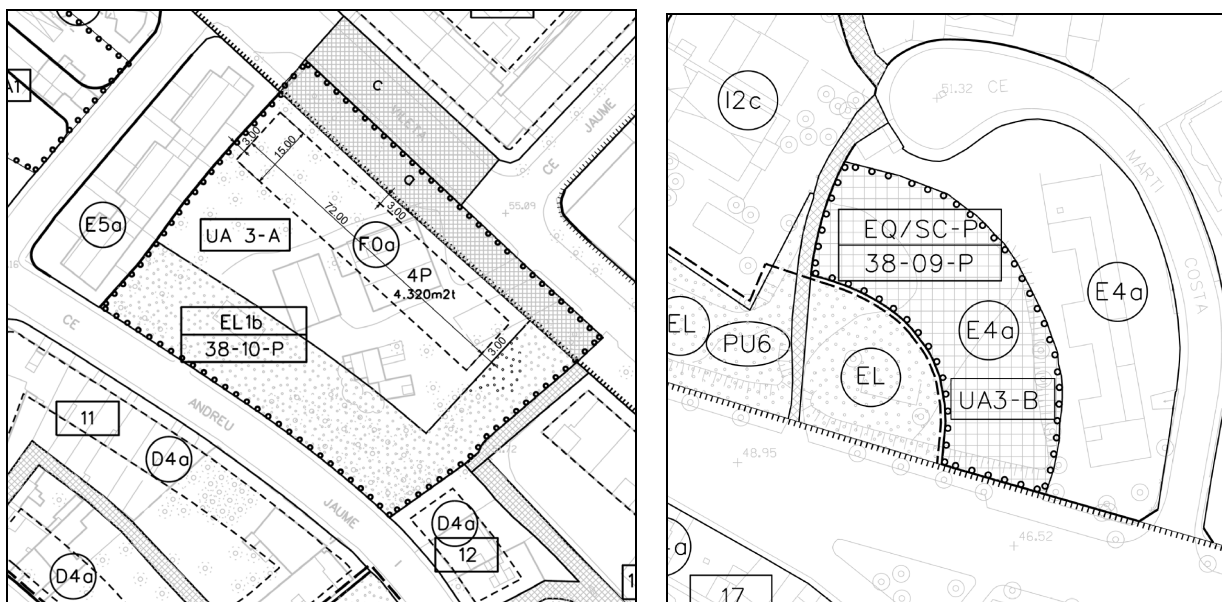




**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SON DAMETO
REFERIDA AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DELS TERRENYS UBICATS EN EL CARRER PASQUAL
RIBOT I CARRER DRAGONERA**

Exp. PA2012/0004

SETEMBRE 2022

ÍNDEX

I- DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	3
1.1. Antecedents	3
1.2. Àmbit de la modificació puntual de PERI	4
1.3. Estructura de la propietat	6
1.4. Planejament i normativa que l'afecta	7
1.5. Descripció de la modificació del PERI que es pretén introduir	10
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	11
2.1. Objectius de la Modificació del PERI	11
2.2. Justificació de la solució adaptada	11
2.3. Compliment de la normativa sectorial	24
2.4. Alternatives d'ordenació	27
3. ZONIFICACIÓ I ORDENANCES	32
4. FITXA UNITAT D'EXECUCIÓ	33
5. FITXA DE SISTEMES	34
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	35
7. MEMÒRIA SOCIAL	36
7.1. Avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge.	36
7.2. Avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere	38
8. MEMORIA DE TRAMITACIÓ	44

II- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

9. PLÀNOLS

9.1. Plànols d'informació

I.1.- Plànol de situació i emplaçament	e/ 1:1000
I.2 - I.3.- Plànols de cadastre	e/ 1:1000
I.4 - I.5.- Plànol fotografia aèria	

Planejament vigent:

- Plànol d'ordenació del sòl urbà del PGOU vigent G-17 i G18	e/ 1:1000
--	-----------

9.2. Plànols d'ordenació

- Plànol d'ordenació del sòl urbà del PGOU modificat G-17 i G18	e/ 1:1000
---	-----------

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.- Antecedents

1.- En data 03/09/2012 es rep al Registre de Planejament amb número de document 474 sol·licitud relativa a una proposta de modificació de la qualificació dels terrenys situats en el carrer Pasqual Ribot 83 per tal de passar d'una zona d'ús residencial unifamiliar a zona d'ús residencial plurifamiliar.

Des dels Serveis Tècnics de Planejament s'estudien varies alternatives d'ordenació per aquests terrenys, tenint en compte la forma d'obtenció de l'espai lliure públic i la zona de vial afectada.

Hi ha una sèrie d'informes a l'expedient administratiu PA2012/0004 d'adaptació d'aquests alternatives a les determinacions de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, al Reglament de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca i en darrer lloc a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

2.- A l'expedient administratiu es troben les instruccions del Gerent d'Urbanisme en relació a la redacció i tramitació del projecte de modificació puntual del citat PERI d'acord amb les determinacions dels informes dels Serveis Tècnics de Planejament on s'encomana la redacció del projecte als particulars. Arrel d'informes posteriors, en data 22/04/2020 es reben instruccions del Gerent d'Urbanisme via correu electrònic on s'especifica que aquesta modificació puntual es redacti des dels Serveis Tècnics de Planejament.

3.- En data 07/02/2022 es rep al Registre de Planejament amb número de document 95 nova documentació en relació a la Modificació del PERI de Son Dameto relativa al canvi de qualificació dels terrenys ubicats en el carrer Pasqual Ribot, 83, passant de zona I2a a zona amb ús principal residencial plurifamiliar, presentada per Can Nadal Palace SL. En data 12/05/2022 es rep al Registre de Planejament amb número de document 387 nova documentació que substitueix l'anterior.

4.- A l'expedient administratiu consta l'escrit d'advertència que la propietat va presentar davant l'ajuntament perquè s'iniciés l'expropiació per ministeri de Llei dels terrenys que figuren al planejament com EL 1a/ 38-10-P. No obstant això es diu que, de cara a facilitar un canvi d'ordenació, es cedirà l'espai lliure sense computar el seu valor en el desenvolupament de l'actuació.

5.- En data 17/02/2022 es sol·licita al Gerent d'urbanisme instruccions per si s'ha de continuar amb la modificació de l'ordenació actual segons la nova documentació presentada en data 07/02/2022. En data 24/03/2022 es reben instruccions verbals per part del Gerent d'Urbanisme per prosseguir amb la redacció i tramitació seguint les determinacions de la nova documentació presentada.

1.2.- Àmbit de la modificació puntual del PERI de Son Dameto

L'àmbit de la present modificació és un àmbit discontinu i avarca els següents subàmbits:

- Subàmbit A: Terrenys ubicats entre el carrer Pasqual Ribot, 83 i el carrer d'Andreu Jaume i Nadal, 3, amb una superfície de 6.029 m². Es corresponen amb les parcel·les cadastrals 84161-03 i 84161-08. La parcel·la cadastral 84161-03 està edificada, s'hi ubica un habitatge unifamiliar.



Fig.1 – Fotografia aèria dels terrenys ubicats als carrer Pascual Ripoll

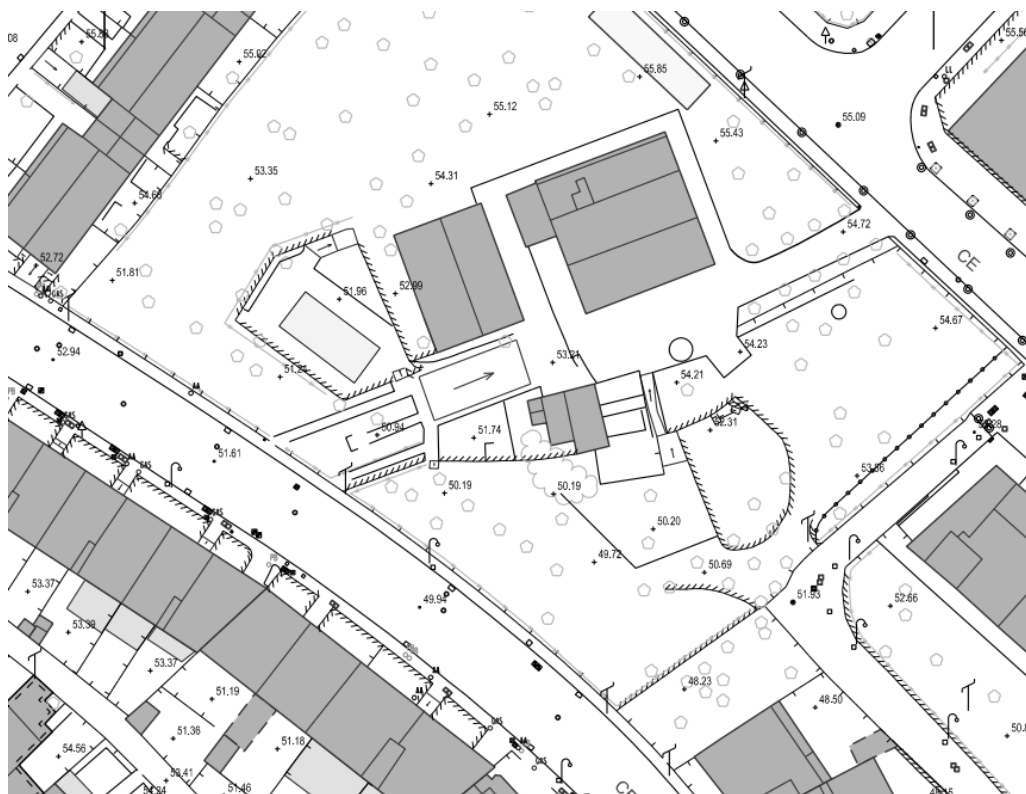


Fig.2 – Cartografia municipal IMI

- Subàmbit B: Terrenys ubicats al carrer Dragonera, 2, amb una superfície de 1.355 m². Es corresponen amb les parcel·les cadastrals 83124-02 i 83124-04. Aquests terrenys no estan edificats.



Fig.3 – Fotografia aèria dels terrenys ubicats als carrer Dragonera

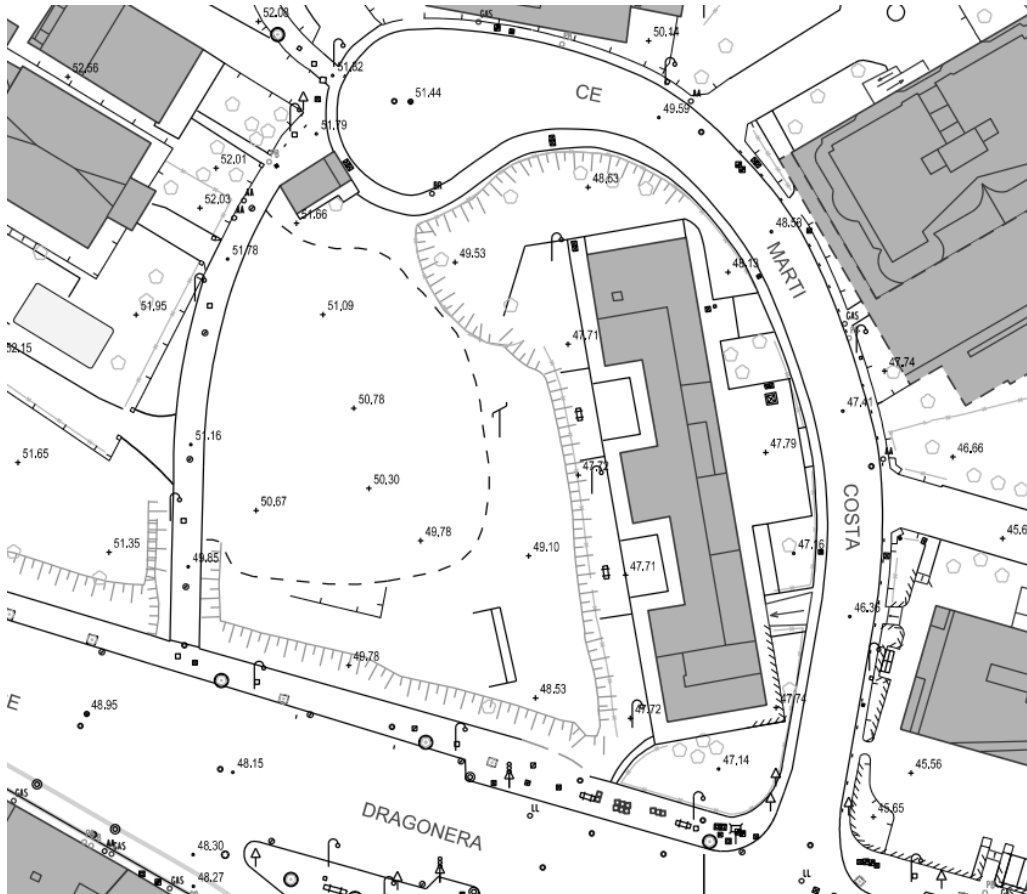


Fig.4 – Cartografia municipal IMI

1.3.- Estructura de la propietat

S'adjunten les dades de la parcel·la cadastral inclosa en l'àmbit així com la seva titularitat segons dades cadastrals:

Referència cadastral	Propietat	Adreça
8416103DD6881E00011B	CAN NADAL PALACE SL	CL ANDREU JAUME I NADAL 3
8416108DD6881E0001UB	CAN NADAL PALACE SL	CL ANDREU JAUME I NADAL 5
8312402DD6881C0001XW	INVERSIONES BRAISS SL	CL MARTI COSTA 3
8312404DD6881C0001JW	INVERSIONES BRAISS SL	CL DRAGONERA 2



Fig.5 - Plànol cadastral de les parcel·les 84161- 03 i 8416108



Fig.6- Plànol cadastral de les parcel·les 83124-02 i 8312404

1.4.- Marc legal vigent d'aplicació.

La present modificació del PGOU de Palma s'ajusta a les disposicions contingudes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Així mateix li són d'aplicació les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl y Rehabilitació Urbana.

El marc legal vigent d'aplicació és el següent:

Planejament urbanístic i instruments d'ordenació del territorial

- Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, aprovat definitivament el 23/12/1998; Adaptació del PGOU a les DOT (AD 07/04/2003, esmena prescripcions 04/10/2004); Text refós de les Normes Urbanístiques del PGOU aprovades definitivament en data 04/09/2006; modificacions puntuals de PGOU posteriors a l'àmbit del Sector Llevant
- Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto (AD 03/03/2003)
- Pla Territorial de Mallorca i les seves modificacions.
- Pla de Mobilitat Urbana Sostenible

Legislació autonòmica

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB nº 160 de 29/12/2017)
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB nº 66 de 30/04/2015) en tot allò que sigui compatible amb la Llei 12/2017, d'acord amb l'establert en la disposició final segona de la citada llei.
- 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
- 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

Legislació estatal

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana (BOE nº 261 de 31/10/2015)
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Llei 9/2018, de 5 de desembre, per la qual es modifica la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 21/2015, de 20 de juliol, per la qual es modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests i la Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle.
- Reial Decret 416/2011 de 18 de març, pel qual s'actualitzen les Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Palma de Mallorca.
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll
- Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.
- Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V, VI, VII i VIII del text refós de la Llei d'Aigües.

- Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

1.4.1.- Instruments de planejament i gestió urbanística que l'afecten.

El Pla General vigent inclou els terrenys de referència a l'àmbit de l'Àrea de Règim Especial ARE/38-01 Son Dameto, regulat en l'article 187 de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Palma. Es regula una normativa transitòria fins a la redacció i aprovació d'un pla especial.

El Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto s'aprova definitivament en data 03/03/2003, sent l'instrument de planejament vigent a l'àmbit de present modificació.

Els terrenys inclosos a l'àmbit de la present modificació estan qualificats amb les ordenances que segueixen. D'acord amb les Normes del PERI, en tot allò no establert a les mateixes, serà d'aplicació la regulació del PGOU vigent:

- **zona I2c**, regulada en l'article 135 de les Normes Urbanístiques del PGU vigent, on l'ús principal assignat és el residencial unifamiliar i la tipologia segons regulació de parcel·la. Tenen una superfície aproximada de 3.892 m². Tenint en compte que la parcel·la mínima és de 1.000 m², el planejament vigent permet un total de 3 habitatges. L'edificabilitat màxima permesa en aquesta àmbit és de 973 m².
- **zona E4a**, regulada en l'article 131 de les NU, on l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar i la tipologia segons regulació de parcel·la. Tenen una superfície aproximada de 1.355 m². Tenint en compte l'índex d'intensitat d'ús residencial, es permet un total de 17 habitatges. L'edificabilitat màxima permesa en aquests terrenys és de 1.355 m².
- **zona d'espai lliure públic**, regulada en les ordenances del PERI.
- **zona If0b**, regulada en l'article 163 de les NU, relatiu a les àrees ocupades per vials públics. Tenen una superfície de 850 m² i estan destinats a l'ampliació del carrer Pasqual Ribot.

El quadre resum de paràmetres del planejament vigent és el següent:

PLANEJAMENT VIGENT					
zona	superfície sòl (m2s)	superfície sostre (m2t)	lrp	nº habitatges	densitat habitatges/ha
I2c	3.892	973	1/parcel·la	3	
E4a	1.355	1.355	1/80	17	
TOTAL SÒL LUCRATIU	5.247	2.328		20	27
EL	1.286				
If0b	850				
TOTAL SÒL NO LUCRATIU	2.136				
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	7.383				

Fig.7- Quadre de paràmetres urbanístics del planejament vigent

Al tractar-se d'un àmbit discontinu, els plànols d'ordenació del planejament vigent són els plànols d'ordenació del sòl urbà G-17 i G-18 del PGOU vigent:

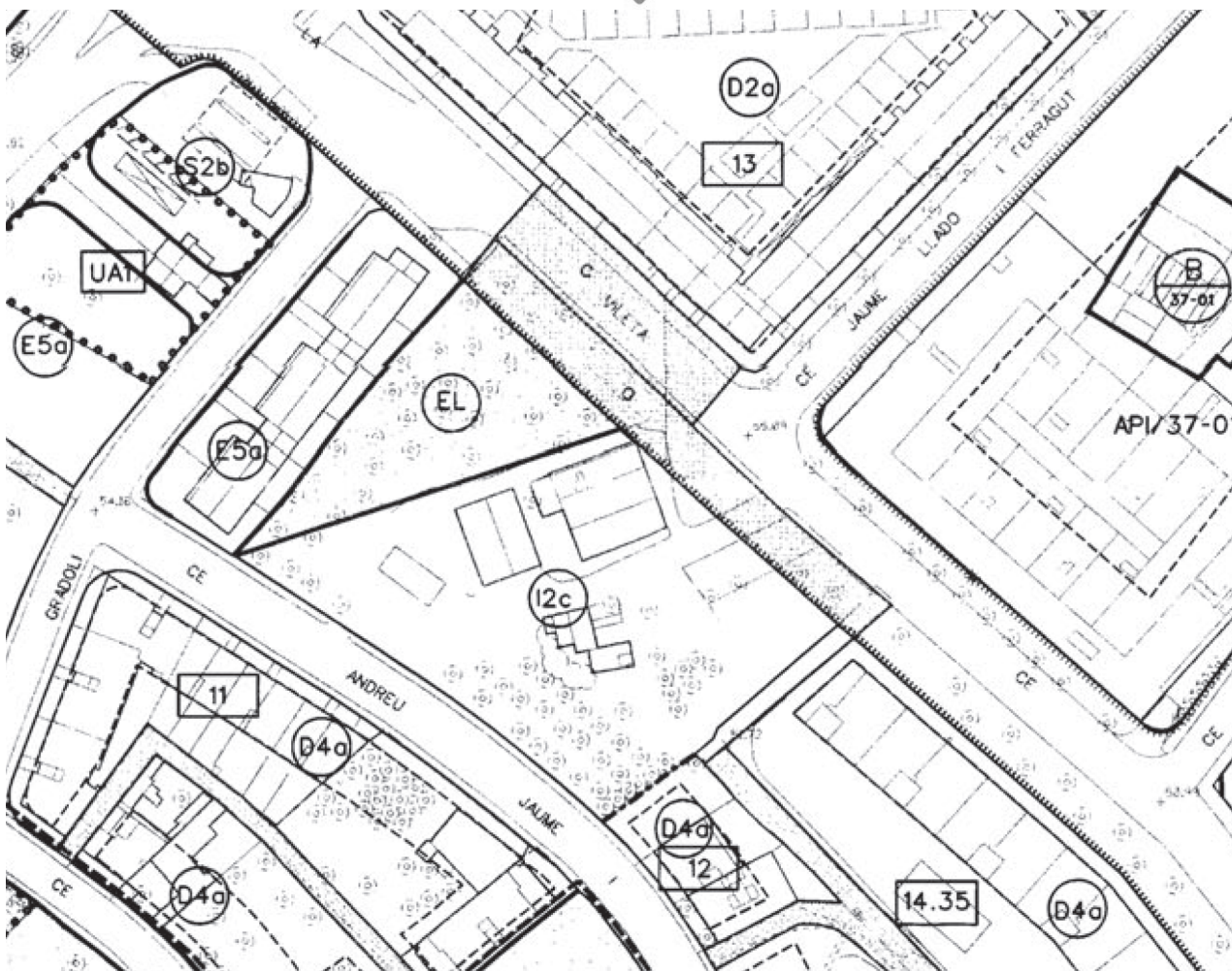


Fig. 8- Extracte del plànol d'ordenació del sòl urbà G-17. PGOU i PERI Son Dameto

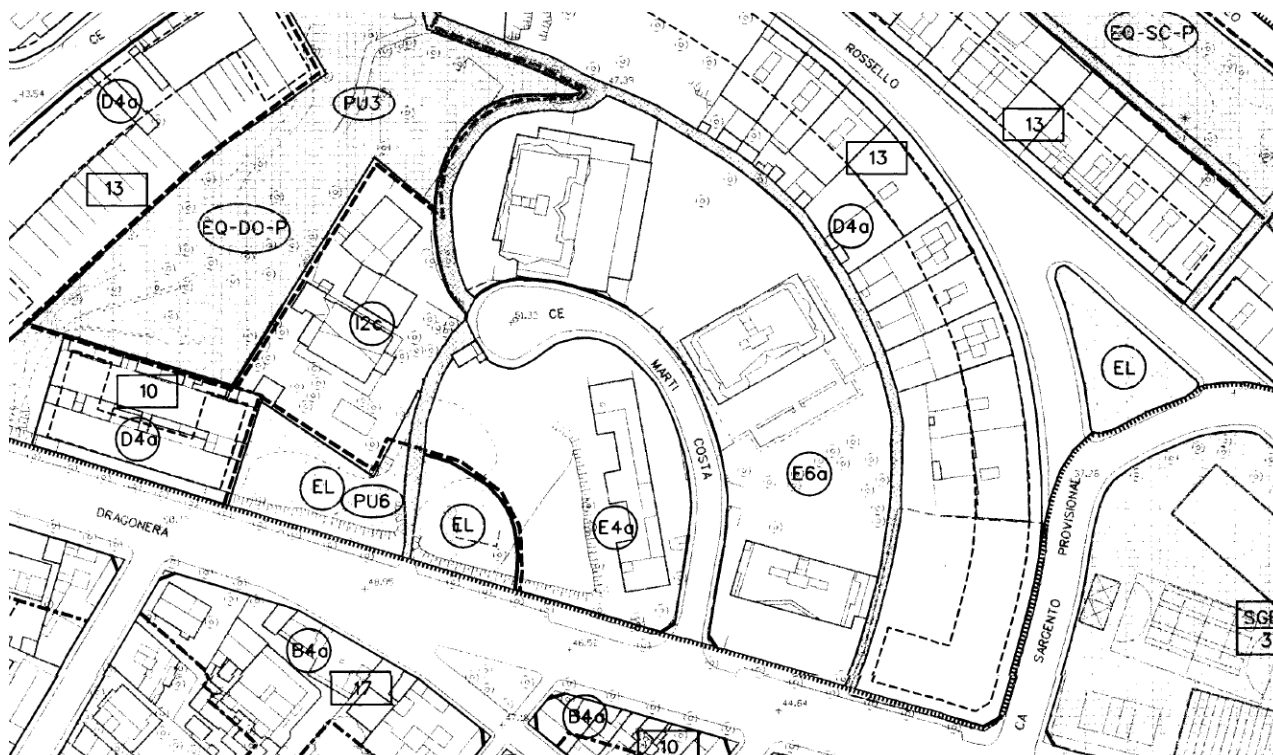


Fig. 9- Extracte del plànol d'ordenació del sòl urbà G-18. PGOU i PERI Son Dameto

En aquests àmbits s'han definit les noves alienacions oficials, aprovades per decret. En base a aquestes, s'ha definit la proposta d'ordenació (expedients PL2016/0038 i PL2021/61).

1.5.- Descripció de la modificació del PERI de Son Dameto que es pretén introduir

Amb la present modificació puntual del PERI de Son Dameto es proposa el canvi de qualificació d'uns terrenys qualificats com a zona I2c d'ús principal residencial unifamiliar a zona F on l'ús principal és el residencial plurifamiliar. Atès que és produeix un increment d'aprofitament urbanístic i d'edificabilitat, les corresponents cessions d'aprofitament urbanístic i d'equipament públic s'ubiquen en uns terrenys ubicats en el carrer Dragonera qualificats com a zona E4a.

Per això serà necessari:

- Modificar el plànol del PGOU d'ordenació del sòl urbà G-17 i G-18
- Crear una fitxa per a la nova Unitat d'actuació UA/3, d'àmbit discontinu
- Crear una fitxa de l'espai lliure i una pel complex immobiliari on s'ubiqui la cessió d'aprofitament lucratiu destinat a HPO i la cessió de sòl dotacional destinat a equipament.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1.- Objecte de la modificació puntual del PERI de Son Dameto

És objecte de la present modificació del PERI de Son Dameto:

- canviar la qualificació dels terrenys qualificats com a zona I2c d'ús residencial unifamiliar a zona F d'ús residencial plurifamiliar per tal d'aconseguir una ordenació similar als terrenys confrontants
- modificar el sistema d'obtenció de l'espai lliure públic previst, passat al sistema de reparcel·lació modalitat compensació
- obtenir la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent a l'increment d'aprofitament i edificabilitat juntament amb la cessió de sòl dotacional destinat a equipament comunitari en un complex immobiliari ubicats en uns terrenys qualificats com a zona E4a en el carrer Dragonera.

2.2.- Justificació de la solució adoptada

Aquesta Modificació Puntual es subjecta a les mateixes disposicions que en 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.

L'interès general de la present modificació puntual del PERI de Son Dameto es port justificar per:

- s'ordenen els terrenys qualificats com a zona d'ús residencial unifamiliar en el carrer de Pasqual Ribot de manera similar a l'ordenació que preveu el PERI per a l'entorn d'aquests terrenys. Per això, es proposa qualificar parcel·la lucrativa com a zona F0a on l'ús principal és residencial plurifamiliar i la tipologia edificatòria segons volumetria específica, en el present cas anàloga a la tipologia d'alineació a vial com els terrenys confrontants del carrer Pasqual Ribot, proposant una alçada de 4 plantes com la resta del carrer.
L'ordenació que es proposa permet la continuïtat dels volums amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial.
- tot i haver-se realitzat escrit d'advertència per l'inici de l'expedient d'expropiació per ministeri de la llei, es proposa una solució viable econòmicament que doni compliment a la legislació urbanística i a més proporcioni la cessió de la superfície assenyalada en el PERI com espai lliure públic sense computar el seu valor dins el còmput de càrregues pel particular en el desenvolupament de l'actuació de transformació urbanística
- s'incrementa la superfície destinada a espai lliure públic en proporció a l'increment d'edificabilitat. El nou espai lliure públic proposat s'ubica confrontant amb el vial de vianants existent, amb una ubicació més pròxima als altres espais lliures públics de la urbanització, seguint el criteri del PERI de connexió dels espais lliures cap a l'espai lliure públic central.

- en compliment de l'article 29 de la LUIB, es preveu nou sostre destinat a habitatge de protecció oficial, en concret 1.216 m²t de sostre en un àmbit on, segons s'explica en la Memòria Social, no hi ha cap habitatge de protecció.
- previsió d'un equipament comunitari en planta baixa de reduïdes dimensions, però amb façana al carrer Dragonera a l'espai lliure públic previst en el PERI.
- es proposa la creació d'un complex immobiliari urbanístic que inclogui el sostre corresponent a l'equipament públic de cessió i el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic per destinar-ho a HPO. És a dir, es localitzen en la mateixa edificació usos de titularitat pública, si bé en el cas de l'equipament comunitari es tractaria d'un bé demanial i en el cas del sostre cessió destinat a HPO es tractaria d'un bé patrimonial.

2.2.2.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ

La iniciativa de la formulació de la present Modificació Puntal de PGOU és de l'Ajuntament de Palma.

2.2.3.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

2.2.3.1.- Actuacions de transformació urbanística

La present modificació puntual de planejament té l'objecte d'ordenar un àmbit de sòl urbà qualificat en part com a zona residencial unifamiliar i en part com espai lliure públic i viari públic, passant la qualificació del sòl lucratiu a zona residencial plurifamiliar, mantenint la superfície de viari públic i de l'espai lliure públic previst, si bé es reubica i s'amplia degut als deures que duïm implícita l'actuació, i que es desenvoluparan més endavant. Les cessions d'aprofitament urbanístic destinades a habitatge de protecció oficial degut a l'increment d'edificabilitat i canvi d'ús es preveuen en uns terrenys ubicats en el carrer Dragonera, formant part d'un complex immobiliari on s'inclou la cessió de sòl destinada a equipament públic.

Aquesta actuació encaixa en la definició **d'actuació de dotació** definida en l'article 23.2.c) de la LUIB sent aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueix a determinades parcel·les concretes. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació s'ha de delimitar com una unitat d'actuació en el sòl urbà. Les parcel·les que conformen aquestes actuacions són parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueix un increment d'aprofitament urbanístic produït per un augment de l'edificabilitat, de la densitat d'habitatges i/o un canvi d'ús global respecte de l'establert en el planejament anterior i d'unes parcel·les destinades a dotacions públiques, dimensionades en proporció a l'increment de l'aprofitament esmentat atribuït a les parcel·les lucratives.

2.2.3.2.- Aplicació de l'article 37.c de la LUIB

La Disposició Final Tercera de la Llei 2/2020 modifica l'apartat c) de l'article 37 de la LUIB relatiu a les determinacions del Pla General i determina el següent:

"De manera degudament motivada, per als nous creixements destinats a ús residencial que s'ubiquin en zones no turístiques de municipis de més de 100.000 habitants, el pla podrà augmentar la densitat global residencial respecte de la fixada als instruments d'ordenació

territorial fins a 75 habitatges per hectàrea, sempre que aquest increment es destini a habitatge amb algun tipus de protecció pública.”

En la present modificació del Pla General no hi ha nou sòl de creixement d'acord amb l'establert en la Norma 6 del Pla Territorial de Mallorca. La modificació de l'article 37.c) de la LUIB no estableix una limitació a la densitat en el cas de Palma, i no obliga a la previsió d'HPO relacionada amb aquest increment de densitat.

2.2.3.3.- Estudi d'estàndards urbanístics

Per a les actuacions de dotació, l'article 29.3.b de la LUIB determina que s'ha d'adoptar la superfície dotacional corresponent que ha de disposar com a mínim de l'existent en la zona i com a màxim de l'estàndard establert per als sectors de sòl urbanitzable en l'article 43.4 de la LUIB.

Estàndard existent

D'acord amb la memòria justificativa del PERI de Son Dameto, les superfícies dotacionals existents en el seu àmbit són les següents:

Zona espai lliure públic:	8.557 m ²
Zona equipament:	11.925 m ²

La memòria justificativa del PERI de Son Dameto determina que l'edificabilitat prevista en el seu àmbit és de 270.878 m²t. Pràcticament la totalitat de l'àmbit està qualificat com a zona residencial.

La Disposició Final Tercera de la Llei 2/2020 modifica l'article 43 de la LUIB i amb la nova redacció de l'article, entre els paràmetres determinants pel càlcul de dotacions, ja no s'ha de tenir en compte el número màxim d'habitatges permès, sinó que es farà el càlcul tenint en compte els sostre màxim edificable d'ús residencial i el número d'habitants. El citat article estableix que s'entén una població de 2,5 persones cada 100 m² d'edificabilitat residencial, tot i que aquesta equivalència podrà ser fixada reglamentàriament. El Pla General vigent estableix una població de 3 habitants per habitatge, sent aquesta la capacitat de població que es considera en el present projecte.

En base a aquests nous criteris, es calcula l'estàndard dotacional existent, que seria el següent:

- Estàndard existent espai lliure públic: $28.557 \text{ m}^2 / (270.878 \text{ m}^2\text{t} \cdot 0.01) = 10,54 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t}$ **residencial.**
- Estàndard existent equipament: $11.925 \text{ m}^2 / (270.878 \text{ m}^2\text{t} \cdot 0.01) = 4,40 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{t}$ **residencial.**

Respecte a l'estàndard existent d'aparcament, l'aparcament annex a la via pública en l'àmbit de Son Dameto és deficient. L'article 187 de les Normes urbanístiques del PGOU establia com a condició per a la redacció del pla especial a l'àmbit de Son Dameto que s'hauria d'estudiar la previsió d'un espai com aparcament públic.

El PERI de Son Dameto inclou varies actuacions on es destina el subsòl d'espais lliures públics i equipaments a aparcament, si bé aquests actuacions no s'han executat a dia d'avui i el barri presenta grans mancances en aquest aspecte.

Pel Servei de Topografia s'ha procedit a calcular les places d'aparcament existents annexes a la xarxa viària, sent de 734 en l'àmbit del PERI (computades segons ml destinats a aparcament, tant en cordó com en bateria, segons s'observa en fotografies aèries i descomptant guals i parades de transport

públic). S'han calculat les places en el sistema viari i no s'han tengut en compte les places d'aparcament ubicades en espais lliures públics ja que d'acord amb les NU del PGOU, no és un ús permès. L'edificabilitat total prevista en el PERI segons determina la memòria justificativa és de 270.878 m² (contant les zones residencials plurifamiliars i la zona S2a). Per tant, l'estàndard existent de places d'aparcament annexes al viari és **d'1 plaça/369 m² d'edificació**.

Ara bé, en l'àmbit del PERI hi ha edificacions existents executades en base a instruments de planejament anteriors al vigent amb alçades molt superiors a les establertes en el planejament vigent. Tenint en compte que tant la LUIB com el PGOU vigent les reconeix com a edificacions inadequades, el càlcul d'estàndards en base a les edificacions existents podria ser inferior. No es tenen dades actualitzades de les edificacions existents i per realitzar aquest càlcul s'hauria d'estudiar parcel·la per parcel·la, feina que a dia d'avui no es possible realitzar amb els mitjans que disposem.

Estàndard establert per a sectors de sòl urbanitzable

L'article 43.4 de la LUIB modificat en la DF3^a de la Llei 2/2020 estableix per els àmbits d'ús predominant residencial:

- Estàndard espai lliure públic: 10% de la superfície del sector que no resulti inferior a 20m² per cada 2,5 habitants o per cada 100 m² d'edificació residencial
- Estàndard equipament públics: 21 m² per cada 2,5 habitants o per cada 100 m² d'edificació residencial
- Estàndard aparcament: s'ha de garantir un mínim d'1 plaça per cada 200 m² d'edificació, de les quals almenys un 50 % han d'estar en sòl de domini públic.

Els estàndards dotacionals a contemplar en aquesta actuació de dotació estan compresos entre el mínim existent i el màxim establert per als sectors de sòl urbanitzable:

SISTEMA	ESTÀNDARD EXISTENT	(mínim)	ESTÀNDARD art.43.3 LUIB	(màxim)
ESPAI LLIURE PÚBLIC	10,54 m ² /100 m ² t residencial		10% superfície del sector no inferior a 20m ² per 100 m ² d'edificació residencial	
EQUIPAMENT PÚBLIC	4,40 m ² /100 m ² t residencial		21 m ² per cada 100 m ² d'edificació residencial	
APARCAMENT ANNEXE A LA	1 plaça/369 m ²		1 plaça/ 400 m ² d'edificació	

Fig. 10- Quadre d'estàndards dotacionals

2.2.3.4.- Valors de repercussió del sòl i coeficients d'homogeneïtzació

S'inclouen els valors de repercussió del sòl calculats per part del Servei de Valoracions i Projectes en l'informe amb entrada en el Departament de Planejament en data 18/08/2022 i número de document 676. L'ús característic i el que té una major edificabilitat atribuïda en l'actuació és el residencial unifamiliar, per la qual cosa se li assigna tel valor de la unitat en quan al coeficient d'ús (**1 ua/m²t**), d'acord amb l'establert en l'article 24 de la LUIB.

ÚS	VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (€/m ²)	COEFICIENT DE PONDERACIÓ
Residencial plurifamiliar	899,20	1,00000
Residencial plurifamiliar HPO	298,35	0,33179
Residencial unifamiliar	987,90	1,09864

Fig. 11- Quadre de valors de repercussió del sòl dels diferents usos i coeficients de ponderació

2.2.3.5.- Aprofitament urbanístic en l'àmbit d'actuació en el planejament vigent

L'informe del Servei Jurídic Administratiu de data 20/05/2022 determina que per tal de poder efectuar la viabilitat econòmica i calcular la cessió d'aprofitament (15% de la diferència que determina l'article 29 de la LUIB) s'ha de tenir en compte que encara de tenir reconeguda la propietat particular sobre els indicats terrenys (espai lliure públic) el valor dels mateixos és nul. És a dir, no s'ha de tenir en compte el valor de l'espai lliure i això a pesar de què l'ajuntament va perdre dos judicis: un primer de recuperació d'ofici dels terrenys que l'ajuntament reclamava com seus (que tenia sentit perquè l'ajuntament mai ha tengut la possessió) i un segon quan es va interposar demanda d'acció declarativa de domini (Jutjat de Primera Instància núm. 10 –PO 631/17. Ref SS JJ 216 Civil).

El pla parcial que afecta a la parcel·la objecte del nostre estudi determinava que l'estat actual (referit a la data d'aprovació) del polígon en quant a l'ús està destinat a finca rústica, sent destinada a l'explotació agrícola. El pla parcial s'aprovà per fer possible que uns terrenys rústics passessin a ser urbans i per fer possible aquest canvi la legislació sempre, també la Llei del Sòl de 1956, ha requerit que els propietaris que veuen incrementats substancialment el valor dels seus terrenys cedeixin gratuïtament a l'ajuntament, al manco, els vials i espais lliures dins l'àmbit del pla parcial.

Quan es va desenvolupar el pla parcial que inclou els terrenys objecte del nostre estudi, tal i com consta als estudis municipals elaborats (és molt clarificador l'informe del cap d'Informació Urbanística Manuel Cabellos de data 20/04/2004, obrant a l'expedient), no es varen aprovar tots els instruments que la pròpia Llei determinava, entre d'altres, el projecte de compensació. El projecte de compensació és l'instrument mitjançant el qual, per una banda, els terrenys inicialment privats que el pla determina que s'han de destinar a vials i espais lliures passen a ser propietat municipal i l'instrument que, per altra banda, determina què terrenys seguiran sent privats i tindran un ús lucratiu. Com que aquest instrument no es va aprovar però en canvi els propietaris sí varen poder materialitzar tot l'aprofitament lucratiu que el pla els va atorgar en les parcel·les lucratives, la Llei articula un mecanisme per fer possible les cessions que obligatòriament els particulars haurien d'haver fet. Es tracta del procediment contingut als articles 30 i 31 del RD 1093/1997:

Els paràmetres urbanístics i l'aprofitament urbanístic del planejament vigent a l'àmbit són els següents:

PLANEJAMENT VIGENT							
zona	superfície sòl (m2s)	superfície sostre (m2t)	coef. Homog.	UAs	Irp	nº habitatges	densitat habitatges/ha
I2c	3.892	973	1,09864	1.068,98	1/parcel·la	3	
E4a	1.355	1.355	1,00000	1.355,00	1/80	17	
TOTAL SÒL LUCRATIU	5.247	2.328		2.423,98		20	27
EL	1.286						
If0b	850						
TOTAL SÒL NO LUCRATIU	2.136						
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	7.383						

Fig.12- Quadre de paràmetres urbanístics i aprofitament urbanístic del planejament vigent

2.2.3.6.- Proposta d'ordenació

La proposta d'ordenació ha de ser coherent amb el model urbanístic proposat en el PERI de Son Dameto. De manera generalitzada, l'ordenació a l'àmbit de son Dameto preveu una zonificació d'ús principal residencial plurifamiliar amb dues tipologies edificatòries diferents: segons alineació a vial o segons regulació de parcel·la.

Es proposa modificar l'ordenació dels terrenys ubicats entre el carrer Pascual Ribot i el carrer d'Andreu Jaume i Nadal amb la següent zonificació:

- **zona F0a**, regulada en l'article 132 de les Normes Urbanístiques del PGU vigent, on l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar i la tipologia segons volumetria específica. Tenen una superfície de sòl aproximada de 3.028 m². En el plànol d'ordenació del sòl urbà G-17 modificat es defineix el perímetre regulador corresponent a un rectangle de 15 x 72 metres i una alçada màxima permesa de 4 plantes. Es justifica l'alçada de 4 plantes al ser la proposada en gran part dels terrenys confrontants de l'àmbit del PERI. Es defineix una edificabilitat màxima de 4.320 m².
- **zona d'espai lliure públic EI1b**, regulada en l'article 159 de les NU i en la fitxa de sistema corresponent. Té una superfície de 2.150 m². Es pot inscriure un diàmetre de 20 m. Es planteja un espai lliure públic amb unes dimensions mínimes de superfície de 1.286 m² (superfície corresponent a l'espai lliure públic previst) a incrementar en relació a l'augment d'aprofitament urbanístic, edificabilitat i canvi d'ús de la proposta. Es situa connectant el carrer Pascual Ribot i el carrer d'Andreu Jaume i Nadal, seguint la idea de connexió dels espais lliures cap a l'espai lliure públic central de l'àmbit del PERI.
El Pla especial vigent suprimeix la previsió de l'espai lliure EL1a 38-09-P i manté la previsió de l'espai lliure públic EI1a 38-10-P que estava previst en el Pla general. Es considera que es pot recuperar la codificació 38-10-P per a l'espai públic que es proposa, si bé la zona es modifica a la zona EI1b per tenir una superfície superior als 2.000 m².
- **zona If0b**, regulada en l'article 163 de les NU, relatiu a les àrees ocupades per vials públics. Es manté la superfície de sòl prevista en el planejament vigent de 850 m², destinada a l'ampliació del carrer Pasqual Ribot.

Es proposa modificar l'ordenació dels terrenys ubicats en el carrer Dragonera amb la següent zonificació. De manera atípica, aquesta parcel·la té una doble qualificació ja que es crea un complex immobiliari que integra la cessió d'aprofitament lucratiu i la cessió del sòl dotacional destinat a equipament públic derivat de l'increment d'aprofitament urbanístic de la proposta. La doble zonificació d'aquests terrenys és:

- **zona E4a** regulada en l'article d'ús residencial plurifamiliar si bé s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial i la tipologia edificatòria segons regulació de parcel·la.
- **Zona d'equipament comunitari EQ**, regulada en la fitxa del sistema corresponent. Al formar part d'un complex immobiliari en el que la majoria d'edificabilitat és lucrativa, només s'ha de preveure la cessió mínima de 132 m² de sòl per equipament, es codifica com EQ, sense assignar cap zona de les ordenances del PGOU. Atesos els informes rebuts de les diferents regidories, s'assignen com usos principals els usos assistencial i sociocultural. Segons la codificació del Pla General, a l'equipament de cessió li correspon el 38-09-P.

S'adjunta el quadre de paràmetres urbanístics i càlcul d'aprofitament de la proposta de modificació:

PLANEJAMENT MODIFICAT							
zona	superfície sòl (m2s)	superfície sostre (m2t)	coef. Homog.	UAs	lrp	nº habitatges	densitat habitatges/ha
F0a	3.028	4.320,00	1,00000	4.320,00	1/90	48	65
E4a-HPO	1.355	1.008,43	0,33179	334,59	1/80	14	19
TOTAL SÒL LUCRATIU	4.383	5.328,4		4.654,59		62	84
EL	2.150						
If0b	850						
TOTAL SÒL NO LUCRATIU	3.000						
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	7.383						

Fig.13- Quadre de paràmetres urbanístics i aprofitament urbanístic del planejament modificat

Com s'ha especificat en l'apartat 2.2.3.1, aquesta actuació encaixaria en la definició d'**actuació de dotació**, segons les definicions establertes en l'article 23 de la LUIB.

S'inclou a continuació un quadre comparatiu dels paràmetres i aprofitament urbanístic entre el planejament vigent i la proposta de modificació, on es comprova que hi ha un increment d'aprofitament urbanístic de 2.230,61 unitats d'aprofitament corresponent a un increment de sostre residencial de 3.00,4 m2t (sumatori del sostre d'habitatge lliure i HPO) i un increment de 42 habitatges (sumatori del sostre d'habitatge lliure i HPO):

COMPARATIU			
	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT MODIFICAT	DIFERENCIA
Sup. Sòl lucratiu (m2s)	5.247	4.383	-864
Sup. Sòl residencial (m2s)	5.247	4.383	-864
Edificabilitat total (m2t)	2.328,0	5.328,4	3.000,4
Edif. Res pluri	1.355,0	43.200,0	
Edif. Res uni	973,0	0,0	
Edif respluri HPO	0,0	1.008,4	
Aprofitament urbanístic (UAs)	2.423,98	4.654,59	2.230,61
Número d'habitatges	20	62	42
Número d'habitants	60	186	126

Fig.14- Comparatiu paràmetres

Tenint en compte que es tracta d'àmbit discontinu, l'ordenació proposada afecta dues fulles del plànol d'ordenació del sòl urbà que s'han de modificar. L'ordenació proposada és la següent:

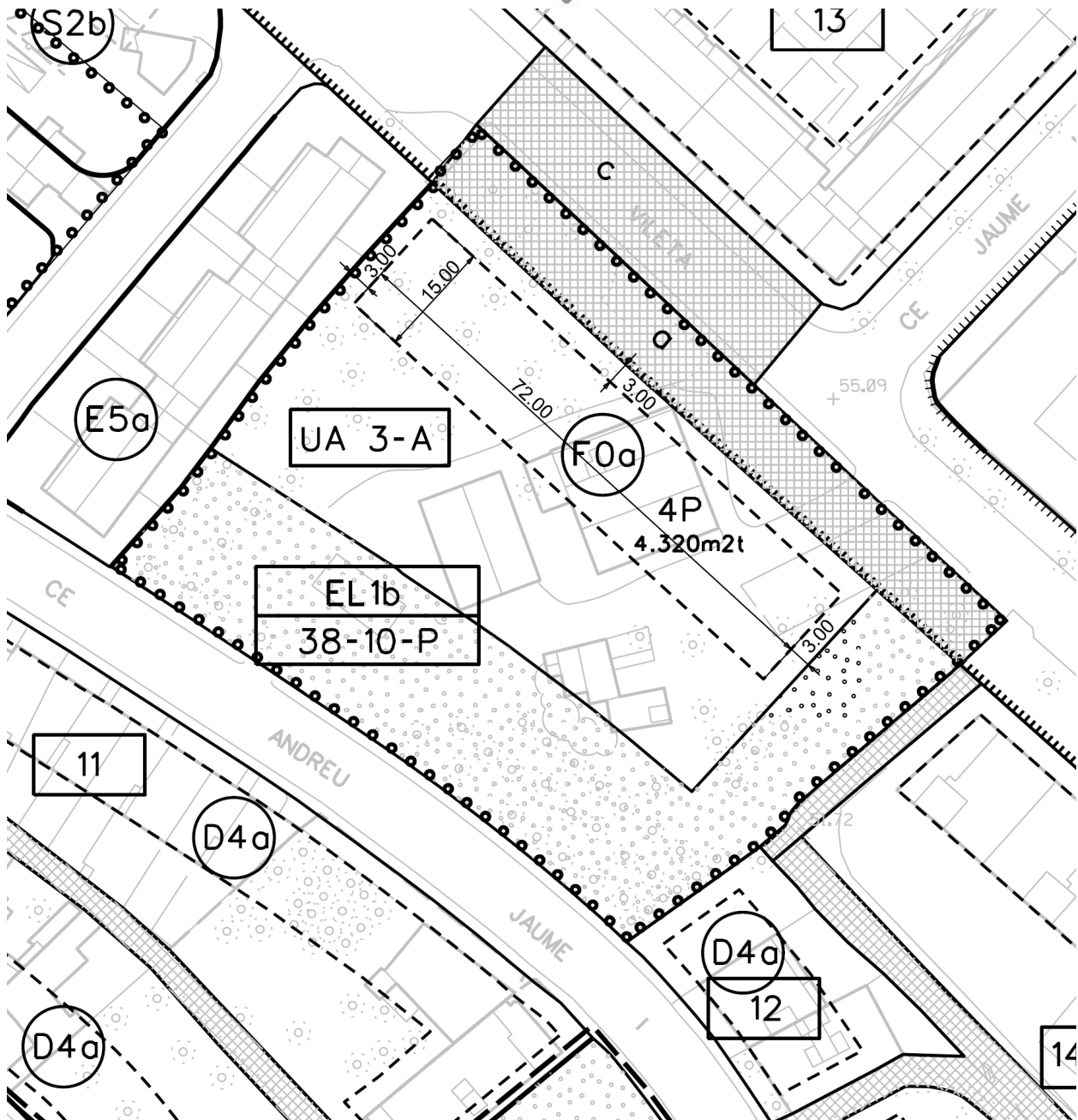


Fig.15- Extrac de del plànol d'ordenació del sòl urbà G-17 del PGOU modificat



Fig.16- Extracte del plànol d'ordenació del sòl urbà G-18 del PGOU modificat

2.2.3.7.- Deures de les persones propietàries en sòl urbà

L'article 29.3 de la LUIB detalla els deures de les persones propietàries de sòl urbà. A més de la cessió i urbanització del vial previst, per a les actuacions de dotació s'estableix una cessió de sòl destinada a dotacions i una cessió del sòl lliure de càrregues corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic establert pel nou pla respecte a l'atribut pel planejament anterior.

En relació a la **cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat a sistemes urbanístics locals** en l'àmbit de l'actuació, la LUIB determina que, de manera justificada, s'ha d'adoptar la superfície dotacional corresponent, que ha de disposar, com a mínim, de la ràtio dotacional existent en aquesta zona i, com a màxim, de l'estàndard establert per als sectors de sòl urbanitzable en l'article 43.4.

Abans d'estudiar la superfície dotacional, s'analitza un dels altres deures esmentats en l'article 29 que és la **cessió del sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic**.

Aquest percentatge de cessió anirà destinat a habitatge de protecció oficial, d'acord amb la finalitat de l'article 104 de la LUIB i a les determinacions de la memòria social que s'adjunta en l'apartat 7 del present document.

Com s'ha calculat en el quadre de l'apartat 2.3.3.6 (fig.13 i 14), l'aprofitament urbanístic de la proposta és de 4.654,59 unitats d'aprofitament i suposa un increment respecte a l'aprofitament urbanístic del

planejament vigent de 2.230,61 UAs. El deure de cessió del sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic al tractar-se d'una actuació de dotació es calcula a continuació:

CESSIÓ DE SÒL CORRESPONENT AL % DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC						
increment aprofitament urbanístic (UAs)	% cessió	UAs de cessió	ús	zona	coeficient ponderació	edificabilitat (m2t)
2.230,61	15	334,59	Res-HPO	E4a-HPO	0,33179	1.008,43

Fig. 17- Càlcul de cessió de l'aprofitament urbanístic derivat de l'actuació de transformació urbanística

Explicació del quadre anterior:

El deure de cessió es concreta en 334,59 unitats d'aprofitament. Aquest aprofitament equival a una edificabilitat de 1.008,43 m2t d'ús residencial plurifamiliar d'HPO. Tenint en compte que la tipologia edificatòria és segons regulació de parcel·la, es calcula el número d'habitatge permès d'acord amb els paràmetres de la zona E4a. Aquesta zona té un índex de densitat residencial de 1/80 m2 construïts. El número d'habitatges permesos és de 14. Com s'explicarà més endavant, en aquesta parcel·la es proposa la constitució d'un complex immobiliari, on part de la planta baixa es destina a equipament públic i la resta de l'edificació es destina a l'ús residencial plurifamiliar HPO provinent de la cessió d'un percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'edificabilitat destinada a HPO s'ordena mantenint l'ordenança del planejament vigent, zona E4a d'us residencial plurifamiliar i tipologia edificatòria segons regulació de parcel·la si bé, com s'ha explicat, s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial.

Una vegada disposem de l'edificabilitat i número d'habitatges tant de residencial plurifamiliar lliure com d'HPO, es procedeix al càlcul de la **reserva de sòl de cessió obligatòria i gratuïta per sistemes urbanístics locals**.

En la proposta pel càlcul de la cessió de sòl dotacionals s'han pres els estàndards existents, que són els mínims que es poden tenir en compte i inferiors als estàndards màxim establerts per a sectors de sòl urbanitzable. Pot variar aquest criteri el resultat de la memòria de viabilitat econòmica. També podrà ser decisiu un estudi de la compacitat urbana (s'analitza en el següent apartat), d'acord amb l'establert en l'article 29 de la LUIB.

La Disposició Final Tercera de la Llei 2/2020 modifica l'article 43 de la LUIB i amb la nova redacció de l'article, entre els paràmetres determinants pel càlcul de dotacions, ja no s'ha de tenir en compte el número màxim d'habitatges permès, sinó que es farà el càlcul tenint en compte els sostre màxim edificable d'ús residencial i el número d'habitants. El citat article estableix que s'entén una població de 2,5 persones cada 100 m² d'edificabilitat residencial, tot i que aquesta equivalència podrà ser fixada reglamentàriament. El Pla General vigent estableix una població de 3 habitants per habitatge, sent aquesta la capacitat de població que es considera en el present projecte

Al càlcul del sòl reservat a espai lliure públic s'haurà de sumar la superfície de l'espai públic previst en el planejament vigent de 1.286 m2 ja que, d'acord amb l'article 60 de la LUIB, la modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

Es comprova al quadre que segueix que les superfícies mínimes de cessió de sòl reservat per espais lliures públics i equipaments són:

SUPERFÍCIES DE CESSIÓ DE SÒL RESERVAT PER DOTACIONS						
zona	estàndard mínim	increment sostre (m2t)	superfície de sòl de cessió (m2s)	superfície existent (m2s)	total (m2s)	nº places d'aparcament
espai lliure públic	10,54 m2/m2t res	3.000,4	316	1.286	1.602	8
equipament públic	4,40 m2/ m2t res		132		132	
aparcament públic	1 plaça/400 m2 construïts					

Fig. 18- Càlcul de les superfícies de cessió de sòl reservat per dotacions (EL, EQ i places d'aparcament en via pública)

El sòl destinat a **equipament públic** s'ubica en els terrenys del subàmbit B, donant façana al carrer Dragonera. Formen part d'un complex immobiliari en el que la majoria d'edificabilitat és lucrativa, i s'ha de preveure la cessió mínima de 132 m2 de sòl per equipament.

D'acord amb l'article 60.3 del RLOUS, s'ha de definir l'ús de l'equipament públic, si bé no s'ha de subjectar a estàndards. Per tal de determinar l'ús d'aquest EQ s'ha sol·licitat a les diferents àrees o regidories la seva necessitat. Es possible assignar més d'un ús als equipaments, com s'ha fet en altres exemples en el PGOU. Arrel dels informes rebuts, s'assignen com usos principals l'ús d'equipament sociocultural i assistencial.

El sòl destinat a **espai lliure públic** es qualifica com a zona EL1b regulada en l'article 159 de les NU del Pla General. Li correspon el codi EI1a 38-10-P.

D'acord amb l'anterior, es necessari preveure **8 places d'aparcament annexes al sistema viari**.

En el tram superior del carrer Pasqual Ribot, les places d'aparcament previstes en la via pública annexes a l'àmbit d'actuació s'ordenen en cordó, però en gran part del carrer les places es disposen en bateria. Tenint en compte que la previsió del nou espai lliure públic ajudarà a esponjar la zona, es planteja disposar de les places d'aparcament en bateria, d'aquesta manera es duplicarien les places que es podrien ubicar en aquet tram del carrer. La longitud de l'àmbit en el carrer Pasqual Ribot és de 92 metres. Es poden ubicar 18 places en cordó com la resta del carrer ($92/5 = 18$ places). O es podrien ubicar 36 places en bateria aproximadament (càlcul aproximat). D'aquesta manera es cobriria amb escreix la previsió de places d'aparcament.

El Pla de Mobilitat Sostenible estableix que el carrer Pasqual Ribot és una via principal (xarxa principal, primera de 1er ordre) i hi preveu la implantació d'un carril bici.

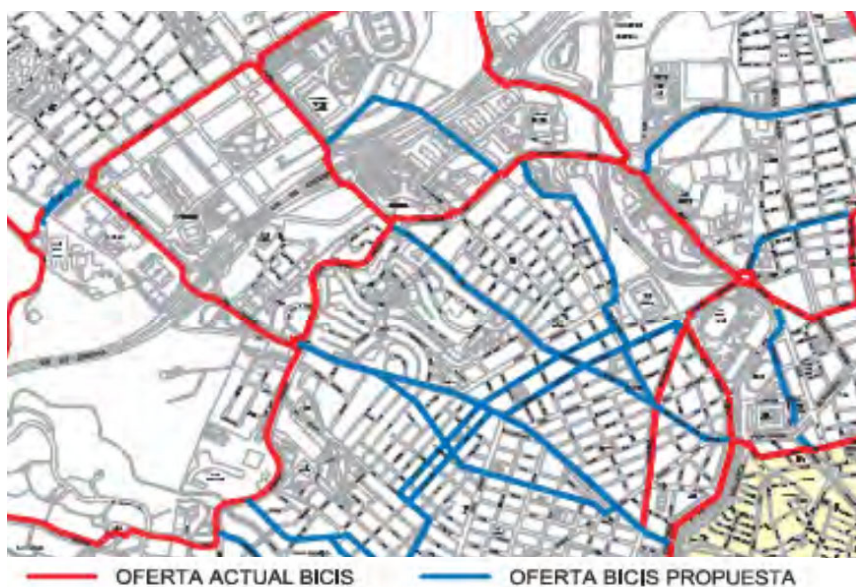


Fig. 19- Plànol PMUS

2.2.3.8.- Estudi de la capacitat urbana

D'acord amb la Plataforma per a models urbans sostenibles CAT-MED, la capacitat 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 (area).

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 capacitat 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.

Es defineix la **capacitat absoluta** com la relació entre el volum total edificat i la superfície de sòl total en una determinada zona urbana. Segons s'explica en la "*Carta para la planificación ecosistémica de las ciudades*" elaborat per l'Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona, una capacitat absoluta de 5 metres o l'equivalent d'una edificabilitat bruta de 1,5 m²/m², s'estableix com la intensitat mínima a la que han de tendir els teixits residencials. En el present estudi, tot i incrementar el volum edificable, amb l'increment d'espai lliure públic es millora aquest paràmetre ja que s'incrementa lleugerament, tot i ser inferior a 5 metres.

I la **capacitat corregida** és la definida com la relació entre el volum edificat i els espais d'estança d'una determinada zona urbana. Segons s'explica en aquest document de l'AEU de BCN, l'indicador de capacitat corregida permet establir una proporció adequada entre l'espai construït i aquells espais descompressors de la tensió urbana, orientats a satisfer les necessitats d'esbarjo, estada a l'aire lliure i de relació, es a dir, espai públic d'ús ciutadà. Una forquilla entre 10 i 50 metres permet arribar a una capacitat equilibrada.

Tenint en compte això, la capacitat corregida disminueix lleugerament en la proposta, i es manté en la forquilla entre 10 i 50 metres. Atès que no es disposa d'un sistema d'informació geogràfica que ens permeti el càlcul de dades exactes de superfícies de sòl i sostres, es calcula aquest indicador de manera aproximada. El càlcul de la capacitat corregida no és exacte, ja que només s'haurien de tenir en compte els espais lliures públics i els espais d'estança del sistema viari, i s'ha inclòs tota la superfície del sistema viari ja que no es disposa d'aquesta dada.

Es realitza en càlcul en l'àmbit del PERI de Son Dameto. L'edificabilitat permesa en el planejament vigent és de 270.878 m² de sostre, incloent el sostre residencial, terciari i d'equipaments públics. En el planejament modificat és de 273.878 m².

- Càlcul de la capacitat absoluta:

	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT MODIFICAT
Superfície àmbit (m ²)	255.360	255.360
Edificabilitat	270.878	273.878
Volum (m ³)	866.810	876.410
Capacitat absoluta (m³/m²)		
(volum/superfície àmbit)	3,39	3,43

Fig. 20- Comparatiu del càlcul de la capacitat absoluta

- Càlcul de la compacitat corregida:

	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT MODIFICAT
Superfície espais lliures i sistema viari (m2)	54.510	56.339
Edificabilitat	270.878	273.878
Volum (m3)	866.810	876.410
Compacitat corregida (m3/m2) (volum/superfície àmbit)	15,90	15,56

Fig. 21- Comparatiu del càlcul de la compacitat corregida

No es disposen de dades de la compacitat urbana del terme municipal a efectes de comparació, així com dels diferents sectors.

Però aquest és un dels paràmetres, a més de la viabilitat econòmica, de la definició d'estàndards urbanístics que estableix la LUIB, que oscil·len entre l'estàndard existent i l'establert per a sectors de sòl urbanitzable.

Com que aquest paràmetre és indicatiu (d'obligat compliment és el manteniment de l'estàndard mínim dotacional), serà en base a la viabilitat econòmica (ja que sí és d'obligat compliment que l'actuació sigui viable) que es podrà decidir si incrementar la superfície d'espais lliures públics, tenint en compte que l'indicador de compacitat no arriba als mínims desitjables.

2.2.3.9.- Constitució d'un complex immobiliari

L'article 26.5 del RDL 7/2015 determina que quan els instruments d'ordenació urbanística destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o la volada, a l'edificació o ús privat i al domini públic es constitueix un **complex immobiliari de caràcter urbanístic** en què aquelles i aquesta tenen el caràcter de finques especials d'atribució privativa, prèvia la desafectació i amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.

Del quadre anterior es desprèn que la cessió mínima per a equipament públic és de 132 m2 de sòl. Aquesta superfície no compliria amb el paràmetre de parcel·la mínima.

Per això es proposa la creació d'un **complex immobiliari urbanístic** que inclogui el sostre corresponent a l'equipament públic de cessió i el corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic per destinar-ho a HPO. Si bé els complexos immobiliaris permeten la coexistència d'usos de domini públic amb usos de domini privat compatibles amb els anteriors, localitzats en una mateixa edificació, en el present cas es tracta d'usos de titularitat pública, si bé en el cas de l'equipament comunitari es tractaria d'un bé demanial i en el cas del sostre cessió destinat a HPO es tractaria d'un bé patrimonial.

El complex immobiliari facilita l'obtenció i la disposició de les dotacions públiques i es potencia la sostenibilitat urbana i la mescla d'usos a la ciutat consolidada.

Els paràmetres del complex immobiliari que es proposa són els inclosos en el següent quadre. L'edificabilitat permesa per a l'ús residencial plurifamiliar HPO té caràcter de mínim, mentre que el mínim per a l'equipament és una reserva de sòl de 132 m2s.

PARÀMETRES COMPLEX IMMOBILIARI		
Superfície sòl (m2s)	1.355	
Zona	EQ	E4a-HPO
Usos	SC/AS	res pluri HPO
Tipologia edificatoria	regulació de parcel·la	volumetria específica
Edificabilitat	132 m2t	1.008,43 m2t
Situació en l'edifici	part de PB	part PB i P1, P2, P3
Nº habitatges	0	14

Fig. 22- Regulació complex immobiliari

El PGOU vigent és anterior a la legislació del sòl estatal vigent i a la LUIB i per tant no inclou cap regulació de com ordenar els complexos immobiliaris.

Es regula en la fitxa de l'equipament amb el codi 38-09-P, incloent l'altre ús assignat que seria el residencial HPO, concretant els paràmetres per a cada ús.

2.2.3.10.- Gestió urbanística

Per tal de poder efectuar les cessions descrites en apartats anteriors, així com l'execució de les obres d'urbanització corresponents, es delimita una **unitat d'execució**. Li correspon el codi UA3, d'acord amb els criteris establerts en el PERI de Son Dameto. El sistema d'actuació és la reparcel·lació en la modalitat de compensació.

La fitxa de la UE inclouria les següents dades:

UA 3			PROPOSTA			
2. SISTEMES LOCALS DE CESSIÓ			IDENTIFICACIÓ / CODI			
	ESPAIS LLIURES	2.150				
	EQUIPAMENTS	1.355 *				
	VIALS I INF.	850				
	TOTAL	3.000				
3. SUPERFÍCIES						
	SÒL NO LUCRATIU	3.000				
	SÒL LUCRATIU	4.383				
	TOTAL UE	7.383				
4. ORDENACIÓ						
	<u>USOS</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>ORDENANCA</u>	<u>COEF. EDIF. MITJA</u>	<u>SUP. SÒL</u>	<u>EDIFICABILITAT</u>
	RESID. UNIF.					
	RESID. PLURIF.	VE	F0a		3.028	4.320
	RES. PLURI HPO	RP	E4a		1355	1.008,43
	TERCIARI					
	EQUIPAMENTS					
5. SUPERFÍCIE EDIFICABLE			6. ESTÀNDARDS URBANÍSTICS			
	EDIFICABILITAT MÀX.	5.328	NUM HABITATGES MÀX		62	
	COEF. EDIFICABILITAT MÀX.	0,72	NUM. HABITANTS MÀX.		186	
8.- GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT						
	PLANEJAMENT APROVAT	*	SISTEMA D'ACTUACIÓ		COMP	
	PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	*	PLA D'ETAPES		0-2	
9. OBSERVACIONS						
1. Es tracta d'una actuació de dotació						
2. La cessió del 15% de l'increment l'aprofitament urbanístic es correspon amb un sostre de 1.008,43 m2t destinat a HPO.						
3. Es constitueix un complex immobiliari d'equipament públic i habitatges d'HPO procedents de la cessió d'aprofitament urbanístic.						
* La superfície de sòl és de 1.355 m2s i es computa com a sòl lucratiu, ja que la major part de l'edificabilitat de la parcel·la és lucrativa						
4. S'han de preveure 8 places d'aparcament en la via pública						
5. Les edificacions han de preveure places per a recàrrega elèctrica de vehicles						
6. S'han de preveure aparcaments per a bicicletes lligades als habitatges i a l'espai públic						

Fig. 23- Resum paràmetres fitxa UE

2.3 Compliment de la normativa sectorial

2.3.1.- Legislació ambiental

La present Modificació del planejament s'ha de sotmetre a avaluació ambiental, en el marc de la regulació bàsica continguda en la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i en el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat pel Decret legislatiu 1/2020 de 28 d'agost.

A l'informe de la tècnica ambiental amb entrada en el Registre de Planejament en data 22/03/2021 es cita que la present modificació està subjecta al **procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària**, d'acord amb l'article 12.2. del DL1/2020.

2.3.2.- Accessibilitat universal

L'article 6 de la *Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears* (BOIB nº96 05/08/2017) determina que s'ha d'incloure en els instruments de planejament les determinacions de caràcter detallat sobre les mesures pertinents per garantir l'accessibilitat universal.

Sens perjudici del seu desplegament reglamentari, li es d'aplicació l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques de l'accessibilitat i no-discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

La Llei 8/2017 d'accessibilitat universal estableix per:

- als itineraris accessibles dels nous vials, en el present cas es tracta d'una ampliació de vial:
 - o un pendent longitudinal màxim del 6%
 - o un pendent transversal màxim del 2%
 - o amplada d'1,80 m per a les voreres dels viaris accessibles
- condicions per a l'execució dels espais lliures públics

Serà en el projecte d'urbanització on s'haurà de garantir el compliment de l'accessibilitat.

2.3.3.- Pla Territorial de Mallorca

Aquesta actuació no suposa un augment de la superfície de sòl urbà destinada a l'ús residencial i per tant no computa a efectes de creixement CNV de la Norma 6 del PTIM. Hi ha una reducció de 864 m2 de sòl residencial.

2.3.4.- Servituds aeronàutiques

L'àmbit de la modificació puntual de PGOU està afectat pel Reial Decret 416/2011 de 18 de març, pel qual s'actualitzen les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca.

Li afecta l'envoltant de Servitud de l'operació de les aeronaus de l'aeroport de Palma de Mallorca.

2.3.5.- Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca

En data 01/04/2019 el Ple del Consell de Mallorca acorda aprovar definitivament el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de Mallorca (PECMA).

L'àmbit de la present modificació puntual es troba dins el Nivell 1 de les zones d'aptitud per a l'ús comercial i zones d'exclusió delimitades al plànol d'ordenació de l'aprovació definitiva del PECMa.

En aquest àmbit, el planejament vigent permet una edificabilitat d'ús residencial unifamiliar de 973 m²t. D'acord amb el quadre d'usos nº 3, l'ús comercial es permet en situació 2. I s'ha de destinar el 55% de l'edificabilitat a l'ús principal assignat, per la qual cosa es podrien destinar 437 m²t màxim a l'ús comercial.

Amb la proposta, es qualifica el sòl lucratiu com a zona F0a, amb una edificabilitat de 4.320 m²t. D'acord amb el quadre d'usos nº 1, l'ús comercial es permet en situació 2 i es podria destinar el 45% a aquest ús compatible, es a dir, 1.944 m²t.

2.3.6.- Recursos Hídrics

Part de l'àmbit està afectat per la zona de policia de torrent, segons el plànol d'ordenació del sòl urbanitzable i del sòl rústic del PGOU vigent.

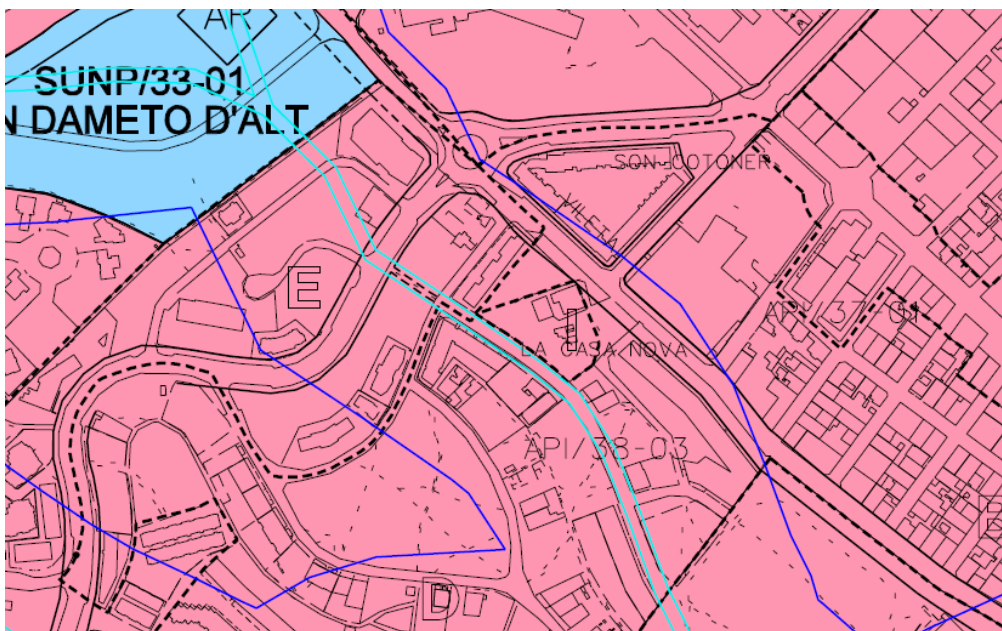


Fig.24.- Plànol de la sèrie C del PGOU vigent

A la Xarxa Hidrogràfica provisional de l'IDEIB no apareix la delimitació de cap torrent, s'íquia, canal o tàlveg a l'àmbit de la present modificació.

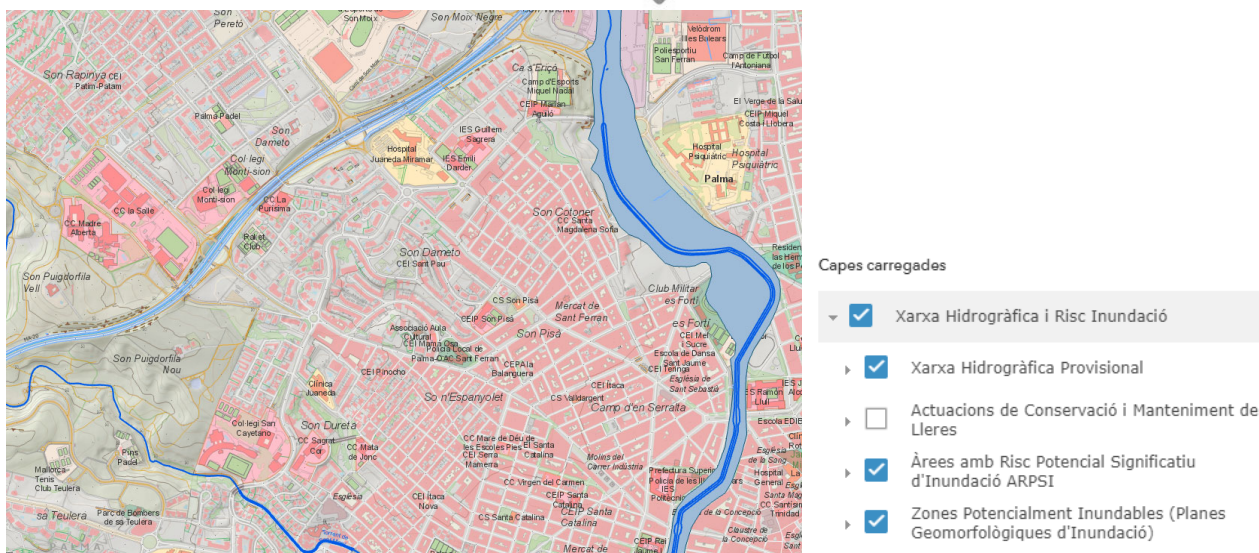


Fig.25.- Xarxa hidrogràfica i risc d'inundació. Font: IDEIB

2.4 Alternatives d'ordenació

A l'expedient administratiu consten nombroses propostes d'ordenació dels terrenys inclosos en el subàmbit A, ubicats entre el carrer Pasqual Ribot i el carrer d'Andreu Jaume i Nadal. Es va rebre en el Registre de Planejament en data 03/09/2012 la primera sol·licitud relativa a una proposta de modificació de la qualificació dels terrenys situats en el carrer Pasqual Ribot 83 per tal de passar d'una zona d'ús residencial unifamiliar a zona d'ús residencial plurifamiliar.

Des dels Serveis Tècnics de Planejament s'estudien varies alternatives d'ordenació per aquests terrenys, tenint en compte la forma d'obtenció de l'espai lliure públic i la zona de vial afectada. Aquestes alternatives s'han anat adaptat a les determinacions de la legislació urbanística vigent en cada moment, com fou el cas de la *Llei 2/2014 de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl*, al *Reglament de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca* i en darrer lloc a la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*.

Com s'ha dit, aquestes alternatives només inclouen el subàmbit A. De manera genèrica, s'han anat estudiat alternatives que complien amb els següents requisits:

- Requalificació dels terrenys passant d'ús residencial unifamiliar a residencial plurifamiliar
- Mateixa tipologia edificatòria que els terrenys confrontants.
- Fins a 4 plantes d'alçada, tal i com es permet en les edificacions ubicades en la mateixa vorera del carrer Pasqual Ribot
- Ubicació de l'espai lliure que permeti la connexió entre el carrer Pasqual Ribot i el carrer d'Andreu Jaume i Nadal, seguint el criteri establert en el PERI de connexió dels espais lliures cap a l'espai lliure públic central. Incrementar la superfície prevista en el planejament vigent amb la cessió obligatòria derivada de l'actuació de transformació urbanística
- Obtenció de l'espai lliure públic mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació
- Ubicació de l'equipament públic en planta baixa i donant façana al carrer Pasqual Ribot o a l'espai lliure públic.
- Creació d'un complex immobiliari que inclogui la cessió d'aprofitament lucratiu d'acord amb l'article 29.3 de la LUIB i la superfície de cessió d'equipament públic en els casos on no es pugui complir amb el paràmetre de parcel·la mínima.

De totes les alternatives estudiades que consten a l'expedient administratiu, s'inclou l'alternativa adaptada a la LUIB i que va tenir el vist i plau del gerent d'urbanisme.

En l'informe de la tècnica de medi ambient amb entrada en el Registre de Planejament en data 22/03/2021 es proposen dues alternatives d'ordenació, una en relació al canvi d'orientació dels volums proposats en els informes tècnics i una altre relacionada amb la catalogació de l'habitatge unifamiliar. Aquestes propostes s'analitzen en l'informe tècnic de data 04/10/2021 i al no prosperar no s'inclouen en aquest apartat.

La sol·licitud amb entrada en el registre de Planejament en data 07/02/2022, modificada en la sol·licitud amb entrada en data 12/05/2022, inclou una nova proposta d'ordenació per el subàmbit A i inclou un nou subàmbit B per ubicar el complex immobiliari que inclogui la cessió d'aprofitament lucratiu destinat a habitatge de protecció oficial i l'equipament comunitari. En base a aquesta nova proposat i en base a les instruccions verbals del gerent d'urbanisme, es redacta la present proposta de modificació del PERI.

Per tant, en l'anàlisi d'alternatives, s'estudien les tres següents:

Alternativa 0

Es correspon amb el planejament vigent. S'adjunta el plànol d'ordenació del PERI de Son Dameto i el quadre de paràmetres urbanístics. En aquesta alternativa 0 es pren els terrenys inclosos en el subàmbit A i el subàmbit B, els quals estan ordenants amb les següents ordenances:

- **zona I2c**, regulada en l'article 135 de les Normes Urbanístiques del PGU vigent, on l'ús principal assignat és el residencial unifamiliar i la tipologia segons regulació de parcel·la. Tenen una superfície aproximada de 3.892 m². Tenint en compte que la parcel·la mínima és de 1.000 m², el planejament vigent permet un total de 3 habitatges. L'edificabilitat màxima permesa en aquesta àmbit és de 973 m².
- **zona E4a**, regulada en l'article 131 de les NU, on l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar i la tipologia segons regulació de parcel·la. Tenen una superfície aproximada de 1.355 m². Tenint en compte l'índex d'intensitat d'ús residencial, es permet un total de 17 habitatges. L'edificabilitat màxima permesa en aquests terrenys és de 1.355 m².
- **zona d'espai lliure públic**, regulada en les ordenances del PERI.
- **zona If0b**, regulada en l'article 163 de les NU, relatiu a les àrees ocupades per vials públics. Tenen una superfície de 850 m² i estan destinats a l'ampliació del carrer Pasqual Ribot.

ALTERNATIVA 0				PLANEJAMENT VIGENT			
zona	superfície sòl (m2s)	superfície sostre (m2t)	coef. Homog.	UAs	l _{rp}	nº habitatges	densitat habitatges/ha
I2c	3.892	973	1,09864	1.069	1/parcel·la	3	
E4a	1.355	1.355	1,00000	1.355	1/80	17	
TOTAL SÒL LUCRATIU	5.247	2.328		2.424		20	27
EL	1.286						
If0b	850						
TOTAL SÒL NO LUCRATIU	2.136						
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	7.383						

Fig. 26- Quadre de paràmetres urbanístics i aprofitament urbanístic de l'alternativa 0.

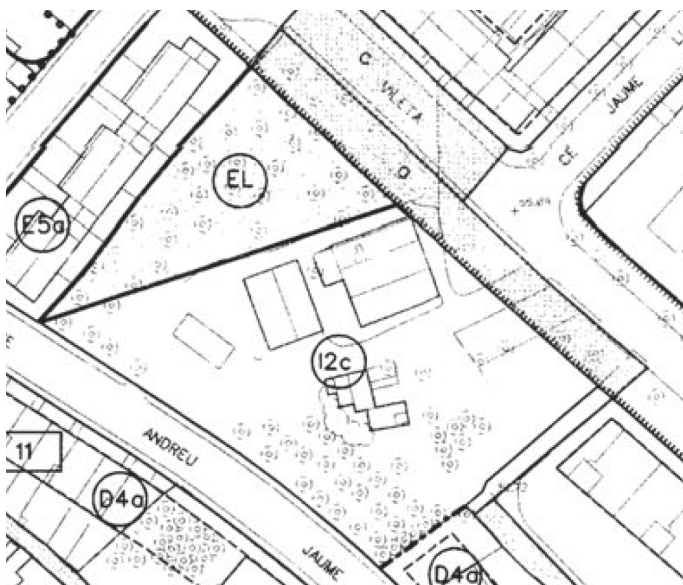
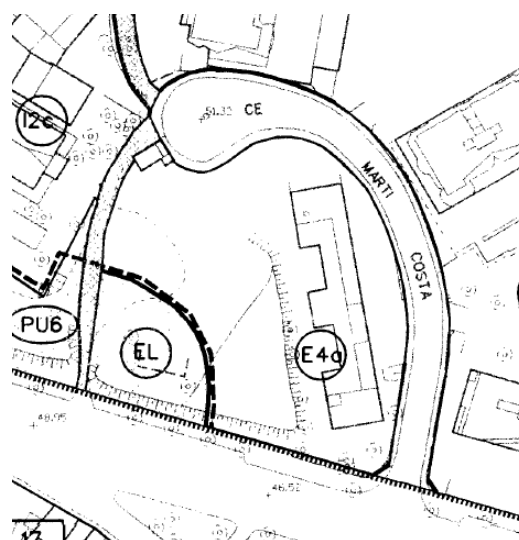


Fig. 27- Planejament vigent. PERI Son Dameto Subàmbit A



Subàmbit B

Alternativa 1

En modifica lleugerament la proposta efectuada en l'informe tècnic de data 02/12/2020 al modificar-se en posterioritat els valors de repercussió del sòl i al ajustar-se l'ordenació a les alienacions oficials aprovades per decret.

Es proposa ordenar part de l'àmbit amb la zona D4a, on l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar i la tipologia edificatòria és segons alineació a vial amb reculada de façana amb quatre plantes d'alçada donant front a viari i a l'espai lliure públic.

Al tenir condició d'illeta incompleta, la profunditat edificable és la resultant d'una ocupació de la illeta en plantes pis del 50% en el tipus d'edificació segons alineació a vial en illeta tancada reculada de l'alineació oficial.

En el present cas, la superfície destinada a una ordenació segons alineació a vial en illeta tancada reculada de l'alineació oficial i qualificada com a zona D4a és de 2.117 m² de sòl. La ocupació de 50% es correspon amb una profunditat edificable de 15 metres.

L'ordenació del sòl lucratiu és la següent:

- **Zona D4a**, amb ús principal residencial plurifamiliar amb tipologia edificatòria amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial i amb una profunditat edificable de 15 metres. L'edificabilitat màxima permesa és de 4.040 m²t. L'índex d'intensitat residencial és de 1/23 i per tant es permeten 44 habitatges.
- **Zona F0a**, amb ús principal residencial plurifamiliar HPO amb tipologia edificatòria segons volumetria específica, amb una profunditat edificable de 13 metres i 4 plantes d'alçada, de les quals, la planta baixa es destinarà a equipament comunitari conformant un complex immobiliari i les plantes pis es destinaran a HPO. L'edificabilitat destinada a HPO és de 1.580 m²t. L'índex d'intensitat residencial és de 1/90 i per tant es permeten 18 habitatges.

ALTERNATIVA 1							
zona	superfície sòl (m2s)	superfície sostre (m2t)	coef. Homog.	UAs	Irp	nº habitatges	densitat habitatges/ha
D4a	2.117	4.040	1,00000	4.040	1/23	44	
F0a-HPO	967	1.580	0,33179	524	1/90	18	
TOTAL SÒL LUCRATIU	3.084	5.620		4.564		62	103
EL	2.094						
If0b	850						
TOTAL SÒL NO LUCRATIU	2.944						
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ	6.028						

Fig. 28- Quadre de paràmetres urbanístics i aprofitament urbanístic de l'alternativa 1.

Es tracta també d'una actuació de transformació urbanística de dotació.

L'aprofitament urbanístic de l'alternativa 1 és de 4.564 unitats d'aprofitament i suposa un increment respecte a l'aprofitament urbanístic del planejament vigent de 3.495 UAs. El deure de cessió del sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic al tractar-se d'una actuació de dotació es calcula a continuació:

CESSIÓ DE SÒL CORRESPONENT AL % DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC						
increment aprofitament urbanístic (UAs)	% cessió	UAs de cessió	ús	zona	coeficient ponderació	edificabilitat (m2t)
3.495	15	524	Res-HPO	E4a-HPO	0,33179	1.580

Fig. 29- Càlcul de cessió de l'aprofitament urbanístic derivat de l'actuació de transformació urbanística. Alternativa 1

En relació al planejament vigent, l'alternativa 1 suposa un increment de sostre de 4.647 m². Es calcula en el quadre que segueix les superfícies mínimes de cessió de sòl reservat per espais lliures públics i equipaments:

SUPERFÍCIES DE CESSIÓ DE SÒL RESERVAT PER DOTACIONS- ALTERNATIVA 1						
zona	estàndard mínim	increment sostre (m2t)	superfície de sòl de cessió (m2s)	superfície existent (m2s)	total (m2s)	nº places d'aparcament
espai lliure públic	10,54 m2/m2t res	4.647	490	1.286	1.776	12
equipament públic	4,40 m2/ m2t res		204		204	
aparcament públic	1 plaça/400 m2 construïts					

Fig. 30- Càlcul de les superfícies de cessió de sòl reservat per dotacions (EL, EQ i places d'aparcament en via pública)

El sòl destinat a **equipament públic** s'ubica en el complex immobiliari, juntament amb la previsió de sostre derivat de la cessió d'aprofitament lucratiu destinat a HPO. S'ha de destinar com a mínim un sostre de 204 m² a equipament públic ubicat en la planta baixa i un mínim de 1580 m² de ús residencial d'HPO.

El sòl destinat a **espai lliure públic** s'ha d'incrementar un mínim de 490 m². La proposta supera aquesta previsió.

Es necessari preveure 12 **places d'aparcament annexes al sistema viari**.

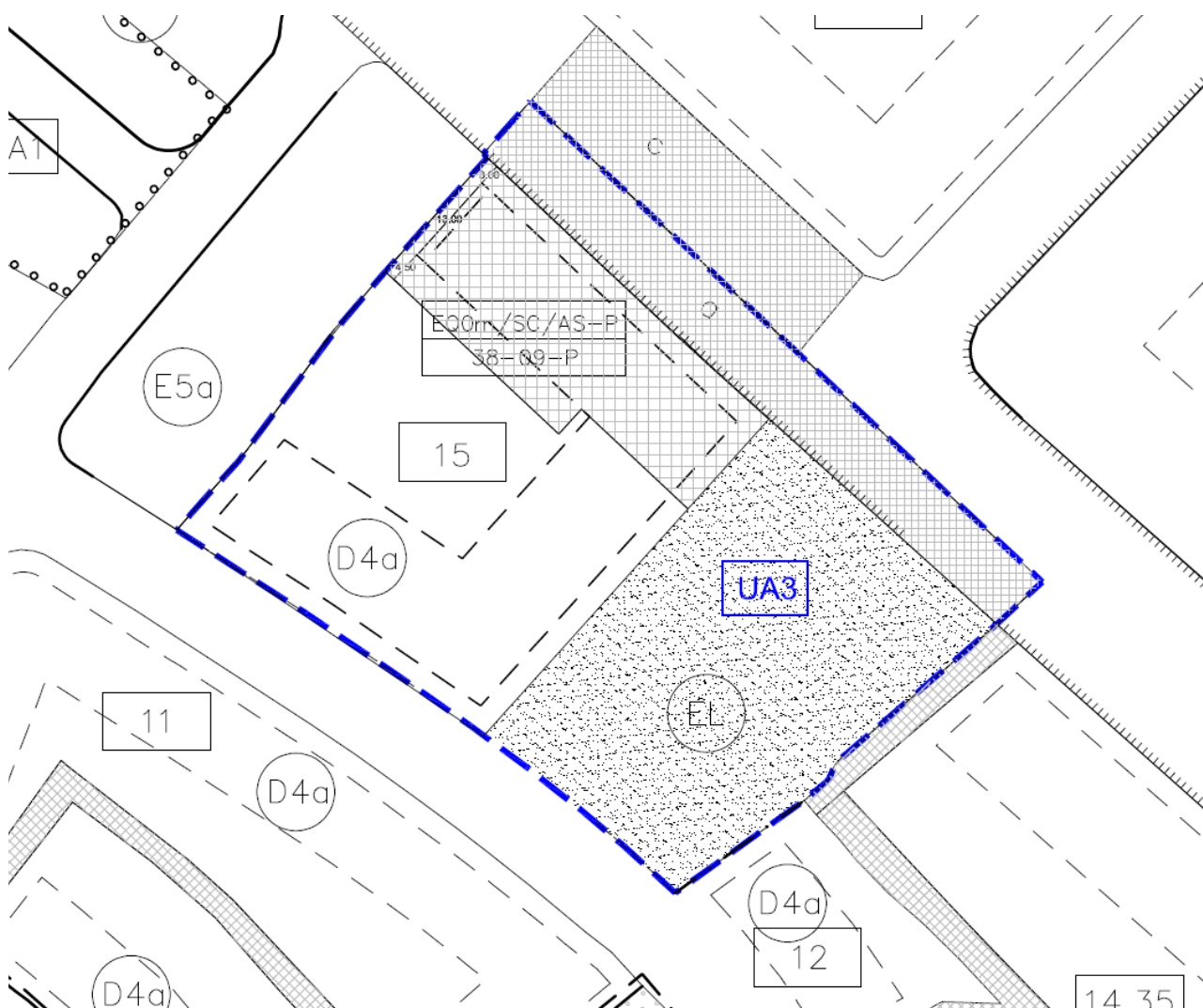


Fig. 31- Alternativa 1. Subàmbit A

Proposta d'ordenació

És la proposta desenvolupada al llarg del document.

Comparatiu de les alternatives estudiades.

S'adjunta un quadre comparatiu del planejament vigent, alternativa 1 i proposta de modificació desenvolupada en el present document.

COMPARATIU ALTERNATIVES				
	ALTERNATIVA 0 PLANEJAMENT VIGENT	ALTERNATIVA 1	PROPOSTA	DIFERENCIA
SUPERFÍCIE ÀMBIT	7.383	6.028	7.383	0
SUP SÒL LUCRATIU (m2s)	5.247	3.084	4.383	-864
Sup. Sòl residencial (m2s)	5.247	3.084	4.383	-864
Edificabilitat total (m2t)	2.328	5.620	5.328	3.000
Edif. Res pluri	1.355	4.040	4.320	
Edif. Res uni	973	0	0	
Edif respluri HPO	0	1.580	1.008	
Aprofitament urbanístic (UAs)	2.423,98	4.564,00	4.654,59	2.230,61
Número d'habitatges	27	62	61	34
habitatge lliure	27	44	48	21
HPO	0	18	13	13
Número d'habitants	81	186	183	102
SUP SÒL NO LUCRATIU (m2s)	2136	2.944	3.000	996
Espai lliure públic	1.286	2.094	2.150	864
Viari	850	850	850	0
Equipament	0	204	132	132
Places d'aparcament en via pública	0	12	8	8

Fig. 32- Quadre comparatiu

Anàlisi del comparatiu:

- **L'àmbit de l'actuació** difereix en l'alternativa 1 ja que sempre s'han estudiat alternatives en el subàmbit A. Arrel de la proposta de les persones propietàries, es proposa ubicar el complex immobiliari en una altre parcel·la de l'àmbit (de la seva propietat) i per tant aquest s'amplia
- Cap de les alternatives suposa **nou sòl de creixement residencial**.
- L'alternativa 1 és la que proposa un major **increment de l'edificabilitat** i per tant té una major **cessió d'aprofitament**. És per això que en aquesta alternativa s'augmenta el sostre destinat a HPO.
- Tot i això, la cessió de sòl destinat a **espai lliure** supera l'estàndard mínim establert en la proposta, sen aquesta la que planteja una superfície major de sòl destinar a espai lliure públic.
- **Les millores de les alternatives proposades en relació al planejament vigent** són:
 - o Increment de la superfície dotacional al barri de Son Dameto
 - o Previsió d'HPO en un barri on no hi ha cap tipus d'habitatge de protecció pública, segons s'explica en la memòria social
 - o Ordenació d'un àmbit qualificat com a zona d'ús residencial unifamiliar en el planejament vigent com a residencial plurifamiliar per tal homogeneïtzar l'ordenació prevista, en concret en el carrer Pasqual Ribot
 - o Evitar el preu just de l'espai lliure públic previst en el planejament vigent, i modificar el sintema d'actuació al de reparcel·lació modalitat compensació
 - o Ordenar l'àmbit de manera que sigui viable econòmicament l'execució del vial previst i poder disposar de tota la secció del viari per a poder implantar un carril bici segons les determinacions del PMUS.

3.- ZONIFICACIÓ I ORDENANCES

3.1. Ordenances actuals i proposades

S'adjunta a continuació el quadre compartiu entre les ordenances actuals i les proposades. El PERI de Son Dameto desenvolupa del determinacions del Pla General d'ordenació urbana i es regula segons les ordenances d'aquest.

PERI Son Dameto	MODIFICACIO PUNTUAL	PERI Son Dameto
I2c	F0a	art. 132; art.65 quadre usos nº1
E4a	E4a	art. 131; art.65 quadre usos nº1
EL	E11b	art. 159 NU PGOU + fitxa de sistema
If0b	EQ	fitxa de sistema + art.65 quadre usos nº7
	If0b	art.163

Fig.33.- Quadre d'ordenances actuals i ordenances proposades

Li és d'aplicació l'article 97 de les Normes Urbanístiques relatiu a les Edificacions frontereres a cursos públics, frontereres a carreteres, a línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers, més les servituds aeronàutiques segons la redacció vigent inclosa en la *Modificació puntual de PGOU relativa a l'ajustament de la superfície de sòl de creixement als límits establerts en el PTIM* aprovada definitivament en data 25/09/2014.

La totalitat de l'àmbit es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Palma de Mallorca, no trobant-se afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Son Bonet. En el plànol d'informació nºI.04 es representen les línees de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Palma de Mallorca que afecten l'àmbit de la modificació, les quals determinen les alçades (respecte del nivell de la mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) modificacions del terrenys u objecte fixe (posts, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (posts, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les gúes de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 y 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

4.- FITXA DE LA UNITAT D'EXECUCIÓ

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

1- Identificació

DENOMINACIÓ

SITUACIÓ

PLÀNOLS

CODI

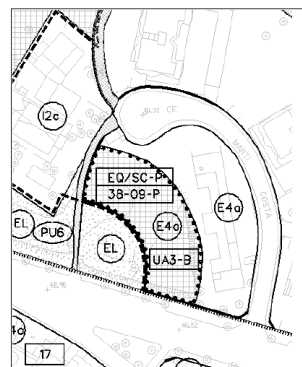
SECTOR

2- Sistemes locals de cessió

CLASSE	IDENTIFICANT/CODI
ESPAIS LLIURES	2.150 EL1b 38-10-P
EQUIPAMENTS	1.355 EQ/SC/AS-E4a 38-09-P
VIALS I INF.	850
TOTAL	3.000

3- Superfícies

SUP. SÒL NO LUCRATIU	3.000
SUP. SÒL LUCRATIU	4.383
TOTAL	7.383



4- Ordenació

USOS	TIPOLOGIA	ORDENANCA	COEF. EDIFICABILITAT MITJA	SUP.SÒL	EDIFICABILITAT
RESID. UNIFAM.	CONTINUA	*	0,00	0	0
	AÏLLADA	*	0,00	0	0
RESID. PLURIFAM.	VE	F0a	1,42	3.028	4.320
RESID. PLURIFAM. HPO	RP	E4a	0,74	1.355	1.008,43
SECUNDARI	TOTES	*	0,00	0	0
TERCIARI	TOTES	*	0,00	0	0
EQUIPAMENTS	TOTES (3)	*	0,00	0	0

5- Superfície edificable

EDIFICABILITAT MÀX.(m2t)

COEF. EDIFICABILITAT MÀX. (m2t/m2)

6- Estàndards Urbanístics

NUM HABITATGES MÀX.

NUM. HABITANTS MÀX.

7- Gestió, programació i planejament

PLANEJAMENT APROVAT

PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR

SISTEMA D'ACTUACIÓ

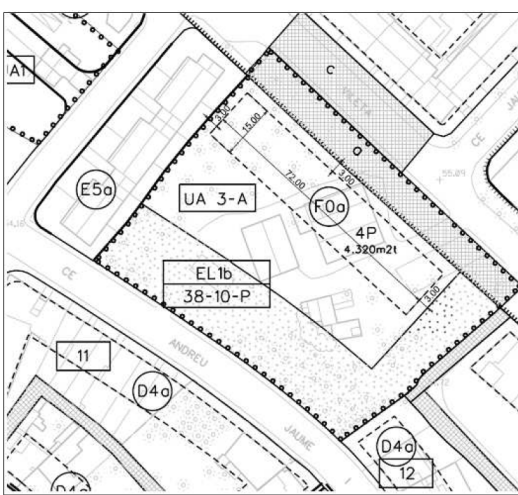
PLA D'ETAPES

8- Observacions

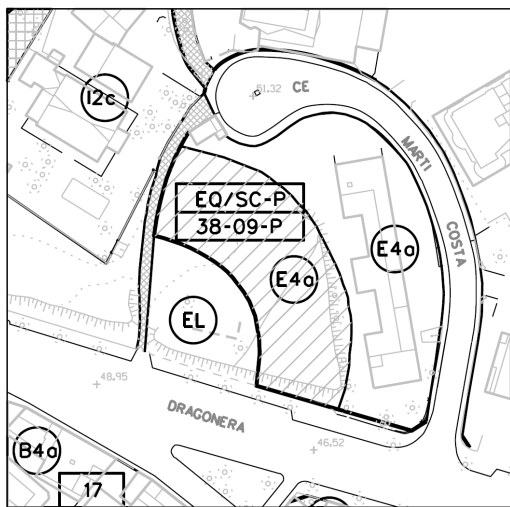
- Es tracta d'una **actuació de dotació**.
- La cessió del 15% de l'increment l'aprofitament urbanístic es correspon amb un sostre de 1.008,43 m2t destinat a HPO.
- Es constitueix un complex immobiliari d'equipament públic i habitatges d'HPO procedents de la cessió d'aprofitament urbanístic.
* La superfície de sòl és de 1.355 m2s i es computa com a sòl lucratiu, ja que la major part de l'edificabilitat de la parcel·la és lucratiu.
- S'han de preveure 8 places d'aparcament en la via pública.
- Les edificacions han de preveure places per a recàrrega elèctrica de vehicles
- S'han de preveure aparcaments per a bicicletes lligades als habitatges i a l'espai públic

5.- FITXES DE SISTEMES

Fitxa de Sistemes			
1.- Identificació DENOMINACIÓ ESPAI LLIURE SON DAMETO SITUACIÓ 38 SON DAMETO FULL UTM 68-81-N FULL 500 * FULL 1000 G-17 FULL 5000 *		IDENTIF EL1b CODI 38-10-P CARRER Andreu Jaume Nadal Pasqual Ribot REF. CAD *	
2.- Característiques Funcionals SUPERFÍCIE 2.150 DOMINI PÚBLIC NÚM. INVENT. * ÚS PÚBLIC			
3.- Normativa D'Aplicació ORDENACIÓ EL1b CATÀLEGS * PLANEJAM. APROV. * PLANEJAMENT * CLASIF. SÒL S.U. ALTRES #			
4.- Gestió del Sòl ASSIGNACIÓ PRIVAT SISTEMA COMP ÀMBIT UE UA3 ETAPES 0-2			
5.- Observacions 			



Fitxa de Sistemes			
1.- Identificació DENOMINACIÓ COMPLEX IMMOBILIARI SON DAMETO SITUACIÓ 38 SON DAMETO FULL UTM 68-81-S FULL 500 * FULL 1000 G-18 FULL 5000 *		IDENTIF EQ/SC/AS-E4a HPO CODI 38-09-P CARRER Dragonera REF. CAD 83124-02 83124-04	
2.- Característiques Funcionals SUPERFÍCIE 1355 DOMINI PÚBLIC NÚM. INVENT. * ÚS PÚBLIC			
3.- Normativa D'Aplicació ORDENACIÓ (1) CATÀLEGS * PLANEJAM. APROV. * PLANEJAMENT * CLASIF. SÒL S.U. ALTRES #			
4.- Gestió del Sòl ASSIGNACIÓ PRIVAT SISTEMA COMP ÀMBIT UE UA3 ETAPES 0-2			
5.- Observacions *(1) Complex immobiliari de 1.355 m2 d'edificabilitat dels quals s'han de destinar com a mínim 132 m2t a equipament comunitari en planta baixa. La resta d'edificabilitat es correspon a la cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic i s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial. L'edificabilitat i paràmetres edificatoris són els corresponents a la zona E4a			



6.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 41 de la LUIB disposa que els plans d'ordenació detallada hauran d'incorporar una **memòria de viabilitat econòmica** per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior 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'article 47, l'ISE ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Per a l'ISE s'ha de tenir en compte que es constitueix un complex immobiliari format per la superfície d'equipament públic i l'aprofitament de cessió que es destina a HPO. L'edificabilitat de l'equipament és com a mínim de 132 m²t i s'ubica en la planta baixa, mentre que la resta de la planta baixa i les plantes 1^a, 2^a i 3^a es destinen a HPO.

Com cita l'article 72.2 de la LUIB, l'àmbit de les actuacions urbanístiques que es duguin a terme mitjançant unitats d'actuació, de conformitat amb el previst en l'article 23 d'aquesta llei, s'ha de delimitar de manera que aquestes unitats permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent.

La memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat econòmica es redacten pel Servei de Valoracions i Projectes com annex al present document.

7. MEMÒRIA 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.

D'acord amb la disposició final segona de la LUIB, serà d'aplicació el RLOUS en les determinacions que no contradiguin la LUIB. El contingut de la memòria social es regula en l'article 83 del RLOUS i entre d'altres s'ha de justificar:

1. Avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge, fent referència a:
 - necessitats quantitatives i de localització residencial i habitatge, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
 - possibles localitzacions alternatives de reserves per a construir-hi HPO, evitant la concentració i afavorir la cohesió social.
 - quantificació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 37 de la LUIB.
 - mecanismes per obtenir sòl per construir-hi habitatges protegits
 - Anàlisi de les necessitats d'equipaments comunitaris d'acord amb les previsions de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos prevists per aquests equipaments
2. Avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, com les persones immigrants o la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes i també afavorir altres col·lectius que mereixen protecció. Aquesta avaluació haurà de contenir:
 - Diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi sobre la població, identificació de rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, etc.
 - Valoració de l'impacte social i de gènere del pla, que compren entre d'altres:
 - Justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de dones i homes i d'altres col·lectius pel que fa referència a paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat, i ús del teixit urbà

7.1. Avaluació i justificació de les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

7.1.1. NECESSITATS QUANTITATIVES I DE LOCALITZACIÓ RESIDENCIAL I HABITATGE, AMB ESTIMACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE SOCIAL D'ACORD AMB LES CARACTERÍSTIQUES SOCIOECONÒMIQUES DE LA POBLACIÓ

El document "Anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Palma. Les incidències de les dinàmiques turístiques", elaborat per l'Àrea de Model de ciutat, Urbanisme i Habitatge en data de juny de 2017 incorpora un estudi de la demanda d'habitatge al municipi, que són les següents:

- Patronat de l'Habitatge. Determina que els habitatges que actualment gestiona el Patronat no són suficients per donar desposta a les demandes que reben, que foren 321 l'any 2016.
- Àrea de Benestar i Drets socials. Una vegada dissolt el Patronat de Reallotjament i Reinserció Social, l'Àrea de benestar Social continuarà el reallotjament de famílies de Son Riera a més de continuar amb la prestació de serveis en matèria d'habitatge que són de la seva competència. Per a això, consideren necessaris al menys 120 habitatges.
- Àrea d'Igualtat, Joventut i Drets cívics. Recullen les sol·licituds que arriben a través del Servei d'Atenció Integral a la Violència de Gènere que segons la memòria de 2015, 215 víctimes varen acudir al servei aquest any, de les quals 45 tenien qualche tipus de problema relacionat amb l'habitatge.

El programa Integral d'Acollida a Persones Refugiades depèn directament del Ministeri. L'habitatge és un problema afegit a la seva situació. Anualment es calcula l'arribada de 100 persones. Fent un càlcul mitjà de 4 persones per habitatge, es necessiten 25 habitatges cada 12 mesos.

En resum, el número total de demandes dels serveis municipals en relació a l'habitatge és de 511.

En l'informe del Departament d'Habitatge s'actualitzen aquests dades. Cita que, per una part, en el registre de demandants del Patronat de l'habitatge i RIBA consten un total de 77 sol·licituds d'habitatge social dels quals 72 corresponen a persones de la tercera edat i mobilitat reduïda i les altres 5 al fons social. Aquestes sol·licituds no poden ser ateses per manca d'habitatges disponibles. Aquesta entitat gestiona un total de 395 habitatges, dels quals cap s'ubica en el sector objecte de la present modificació.

Per altre banda, a l'Institut Balear de l'Habitatge hi ha actualment un total de 4.125 sol·licituds d'accés a habitatge públic o en règim de protecció. Les seves demandes tampoc no poden ser ateses per manca d'habitatges públics. Aquesta entitat gestiona un total de 1.059 habitatges a diferents zones estadístiques i existeixen 190 habitatges en projecte o en execució i 57 allotjaments dotacionals. Cap d'aquests projectes es troba al Districte de Ponent.

7.1.2. POSSIBLES LOCALITZACIONS ALTERNATIVES DE RESERVES PER A CONSTRUIR-HI HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

▪ **Sòl municipal d'ús residencial.**

El document "Anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Palma. Les incidències de les dinàmiques turístiques", elaborat per l'Àrea de Model de ciutat, Urbanisme i Habitatge en data de juny de 2017 determina que, amb la voluntat de conèixer quina és la quantitat de sòl municipal amb potencial de construir-hi habitatge de protecció pública es fa una recerca en el catàleg de patrimoni per filtres detectant parcel·les amb les condicions Ús urbanístic = Residencial i Edificat (E) o No Urbanitzat (NUR).

El resultat de la cerca ha estat el següent:

52 solars de propietat municipal qualificats com a residencials
32 solars qualificats per a la construcció d'habitatges unifamiliars

Segons les dades facilitades pel Patronat de l'habitatge no existeix cap HPO municipal al sector. Tampoc no existeix cap solar de titularitat municipal a l'àmbit que pogués ser objecte de projecte d'edificació.

Segons les dades facilitades per l'IBAVI tampoc no hi ha habitatges de protecció oficial gestionats per aquest organisme dins el sector. Es preveu la construcció de 25 habitatges de protecció pública al carrer Lope de Vega, en el barri de Camp d'en Serralta.

▪ Habitatges dotacionals

El PGOU vigent defineix l'ús d'equipament assistencial com aquelles activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats, entre d'altres, amb malalties cròniques, minusvàlides, la pobresa extrema i la desprotecció jurídica de les persones. S'inclouen els pisos tutelats o protegits. Els habitatges dotacionals tendran un caràcter anàleg.

L'article 4 de la Llei 5/2018 defineix com habitatge dotacional l'habitatge destinat a resoldre la necessitat d'allotjament, tant transitori com de col·lectius especialment vulnerables, mitjançant l'abonament d'una renda o cànon. Els habitatges dotacionals es poden situar en sòls o edificacions, o parts d'aquestes, destinades a equipaments o dotacions de titularitat pública.

Dades obtingudes del document "Anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Palma. Les incidències de les dinàmiques turístiques", elaborat per l'Àrea de Model de ciutat, Urbanisme i Habitatge en data de juny de 2017:

L'Àrea de Benestar i Drets Socials disposa dels serveis d'acolliment municipal (SAM) per a persones adultes i per a famílies. En aquests serveis, disposen tant d'habitatges públics com de centres d'acolliment. Gestionen 154 places en centres d'acolliment de les quals 54 deriven d'un conveni amb un centre privat.

El Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social és un organisme autònom adscrit a aquesta regidoria. Aquest patronat està en procés de dissolució i quan això culmini, els immobles passaran al patrimoni municipal. Gestionen 16 habitatges: 11 de propietat i 5 municipals. Es destinen principalment al reallotjament de les famílies que actualment viuen a Son Riera.

7.1.3.- QUANTIFICACIÓ DE LES RESERVES MÍNIMES OBLIGATÒRIES DE SÒL DESTINAT A HPO D'ACORD AMB LA LEGISLACIÓ URBANÍSTICA.

En la memòria justificativa de la present modificació puntual del PERI de Son Dameto s'explica que la cessió d'aprofitament urbanístic destinat a habitatge de protecció oficial, d'acord amb la finalitat de l'article 104 de la LUIB

7.2. Avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere

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 Ciocoletto. Col·lectiu Punt 6.

7.2.1. Diagnosi població

D'acord amb l'informe del Departament d'habitatge amb entrada en el Registre de Planejament en data 25/03/2021, el sector E inclou els barris de Son Cotoner, Son Dameto, Camp d'en Serralta i El Fortí. Les característiques socioeconòmiques d'aquests sector segon el sector d'intervenció definit per l'Àrea de Benestar Social són:

POBLACIÓ SEGONS LE SDADES DEL PADRÓ (any 2019)			
	ambdós sexes	homes	dones
població sector E	39.629	19.072	20.557
població barri de Son Dameto	7.452	3.589	3.863

Fig.34.- Quadre de població

Aquesta zona s'ha definit en l'informe de l'Àrea de Benestar Social de febrer de 2020 relatiu a la Detecció de les situacions de risc d'exclusió social a les barriades de Palma com a sector de serveis socials de Mestral.

El sector de mestral és el que té una major població total (66.869 habitants) però és un dels sectors amb la densitat de població més baixa (relació entre el número d'habitants d'un territori i la seva extensió). És el sector que té una major nombre d'unitats de convivència (25.871) i el primer amb major nombre d'unitats de nacionalitat espanyola (21.030), així com el sector amb major nombre d'unitats de convivència monoparentals amb menors de 0 a 15 anys.

Pel que respecta a la soledat anciana residencial, aquest és un factor de vulnerabilitat en matèria d'habitatge. En el 28% de les llars de Palma hi ha al menys una persona de 65 anys o més. Aproximadament en la meitat d'aquestes llars la totalitat de les persones que hi conviu són persones majors. El sector Mestral és un dels sectors més afectats per aquest factor, amb 7.732 unitats de convivència.

Un altre factor rellevant de l'estudi és el relatiu a la situació de desocupació. Es detecta un comportament cíclic amb un nombre més elevat de persones en atur els mesos d'hivern. El 75,2% de les persones en atur són del sector serveis, majoritàriament d'activitats d'hostaleria, comerç i reparacions, com també d'activitats administratives i serveis auxiliars.

En base a les diferents dades i indicadors analitzats, l'informe realitza una classificació general de barris de palma amb major grau de vulnerabilitat. Els indicadors estan relacionats amb l'habitatge, estructura de la població, unitats de convivència, nivell educatiu de la població i nivell d'atenció des dels serveis socials municipals. Les puntuacions obtingudes en aquesta classificació oscil·len entre els 254 i 957 punts. Els barris amb major grau de vulnerabilitat superen els 700 punts. Entre aquests es troben alguns dels barris inclosos en el sector E (Camp d'en Serralta i el Fortí). És en aquests barris on és més necessari cobrir les necessitats d'habitatge.

En relació als barris més tensionats pel problema dels desnonaments, s'inclouen els barris de Camp d'en Serralta, Es Fortí i Son Cotoner.

7.2.2. ANALISI DE PARÀMETRES

Equipaments

L'objectiu dels estàndards és aconseguir que tota la població, independentment de les seves característiques socioeconòmiques, tenguí 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 públic 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.

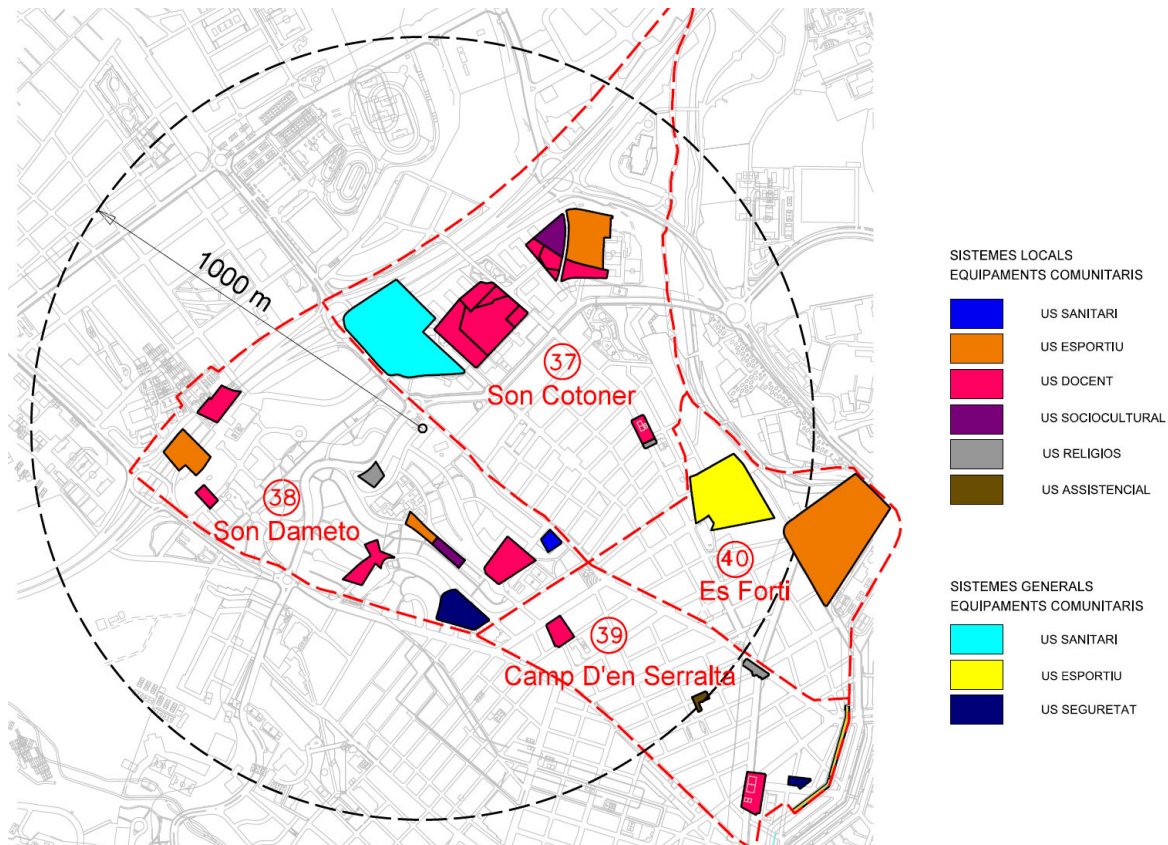


Fig.35.- Plànol equipaments segons el PGOU vigent

Es realitza un estudi dels equipaments que es troben a una distància pròxima, en concret a una distància de 1.000 metres des de la parcel·la objecte del present estudi, distància que a peu es pot fer en 10-15 minuts.

Es podria ampliar l'estudi en el projecte de modificació puntual amb el càlcul d'estàndards del sector. Segons el resultat de la viabilitat econòmica, es podrien incrementar la cessió de sòl d'equipament, ja que el sector té manca.

Espai públic

S'ha comprovat en el càlcul dels estàndards d'espais lliures que aquest és inferior als 5 m²/habitant. També l'estudi de la compacitat urbana dona senyals de necessitar més superfície d'espais lliures públics, fet que es podria tenir en compte en la redacció de la viabilitat econòmica, si escau.



Fig.36.- Plànol d'espais lliures públics segons el PGOU vigent

7.2.3.- MESURES PER LA IGUALTAT D'OPORTUNITATS

Des del punt de vista de l'urbanisme inclusiu i atès que no hi ha una regulació normativa al respecte, es fan les següents recomanacions:

- Respecte a la integració d'usos i de la proximitat:
 - Assegurar la barreja d'usos en els barris: usos productius i usos residencials
 - Incloure usos productius en zones residencials en edificis independents i en edificis compartint usos residencials.
- Respecte al disseny dels equipaments comunitaris:
 - Plantes baixes permeables visualment
 - Implantació d'aparcaments per bicicletes, d'acord amb l'establert en el PMUS
- Respecte al disseny de l'espai lliure:
 - Fer coincidir les xarxes de transport rodat amb les xarxes per a vianants.
 - Dotar l'espai públic de l'equipament bàsic (bancs, fanals, elements esportius, ...) adequat a les necessitats i pràctiques de les persones usuàries, en funció de la seva pluralitat: edat, gènere, handicaps, ...
 - Incloure pluralitat d'usos d'acord a l'edat i condicions de les persones que les faran servir: àrea de jocs per infants, bancs amb ombra, espai d'esbarjo que incloguin rutines físiques per a la gent gran, etc..
 - Senyalitzacions sonores, tàctils i visuals per permetre l'autonomia de persones amb mobilitats diferents.

- Millora de les voreres estretes i suprimir obstacles que no permetin el pas de cadiretes i cadires de rodes.
 - Evitar barreres visuals en el disseny de l'espai públic: contenidors, murs, etc., així com poca il·luminació
 - Assegurar una bona visibilitat de l'espai públic des dels edificis confrontants
 - Estudiar la implantació de banys públics
 - Estudiar la vegetació apropiada per aconseguir sol a l'hivern i ombra a l'estiu
 - Promoure processos participatius en el disseny de l'espai públic
- Respecte a la seguretat:
- Estudiar l'enllumenat de cada espai en funció de l'ús, de l'entorn, franges horàries d'utilització, la tipologia d'espai, el compliment de la normativa i l'absència de racons. L'espai intermedi entre els edificis i l'espai públic hauria de tenir bona visibilitat i estar ben il·luminat. Per exemple, els passatges.
 - Eliminar els culs de sac, racons i barreres arquitectòniques, plantejar punts de sortida en tots els recorreguts, crear xarxes de circuits i potenciar i crear nous fluxos de circulació de la gent.
 - Ordenar els elements que formen part de l'espai públic (il·luminació, mobiliari urbà, senyalització, contenidors de residus, vegetació, jocs, parades de transport públic, etc.) i que els diferents materials que els conformen en facilitin els desplaçaments i l'orientació de les persones, tant en el propi espai, com en el seu entorn immediat.
 - Plantes baixes permeables, amb activitats públiques o semipúbliques (comerços, equipaments)
- Respecte a la accessibilitat:
- Senyalitzar canvis de nivells en escales i rampes. Senyalitzar el camí alternatiu sense barreres en els carrers amb escales.
 - Acompanyar els recorreguts amb desnivells, escales i rampes amb baranes continues, especialment els trams inicial i final.
 - Informar dels canvis de nivell en la via pública
 - Evitar la col·locació d'obstacles a la via pública (rètols, expositors, etc.), que dificultin el pas i la visibilitat
 - Prioritzar la utilització de rampes per a salvar desnivells. Si no hi ha espai, prioritzar la utilització de plataformes elevadores (montacàrregues vertical) i no les plataformes salva-escales que només les poden utilitzar usuaris de cadira de rodes.
 - Evitar els enlluernaments en l'enllumenat públic.
- Respecte a la mobilitat:
- Fer coincidir les xarxes de transport rodat amb les xarxes per a vianants.
 - Ampliar la xarxa de transport públic
 - Prioritzar els vianants respecte els vehicles motoritzats
 - Tenir en compte les diverses mobilitats possibles: a peu, en bicicleta, en transports públics, en vehicle privat, etc...)
 - Evitar la situació de contenidors o obstacles visuals just abans d'un pas de vianants o encreuament que evita una bona visibilitat dels vehicles.

7.2.4.- PREVISIÓ DE LA INCIDÈNCIA EN L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Pel que respecte a l'urbanisme des d'un punt de vista del gènere, l'ordenació proposada té les següents implicacions:

- Increment de l'habitatge lliure i l'habitatge de protecció oficial.
- Increment de la densitat urbana i de la compacitat. Es segueix el model de la ciutat compacta, que afavoreix un model de ciutat més sostenible.
- Increment de la superfície d'espais lliures públics, afavorint la seva connectivitat amb els espais lliures previstos en el PERI de son Dameto, que enllacen amb l'espai lliure públic central. L'ordenació prevista de l'espai públic planteja punts de sortida en tots els recorreguts i potencia i crea nous fluxos de circulació de la gent. No es plantegen els culs de sac, racons ni i barreres arquitectòniques.
- Previsió d'un nou equipament públic ubicat en el carrer Dragonera
- Es proposa ordenar els terrenys que donen façana al carrer Pascual Ribot amb la zona F, amb tipologia edificatòria segons volumetria específica i l'ús principal assignat és el residencial plurifamiliar. El règim d'usos permesos es correspon amb el quadre d'usos nº1 de l'article 65. D'acord amb les Normes urbanístiques del PGOU vigent, un 55% de la superfície edificada s'ha de destinar a l'ús principal assignat, és a dir, al residencial plurifamiliar. El 45% restant, es pot destinar als usos compatibles del quadre nº1 de l'article 65. Estan permesos, entre d'altres, l'ús comercial, d'establiment públic, magatzem i tallers en situació 2 (en planta baixa amb accés des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta semisotterrani, sotterrani o planta primera), l'ús administratiu en situació 1, 2 i 3, l'ús d'equipament, etc...

El règim d'usos permesos possibilita la barreja d'usos en l'àmbit, i permet la implantació en planta baixa d'activitats públiques i semipúbliques, fet que afavoreix la seguretat des d'una perspectiva de gènere. Es permet la implantació d'usos residencial i usos productius.

8. MEMORIA DE TRAMITACIÓ

1.- En la tramitació de l'expedient per a la seva redacció prèvia a l'aprovació inicial s'han rebut els següents informes d'organismes i administracions públiques afectades:

- Informe de la **Regidoria de Cultura i Benestar Social**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 11/03/2021 i número de document 278, on es comunica la necessitat de dotar-se d'habitatges destinats a l'acollida temporal de famílies vulnerables que per causes socials o familiars hagin perdut el seu habitatge.
- Informe de la **Regidoria de Turisme, Sanitat i Consum**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 19/03/2021 i número de document 295, on s'informa de la necessitat de disposar de l'equipament comunitari previst per ubicar un espai social de salut comunitària". Es tractaria d'un espai polivalent i versàtil on hi hauria un espai administratiu institucional, un espai docent destinat a la promoció i educació per a la salut i un ús social de relació i associació per a fomentar el treball conjunt entre la ciutadania i les institucions.
- Informe de la **tècnica de medi ambient** amb entrada en el Registre de Planejament en data 22/03/2021 on cita que s'ha d'incloure en la normativa que les edificacions han de preveure places per a recàrrega elèctrica de vehicles i que s'han de preveure aparcaments per a bicicletes lligades als habitatges i a l'espai públic
- Informe del **Departament d'Habitatge**, amb entrada en el Registre de Planejament en data 25/03/2021 i número de document 325, on cita la no existència d'habitatges de protecció oficial a l'àmbit del PERI de Son Dameto i al sector E.
- Informe d'**EMAYA** amb entrada en el Registre de Planejament en data 22/04/2021 i número de document 395 on, arrel de la petició d'informe per l'increment de recursos hídrics, s'informa:
 - Disponibilitat de recursos d'aigua potable per satisfer la nova demanda assumint l'increment poblacional previst en la modificació del PERI.
 - Tractament de l'aigua residual. Cita que la depuradora EDAR Palma II es troba en aquests moments per sobre de la seva capacitat nominal de tractament d'aigües residuals. No obstant l'anterior, l'increment relatiu de 192 habitants que es proposa (amb la present proposta l'increment és de 108 habitants) no es modifica substancialment la situació actual. Ja s'han iniciat els tràmits per a l'ampliació de la depuradora EDAR II. I conclou que si el desenvolupament final de la modificació del PGOU té una data de finalització igual o posterior a l'any 2025, no existeix inconvenient en certificar que puguin tractar-se els volums generats d'aigües residuals.
- Informe del **Servei de Valoracions i Projectes** amb entrada en el Registre de Planejament 18/07/2022 i número de document 600 on es calculen els diferents valors de repercussió de sòl i els coeficients d'homogeneïtzació. S'actualitza el valor de repercussió de l'HPO en l'informe amb entrada en el Registre de Planejament en data 18/08/2022 i número de document 676.

Palma, 14 de setembre de 2022

L'arquitecte municipal

Assabentat i conforme
El cap de servei

Mireia Ibáñez Barceló

Faustino García Marín