENERAL

D'acord amb l'article 59.3 de la LUIB, les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present modificació puntual del PG23 es pot justificar:

- En relació al sòl rústic, d'acord amb allò expressat a l'apartat 7.4. de la memòria justificativa del PG23. El PG pot assumir la subcategorització i zonificació del sòl rústic per a delimitar la divisió de qualificació bàsica de sòl rústic protegit i sòl rústic comú, per a complir la funció d'establiment de mesures de protecció, sense perjudici de la determinació de les condicions particulars d'edificació derivada al POD. Per això, seria incoherent la derogació d'articles del TRNUm que regulen aquestes condicions particulars quan el seu contingut no resulta incompatible amb les decisions estructurals del PG23.
- En relació a tots els àmbits afectats, la no correcció de la DDU implicaria la desregulació d'ordenació detallada. La LUIB disposa el contingut i determinacions de cadascun dels documents diferenciats del PG i POD, reservant per al POD la reglamentació detallada. Per això, seria incoherent la derogació de regulació detallada que no resulti incompatible amb el PG23 durant el període comprès entre la finalització de la suspensió de llicències deguda a l'aprovació inicial del POD la seva aprovació definitiva.

2.2.2. INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ

La iniciativa de la formulació de la present Modificació Puntual del PG23 és de l'Ajuntament de Palma, a petició de la Gerència d'Urbanisme.

2.3. Marc legal

Legislació autonòmica

- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, publicat al BOCAIB Núm. 88 de 15/07/1997, i entrada en vigor l'endemà d'haver-se publicat.

- Llei 6/1999, de 3 d' abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (DOT), publicat al BOCAIB Núm. 48 de 17/04/1999, i entrada en vigor l'endemà d'haver-se publicat.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB), publicat al BOIB Núm. 60 de 29 de desembre de 2017, amb entrada en vigor l'1 de gener de 2018.
- Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears (DL9/2020), publicat al BOIB Núm. 92 de 25 de maig de 2020, entrada en vigor el mateix dia d'haver-se publicat.

Legislació insular

- Aprovació Definitiva del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, a per l'illa de Mallorca (RLUIB), publicat al BOIB Núm. 51 de 22 d'abril de 2023, amb entrada en vigor l'endemà d'haver-se publicat.
- Aprovació Definitiva de la Modificació núm. 3 del Pla Territorial insular de Mallorca (MD3PTIM), publicat al BOIB Núm. 73 de 3 de juny de 2023, i entrada en vigor l'endemà d'haver-se publicat.

Planejament urbanístic municipal

- *Pla General d'Ordenació Urbana* aprovat definitivament amb prescripcions el 23/12/1998 ,publicat al BOIB núm. 15 de 02/02/1999, adaptat a les DOT amb aprovació definitiva el 7/04/2003, i complimentació de prescripcions del 03/05/2004.
- Document diferenciat del Pla General aprovat definitivament, amb prescripcions, en sessió del Ple de l'Ajuntament de Palma de dia 28/04/2023.

2.4. Servituds aeronàutiques

Aquesta Modificació Puntual es subjecta a les mateixes disposicions establertes a la Norma 4.3.8. (Afeccions del sistema general aeroportuari i sistemes de navegació aèria) del PG23 en relació a les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que estan representades als plànols d'ordenació O.17., i a totes aquelles condicions determinades a l'article 97 del TRNUm quan els seu contingut no resulti incompatible.

S'haurà de sol·licitar informe a la Direcció General d'Aviació Civil, conforme a la Disposició Addicional Segona del Reial Decret 2591/1998 abans de la seva aprovació inicial.

En els supòsits de sòl afectat per les servituds aeronàutiques, previ a l'atorgament de llicències, es requerirà l'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

En els supòsits de formulació o modificació de planejament especial de desenvolupament, s'haurà de sotmetre a preceptiu informe de la Direcció General d'Aviació Civil.

3.- MEMORIA SOCIAL

L'article 39.3 de la LUIB determina que la memòria social és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també en forma part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir els altres col·lectius

mereixedors de protecció.

3.1. Marc legal de referència

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, article 39
- Reglament general de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears, Article 36
- Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, article 2
- Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, article 31.1
- Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, article 57

3.2. Necessitats socials d'accés a l'habitatge

La present Modificació Puntual no afecta a les necessitats socials d'habitatge ja que l'objecte de la present és el manteniment transitori de la regulació de detall vigent fins a l'aprovació definitiva del POD.

3.3. Impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere així com col·lectius socials que requereixen atenció específica

Assimilant el concepte d'urbanisme de gènere al de l'urbanisme inclusiu, es podria entendre com aquell que té en compte les necessitats que faciliten la vida quotidiana per a les persones encarregades de les tasques reproductives, de cura d'altres persones i per a sectors de la població més vulnerables com poden ser les persones grans, persones amb mobilitat reduïda, persones dependents, els infants, persones amb escassos recursos econòmics, persones de diferents ètnies, etc...

Atès que no hi ha normativa al respecte i que és un concepte que s'implanta de ben nou, s'han consultats els següents documents per poder elaborar aquest apartat de la memòria social:

- a) "Vulnerabilitat dels barris de Palma". Març 2013. Àrea de Benestar Social, Immigració i Participació ciutadana. Ajuntament de Palma.
- b) "Urbanismo con perspectiva de género". Unidad de igualdad y género de la Junta de Andalucía.
- c) "Urbanismo inclusivo. Las calles tienen género". Departamento de vivienda, obras públicas y transportes del Gobierno Vasco.
- d) "Urbanisme i gènere. Una visió necessària per a tothom". Diputació de Barcelona
- e) "Espais per a la vida quotidiana". Adriana Ciocchetto. Col·lectiu Punt 6.
- f) "Carta para la planificación ecosistémica de las ciudades y metrópolis". Agencia d'Ecologia Urbana de Barcelona.

L'urbanisme amb perspectiva de gènere ha d'avaluar els següents preceptes:

- **Diagnosi de la població.** Aquest precepte abastaria gran part del terme municipal de Palma. Cal tenir en compte que és en el sòl urbà de Palma on viu la majoria de la població del terme municipal. Aquesta diagnosi inclou el perfil demogràfic i socioeconòmic de la població, estudi de col·lectius vulnerables, etc..

Els articles que es modifiquen tenen un caire tècnic i no afecten aquest precepte.

- **Compacitat urbana.** D'acord amb la Plataforma per a models urbans sostenibles CAT-MED, la compacitat urbana és un indicador que pot ser definit com la relació entre l'espai utilitzable dels edificis (volum) i l'espai ocupat per la superfície urbana (àrea).

L'edificació compacta expressa la idea de proximitat urbana, augmentant el contacte i la possibilitat d'interconnexió entre els ciutadans, que és un dels principis bàsics en les ciutats clàssiques

Mediterrànies. Optimitza també la gestió d'un dels recursos naturals més importants, el sòl. Tot i això, un nivell excessiu de compacitat no és necessàriament bo. Ha de ser corregit per l'existència d'espai públic de qualitat per al vianant, espais verds, places i voreres d'una amplada mínima.

Els articles que es modifiquen no impliquen increments d'edificabilitats ni de densitat residencial. De la seva aplicació tampoc no es produeixen increments ni disminució del sòl dotacional ni del sistema viari i per tant no afecten aquest precepte.

- **Mobilitat.** En línia amb els objectius que assenyala la Llei d'Economia Sostenible respecte a la mobilitat sostenible i les orientacions i recomanacions que emanen del marc estratègic recollit en el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de Palma, aquest considera objectius essencials que el sistema de mobilitat permeti una ciutat més competitiva, amable, sostenible, accessible i segura.

La DDU que es modifica no té incidència en el sistema viari i d'infraestructures i per tant no afecten aquest precepte.

- **Accessibilitat.** D'acord amb la definició establerta en l'article 1 de la *Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears*, l'accessibilitat és el conjunt de condicions de comprensibilitat i usabilitat que han de complir l'entorn, els espais, els edificis, els serveis, els mitjans de transport, els processos, els productes, els instruments, els aparells, les eines, els dispositius, els mecanismes i els elements anàlegs perquè totes les persones els puguin emprar i en puguin gaudir amb seguretat i comoditat i de la manera més autònoma i natural possible.

La DDU que es modifica no té incidència en les condicions d'accessibilitat establertes.

- **Equipaments comunitaris i espais lliures públics.** L'objectiu dels estàndards d'equipaments comunitaris és aconseguir que tota la població, independentment de les seves característiques socioeconòmiques, tenguin a la seva disposició una dotació òptima d'equipaments. A més, s'han de distribuir de manera adequada. Per garantir l'accessibilitat a aquests equipaments, s'ha de fer de forma que una persona a peu hi arribi en 10 minuts de mitja (d'acord amb les especificacions de la Carta de l'Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona). Els equipaments i per extensió l'espai úbllic que els envolta són peces clau en els fluxos de mobilitat de la ciutat. I es cita en aquest document, que s'han d'entendre com a restauradors socials de la vulnerabilitat de determinats col·lectius. La legislació urbanística estableix un estàndard de 5 m²/habitant per a espais lliures públics. Tot i no ser una determinació normativa, l'estudi de la compacitat urbana també pot assenyalar la necessitat de més superfície d'espais lliures públics.

La DDU que es modifica no té incidència en el sòl dotacional i per tant no afecta aquest precepte.

- **Ús del teixit urbà.**

La LUIB en la seva exposició de motius tracta la mitxicitat d'usos en la ciutat consolidada.

En la "Carta para la planificación ecosistémica de las ciudades y metrópolis" es defensa la diversitat d'usos en el teixit urbà

L'article 42.1.b de la LUIB estableix que una de les determinacions dels plans d'ordenació detalla és la qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general i els índexs d'edificabilitat neta aplicables a les parcel·les aïllades.

Com s'ha explicat, la modificació de la DDU pretén mantenir transitòriament una sèrie d'articles actualment vigents, no afectant en aquest precepte.

4.- ZONIFICACIÓ I ORDENANCES

4.1. Redacció ACTUAL de la Disposició Derogatòria Única de les Normes del PG23

Disposició Derogatòria Única

1. L'aprovació del present Pla deroga totes aquelles disposicions de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca en sessió de 23 de desembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999 i amb text refós aprovat el 4 de setembre de 2006, BOIB *nº177 de 12/12/2006), així com les seves modificacions posteriors aprovades, que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals establertes en les presents Normes (i Annexos), en els seus Plans d'Ordenació o en la resta de documents de naturalesa normativa; igualment queden derogades les disposicions del planejament general anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions estructurals d'aquest Pla General.

En tot cas, queden derogats els articles de les Normes Urbanístiques del PGOU de 1998 següents:

- a) Del Títol Preliminar: es procedeix a la derogació de tots els articles que integren aquest Títol.
- b) Del Títol I (Desenvolupament, Gestió i Execució del Pla General): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol I.
- c) Del Títol II (Divisió urbanística del territori i règim general del sòl): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol II.
- d) Del Títol III (Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol III.
- e) Del Títol IV (Règim dels edificis existents): es deroga l'article 47. Els articles 46 i 48 del Títol IV es mantenen (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.3 d'aquesta nou Pla General.
- f) Del Títol V (Normes reguladores dels usos): es deroguen les disposicions de la Secció Segona (usos en sòl urbanitzable programat) i Secció Tercera (usos en sòl urbanitzable no programat i rústic) del Capítol II. Es mantenen (amb caràcter transitori, fins a l'entrada en vigor del POD) les disposicions del Capítol I i la Secció Primera del Capítol II. No obstant això, els articles 52 a 60 de la Secció Tercera del Capítol I han de ser aplicats en allò que no s'oposi a la Norma 4.1.3 d'aquestes Normes d'aquest nou Pla.
- g) Del Títol VI (Normes tècniques de planejament i execució de plans): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol VI.
- h) Del Títol VII (Normes d'edificació en sòl urbà): únicament queden derogats els articles de la Secció Dècima (Regulació de les Àrees de Règim Especial) del Capítol II; els Plans Especials han de formular-se i redactar-se conforme a la regulació de les presents Normes i Fitxes dels àmbits d'ordenació i gestió.
- i) Del Títol VIII (Normes d'edificació en sòl rústic): queden derogats els articles de la Secció Primera del Capítol I i tots els articles dels Capítols II, III, IV i V. Es manté (de manera transitòria fins a l'entrada en vigor del POD) la Secció Segona (Condicions d'Edificació) del Capítol I d'aquest Títol VIII.
- j) Igualment queden derogades la Disposició Addicional única i les disposicions transitòries de les normes del PGOU 1998.

La regulació del Títol IX de les normes del PGOU 1998 manté la seva vigència (fins a l'entrada en vigor del POD), sense perjudici de l'aplicació prevalent, en cas de contradicció, de les disposicions del Títol V d'aquest nou Pla General.

Igualment, la regulació del Títol X (Condicions d'higiene, composició interior i estètica en l'edificació) del PGOU 1998 manté la seva vigència fins a l'entrada en vigor del POD.

2. La derogació íntegra de la resta de disposicions de caràcter detallat incloses en el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca el 23 de desembre de 1998 (així com les seves modificacions posteriors), es realitzarà en el mateix moment en què esdevingui l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Detallada de Palma.

3. Finalment, queda derogada qualsevol disposició establerta per instruments de planejament aprovats en desenvolupament del Pla General anterior que entrin en contradicció amb el que es disposa en les presents normes estructurals o en els seus plans d'ordenació estructural, sense perjudici de l'aplicació, quan escaigui, de les excepcions establertes en el règim addicional i en els articles 2.1.5 d'aquestes Normes sobre els Àmbits de Planejament Incorporat.

4.2. Redacció MODIFICADA de la Disposició Derogatòria Única de les Normes PG23

Disposició Derogatòria Única

1. L'aprovació del present Pla deroga totes aquelles disposicions de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca en sessió de 23 de desembre de 1998 (BOCAIB de 2/2/1999 i amb text refós aprovat el 4 de setembre de 2006, BOIB *nº177 de 12/12/2006), així com les seves modificacions posteriors aprovades, que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals establertes en les presents Normes (i Annexos), en els seus Plans d'Ordenació o en la resta de documents de naturalesa normativa; igualment queden derogades les disposicions del planejament general anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions estructurals d'aquest Pla General.

En tot cas, queden derogats els articles de les Normes Urbanístiques del PGOU de 1998 següents:

- a) **Del Títol Preliminar: es procedeix a la derogació de tots els articles que integren aquest Títol, exceptuant l'article 7 (Documentació) el qual fa referència a la documentació integrant de l'anterior PGOU**
- b) Del Títol I (Desenvolupament, Gestió i Execució del Pla General): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol I.
- c) Del Títol II (Divisió urbanística del territori i règim general del sòl): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol II.
- d) Del Títol III (Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol III.
- e) **Del Títol IV (Règim dels edificis existents): es deroga l'article 46 (Edificis fora d'ordenació). Els articles 47 i 48 del Títol IV es mantenen (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.4 d'aquest nou Pla General.**
- f) Del Títol V (Normes reguladores dels usos): es deroguen les disposicions de la Secció Segona (usos en sòl urbanitzable programat) i Secció Tercera (usos en sòl urbanitzable no programat i rústic) del Capítol II. Es mantenen (amb caràcter transitori, fins a l'entrada en vigor del POD) les disposicions del Capítol I i la Secció Primera del Capítol II. No obstant això, els articles 52 a 60 de la Secció Tercera del Capítol I han de ser aplicats en allò que no s'oposi a la Norma 4.1.3 d'aquestes Normes d'aquest nou Pla.
- g) Del Títol VI (Normes tècniques de planejament i execució de plans): es procedeix a la derogació de tots els articles d'aquest Títol VI.

- h) **Del Títol VII (Normes d'edificació en sòl urbà): queden derogats de la Secció Dècima (Regulació de les Àrees de Règim Especial) del Capítol II els següents articles: 186.bis (A.R.E. 25-01 Santa Catalina), 189 (A.R.E. 45-01 Son Busquets-Baluard), 191 (A.R.E. 59-01 Son Ametler), 192 (A.R.E. 72-03 Sector de la Soledat i el Polígon de Llevant), 194 (A.R.E. Son Banya), 195 (A.R.E. Cala Estància), 196 (A.R.E. 80-02 Aeroport), 197 (A.R.E. 88-01 Port), i de l'article 198 únicament les A.R.E. núm. 46-01 (C/General Riera, Cotlliure, Felipe II, Alfonso El Sabio), núm. 72-01 (C/ Montevideo, C/327,C/328) i núm. 72-02 (C/Valparaíso, Manacor, Caracas). Les A.R.E.10-02 Temple i 42-01 Establiments, queden vigents en tot allò que resulti coherent amb les determinacions d'aquest Pla General.**
- i) **Del Títol VIII (Normes d'edificació en sòl rústic): queden derogats els articles de la Secció Primera i l'article 209 de la Secció Segona (derogat per la norma 7.1.4) del Capítol I, tots els articles dels Capítols II i III, i l'article 237 de la Secció Segona del capítol IV.**
De manera transitòria fins a l'entrada en vigor del POD, es mantenen del Capítol I: la Secció Segona (Condicions de l'edificació) exceptuant l'art. 209, i del Capítol IV: l'article 236 de la Secció Primera (Normes amb caràcter general), l'article 238 de la Secció Segona i els articles 239 i 240 (en aquells àmbits coincidents als delimitats a la norma 7.5.2. d'aquest Pla General) de la Secció Tercera. Només a efectes de la delimitació de les subzones, es mantenen com a referència normativa els plànols a escala 1:5.000 de sòl rústic del PGOU derogats.
- j) Igualment queden derogades la Disposició Addicional única i les disposicions transitòries de les normes del PGOU 1998.

La regulació del Títol IX de les normes del PGOU 1998 manté la seva vigència (fins a l'entrada en vigor del POD), sense perjudici de l'aplicació prevalent, en cas de contradicció, de les disposicions del Títol V d'aquest nou Pla General.

Igualment, la regulació del Títol X (Condicions d'higiene, composició interior i estètica en l'edificació) del PGOU 1998 manté la seva vigència fins a l'entrada en vigor del POD.

2. La derogació íntegra de la resta de disposicions de caràcter detallat incloses en el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma aprovat definitivament per acord del Consell Insular de Mallorca el 23 de desembre de 1998 (així com les seves modificacions posteriors), es realitzarà en el mateix moment en què esdevingui l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Detallada de Palma.

3. Finalment, queda derogada qualsevol disposició establerta per instruments de planejament aprovats en desenvolupament del Pla General anterior que entrin en contradicció amb el que es disposa en les presents normes estructurals o en els seus plans d'ordenació estructural, sense perjudici de l'aplicació, quan escaigui, de les excepcions establertes en el règim addicional i en els articles 2.1.5 d'aquestes Normes sobre els Àmbits de Planejament Incorporat.

5.- INFORME DE VIABILITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 38 de la LUIB disposa que els plans generals hauran d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica en cas de que es produeixi increment d'aprofitament urbanístic, i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

D'acord amb l'objecte d'aquesta modificació puntual del PG23 no és necessària l'elaboració de l'informe de viabilitat i sostenibilitat econòmica.

6.- AVALUACIÓ AMBIENTAL

Resulten d'aplicació la llei bàsica estatal *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental* modificada per la *Llei 9/2018, de 5 de desembre*.

També és d'aplicació la normativa autonòmica que estableix normes addicionals de protecció en matèria ambiental, en concret el *Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears*.

De conformitat amb l'article 12.5 de l'esmentat text refós, la present modificació no s'inclou en cap dels supòsits de la resta d'apartats de l'article 12 i es justifica al Document Ambiental Estratègic (DAE) annex.

Palma, 15 de novembre de 2023

L'arquitecta municipal
OPG

L'arquitecta municipal
STP

Assabentat i conforme
El cap de servei

Maria Veny Veny

Carmen Arbós Berenguer

Faustino García Marín