

Palma

Pla General



DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL 2023 REFERIDA A LA CORRECCIÓ DE LA DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

EXPEDIENT PA 2023/0002

NOVEMBRE 2023

ÍNDIX DE CONTINGUTS

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS DE LA PLANIFICACIÓ	3
2. ABAST, CONTINGUT DEL PLA I ALTERNATIVES	14
3. EL DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLA.....	23
4. CARACTERITZACIÓ AMBIENTAL DE L'ENTORN ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA.....	24
5. EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES	45
6. ELS EFECTES PREVISIBLES SOBRE ELS PLANS CONCURRENTS.....	55
7. LA MOTIVACIÓ DE L'APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA	55
8. MESURES DE PREVENCIÓ, REDUCCIÓ I CORRECCIÓ.....	57
9. SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA.	53
10. CONCLUSIONS.....	58
DOCUMENTACIÓ ANNEXA	59
A1. Estudi d'integració paisatgística	
A2. Perspectiva climàtica	

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS DE LA PLANIFICACIÓ

1.1. Àmbit de la modificació

La modificació puntual del Pla General 2023 objecte d'aquest estudi afecta a diferents àmbits del terme municipal de Palma: les parcel·les amb les edificacions fora d'ordenació i edificacions inadequades, a determinades Àrees de Règim Especial (ARE) delimitats a sòl urbà pel PGOU98 i al sòl rústic on l'habitatge unifamiliars en el qual està permès amb condicions.

1.2. Antecedents

Arran de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com estableix l'article 5, els instruments de planejament per a l'ordenació urbanística dels municipis s'ha de realitzar mitjançant dos tipus de planejaments jerarquitzades: el pla general (PG) i els plans d'ordenació detallada (POD). El primer estableix les determinacions de caràcter estructural i el segon de caràcter detallat.

Per aquest motiu la revisió del PGOU98 es va realitzar mitjançant dos instruments diferenciats. Aquests dos documents es van aprovar de forma conjunta inicialment (BOIB núm. 159 de 18.11.2021). Així com estableix l'article 51 de la LUIB, l'aprovació inicial del PG i el POD va determinar per si mateixa la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com a l'atorgament de tot tipus d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies als àmbits en que les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic; i només es poden tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies d'acord en el règim vigent (és a dir el PGOU98) i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament aprovat inicialment (PG i POD).

El Pla General de Palma es va aprovar definitivament per Acord del Ple de l'Ajuntament a data 2.04.2023 i el Pla d'Ordenació Detallada continua amb aprovació inicial. Això representa que l'ordenació estructural de Palma està aprovada definitivament però no l'ordenació detallada.

La suspensió de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes anteriorment respecte a l'ordenació detallada perd la vigència als dos anys des de l'aprovació inicial, és a dir, a data 18.11.2023.

Les normes urbanístiques del PG2023 estableix una Disposició Derogativa Única del PGOU 98, del seu text refós del 2006 així com de les modificacions aprovades posteriorment que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals establertes a les normes i annexos, en els seus plans d'ordenació. Igualment deroga les disposicions del planejament anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions estructurals del PG2023. S'han detectat errors en la redacció de la Disposició Derogativa Única ja que a més de derogar l'ordenació general s'ha derogat part de l'ordenació detallada del terme municipal.

A data 18.11.2023 decau l'ordenació detallada del POD aprovat inicialment, pel que determinats àmbits de Palma queden sense ordenació urbanística municipal.

1.3. Normativa de referència

El marc legal vigent d'aplicació és el següent:

Planejament urbanístic municipal

- Pla general 2023 (BOIB n. 71 de 30/05/2023)
- Pla General d'Ordenació Urbana de Palma 1998, el text refós del 2006 i les seves modificacions.

Legislació autonòmica

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Reglament general de Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears per a la illa de Mallorca (BOIB n. 51, 22.04.2023)
- Pla territorial de Mallorca. Text consolidat Juny 2023.
- Decret-Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Legislació estatal

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

1.4. Objectius de la modificació

La present Modificació puntual de PG2023 té com a **objectiu general** corregir els errors detectats a la Disposició Derogatòria Única del PG2023 amb la finalitat d'aconseguir els següents objectius específics:

- **Objectiu Específic 1:** Mantenir la vigència de determinada documentació del PGOU98.
- **Objectiu Específic 2:** Mantenir la vigència i derogar les determinacions urbanístiques del règim dels edificis existents amb coherència amb el PG2023.
- **Objectiu Específic 3:** Mantenir la vigència de l'ordenació detallada de les Àrees de Règim Especial (ARE) del PGOU98 que el PG2023 no ha establert ordenació.
- **Objectiu Específic 4:** Mantenir la vigència de l'ordenació detallada del sòl rústic comú i nuclis rurals de Palma del PGOU 98.

Per tal d'analitzar ambientalment els efectes de la modificació de la DDU del PG2023 es pren el marc d'anàlisi de la comparació de dos escenaris:

- A. L'escenari de planejament resultat de la suspensió del POD, moment en què la DDU del PG2023 produeix uns efectes.
- B. L'escenari de planejament en que es corregeix la DDU i recupera les determinacions de l'ordenació detallada del PGOU 98

1.5. Justificació de la modificació

OE 1: Mantenir la vigència de determinada documentació del PGOU98.

Justificació:

La derogació de tota la documentació del PGOU98 és incongruent amb:

- La pròpia DDU en la que estableix que es deroguen les disposicions del planejament general anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions estructurals d'aquest Pla General. Així com també amb la determinació d'una llista d'articles del PGOU98 que queden derogats.
- Amb el sistema d'ordenació urbanística establerta per la LUIB, al definir que es realitza per dos tipus de plans jerarquitzats: el pla general i el pla d'ordenació detallada (art. 34).

Per tant, es proposa mantenir l'article 7 del PGOU98 (que es refereix a l'esquematització i descripció de la documentació del PGOU) per a que no es derogui tota la documentació del PGOU98.

OE 2: Mantenir la vigència i derogar les determinacions urbanístiques del règim dels edificis existents amb coherència amb el PG2023.

Justificació:

El PG2023 deroga i manté articles del PGOU98 de forma no coherent amb el que determina les normes urbanístiques, així com s'exposa a continuació:

- El PG2023 (N. 3.1.3) ja regula els edificis que queden fora d'ordenació, per tant, no s'ha de mantenir l'article 46 del PGOU98 que regula els edificis fora d'ordenació. Aleshores, aquesta MP deroga l'article 46 del PGOU98.
- El PG2023 (N. 3.1.4) ja regula les determinacions genèriques de les edificacions en situació d'inadequació i especifica que en sòl urbà i urbanitzable les determinacions detallades es regularan al POD. Per tant, és veu necessari amb aquesta modificació mantenir, fins que s'aprovi el POD, l'article 47 del PGOU98 ja que estableix l'ordenació detallada d'aquestes edificacions i l'article 48 del PGOU98.

Per tant, es deroga l'article 46 (edificis fora d'ordenació) i es mantenen els articles 47 i 48 (fins a l'entrada en vigor del POD) en tot allò que no s'oposi al contingut de la Norma 3.1.4 del PG2023.

OE 3: Mantenir l'ordenació detallada de les ARE del PGOU98 que el PG2023 no n'ha establert ordenació.

Justificació:

La DDU deroga, i per tant, deixa sense vigència els articles de totes les AREs del PGOU98. Algunes d'aquestes AREs es troben regulades ja sigui mitjançant Plans Especials aprovats definitivament, mitjançant l'ordenació directa definida al PGOU com a normes transitòries o bé mitjançant fitxes d'ARI-PE (Àrea de Reforma Interior), ARU-PE (Àrea de Renovació Urbana) o SG (Sistemes Generals) que s'ha aprovat en el PG2023.

L'anàlisi que s'ha realitzat en la memòria urbanística conclou que queden afectades per la DDU les següents AREs:

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

La seva ordenació detallada es realitzarà amb l'aprovació del POD. Per això es veu necessari recuperar les normes transitòries d'edificació definides al PGOU98 fins que s'aprovi el POD.

OE 4: Mantenir l'ordenació detallada del sòl rústic comú i nuclis rurals de Palma del PGOU 98.

Justificació:

Respecte al Sòl rústic Comú, el PG2023 ha definit i delimitat les diferents categories de sòl rústic i el règim d'usos. Per la categoria d'AIA ha establert la parcel·la mínima per a diferenciar dos tipus d'explotacions agràries (Norma 7.4.3): les de 40.000m² i la de 100.000m², amb continuïtat amb el model territorial definit al PGOU98. Per a la resta de categories no estableix la parcel·la mínima per a la implantació d'habitatge unifamiliar. Els paràmetres d'edificació tampoc s'han definit al PG2023. Això es regularà mitjançant el POD.

Amb la falta del POD de Palma, la regulació urbanística no establerta al PG2023 s'entén que passen a regular-se únicament per la Norma 20 (AP, d'aplicació plena, directa e immediata) del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), pel que fa a la parcel·la mínima edificable i les condicions de segregació de parcel·la i

per l'article 5 del Decret llei DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears quant a superfície construïble màxima i ocupació de parcel·la.

S'ha observat que el PTM i el DL9/2020 representen canvis en la parcel·la mínima edificables, l'ocupació màxima de parcel·la i l'edificabilitat atribuïda. En concret:

- S'estableix una parcel·la mínima menor a l'establerta al PGOU98 i al POD aprovat inicialment. Per tant, augmenta la possibilitat d'implantar habitatge en sòl rústic.
- S'estableix un major % d'ocupació de la parcel·la per l'edificació i una major edificabilitat. Per tant, augmenta la intensitat d'ús residencial de cada parcel·la.

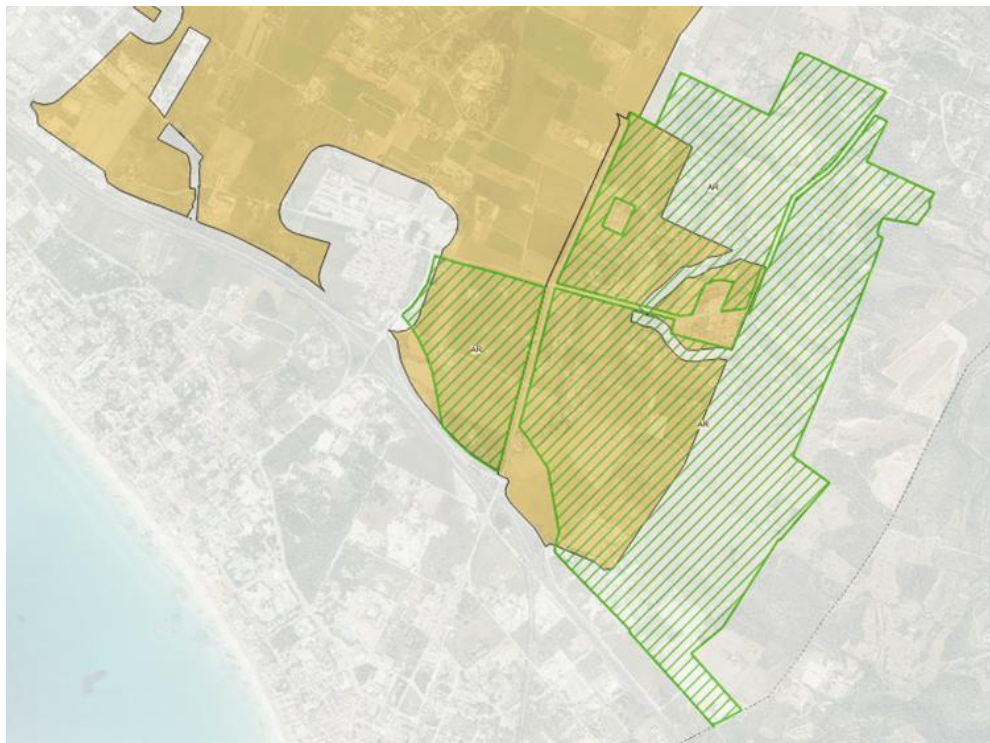
Aquesta situació no s'ajusta als objectius definits al PG 2023 per a l'ordenació del sòl rústic de Palma. La Memòria Resum (pàgina 113) diu: "No disminuir les parcel·les mínimes establertes en el PGOU 98 i establir paràmetres d'ocupació i altures més restrictius." Així doncs, ens trobam que si no s'aprova el POD i no es corregeix la DDU no es podria complir l'objectiu esmentat.

De l'anàlisi de la superposició dels plànol de sòl rústic del PG2023 i el plànol de subzones del sòl rústic del PGOU98 es deriven les següents casuístiques:

1. Les categories de sòl del PG2023 que al PGOU98 delimita com a **subzona PL** i estableix que la parcel·la mínima és de 14.000m², el coeficient d'edificabilitat és de 0,03 m²/m² i l'ocupació màxima és de 4%. El PG2023 els ha inclòs com a SRG o AT. Per tant, sense la modificació de la DDU la parcel·la mínima seria de 14.000m² definida pel PTM i el coeficient d'edificabilitat de 0,015m² i l'ocupació màxima de 2% seria la definida pel DL9/2020 ja que és menys permissiu que el PGOU98. Per tant, els paràmetres del PGOU98 no són aplicables i es preveu no modificar la DDU al respecte.
2. Les categories de sòl que **el PG2023 no permet construir habitatge unifamiliar**, aquestes són AANP, ANEI, AIN i APT. Per tant, aquest sòl no es veu afectat per la Disposició Derogativa Única.
3. La categoria de sòl que el **PG2023 estableix una parcel·la mínima per poder construir un habitatge unifamiliar** (Norma 7.4.3). És el cas de l'AIA on es distingeix dos parcel·les mínimes per garantir dos tipus d'explotacions agràries viables (AIA_40 de 40.000m² i l'AIA_100 de 100.000m²). Si no es modifica la DDU, els paràmetres d'edificació passaran a ser els definits pel DL9/2020, els qual són més permissius que el PGOU98 i el POD. D'aquesta casuística deriven dos supòsits:

PG2023		Supòsit	Amb Modificació		Sense Modificació
Categoria	Subzona		Subzones PGOU'98	Condicions d'edificació PGOU '98	Condicions d'edificació PTIM+DL 9/2020
Àrea d'Interès Agrari (AIA)	AIA-I_100	a	Agrícola-Ramadera (AR)	Coeficient edificabilitat 0,008 m ² /m ² Ocupació màxima 0,4%	Coeficient edificabilitat 0,015 m ² /m ² Ocupació màxima 2%
	AIA-I_40	b	Agrícoles Protegides (AP)	Coeficient edificabilitat 0,01 m ² /m ² Ocupació màxima 1%	

- **Supòsit a.** L'AIA-I_100 del PG2023 manté la parcel·la mínima de 100.000 m². Aquesta categoria coincideix amb la subzona AR del PGOU98, pel que si no es realitza la modificació del PG2023 el coeficient d'edificabilitat i l'ocupació màxima estarà definida pel DL9/2020, pel que augmentarà respectivament de 0,008m²/m² a 0,015m²/m² i de 0,4% a 2%.



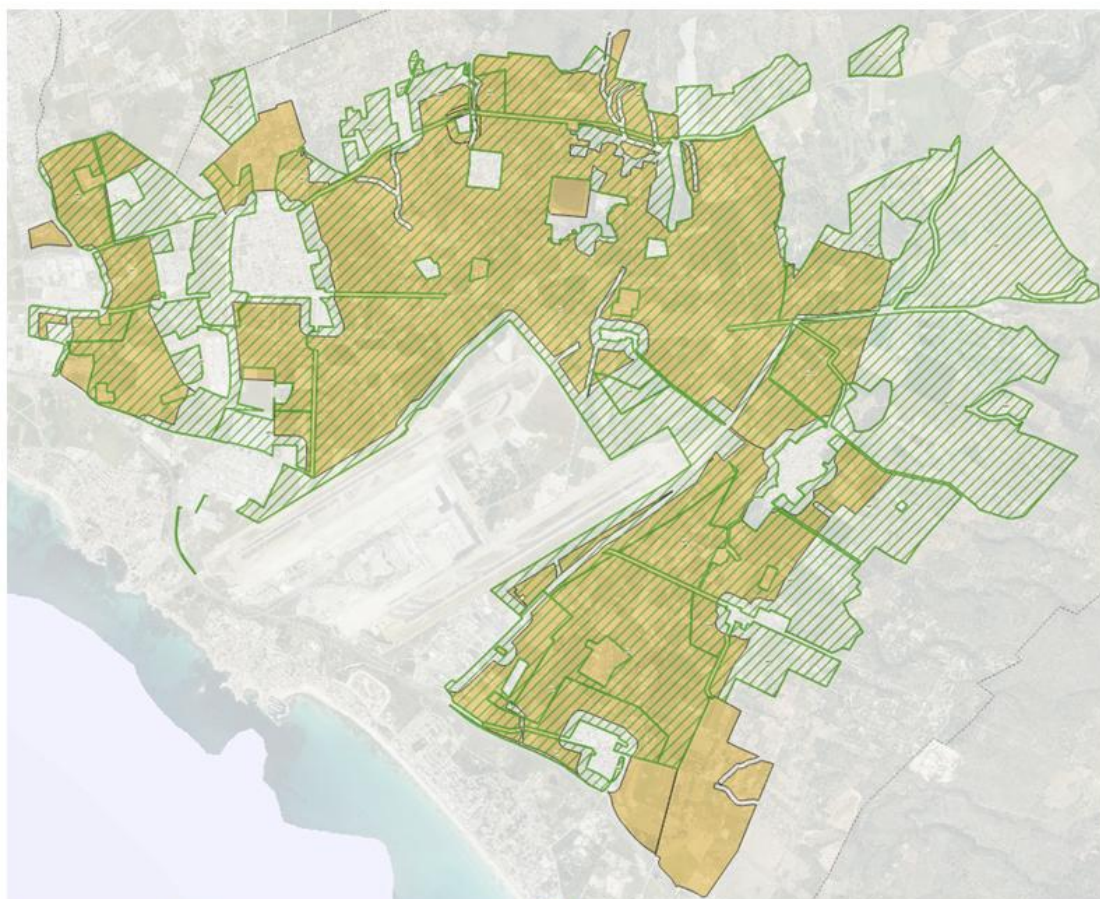
PG2023:  AIA

PGOU98:  27-SR-AR



PG2023:  AIA PGOU98:  27-SR-AR

- **Supòsit b.** L'AIA-I_40 del PG2023 manté la parcel·la mínima de 40.000m². Aquesta categoria coincideix amb la subzona AP del PGOU98, pel que si no es realitza la modificació del PG2023 el coeficient d'edificabilitat i l'ocupació màxima estarà definida pel DL9/2020, augmentant respectivament de 0,008m²/m² a 0,015m²/m² i de 0,4% a 2%.

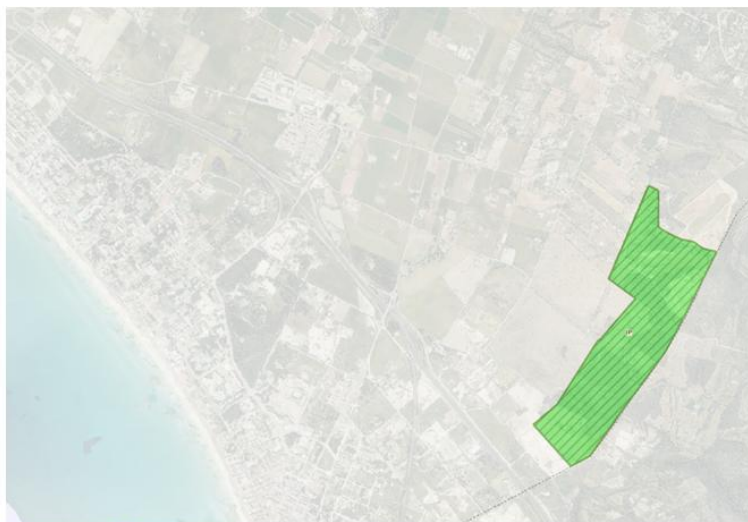


PG2023:  AIA

PGOU98  26-SR-AP

4. Les categories de sòl que el **PG2023 no estableix una parcel·la mínima per poder construir un habitatge unifamiliar**. Per tant, la parcel·la mínima i els paràmetres d'edificació passaran a estar definits pel PTIM i el DL9/2020. D'aquesta casuística en deriven diversos supòsits:
- **Supòsit c.** La categoria ARIP del PG2023 que s'ubica en la subzona IP del PGOU98. En aquest cas, si no es realitza la modificació del PG2023, la parcel·la mínima es reduirà de 200.000 m² a 50.000m², el coeficient d'edificabilitat augmentarà de 0,004m²/m² a 0,01m²/m², i l'ocupació màxima augmentarà de 0,2% a 1,5%.

PG2023	Supòsit	Amb Modificació		Sense Modificació
Categoria		Subzones PGOU'98	Condicions d'edificació PGOU '98	Condicions d'edificació PTIM+DL 9/2020
Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)	c	Interès Paisatgístic (IP)	Parcel·la Mínima: 200.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,004 m ² /m ² Ocupació màxima 0,2%	Parcel·la Mínima: 50.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,01 m ² /m ² Ocupació màxima 1,5%

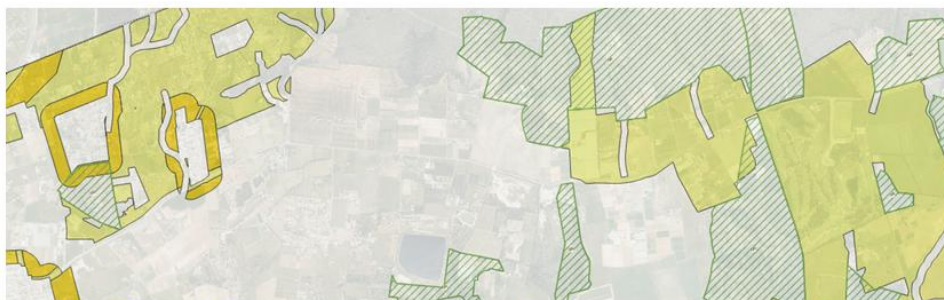


PG2023:  ARIP PGOU98:  25-SR-IP

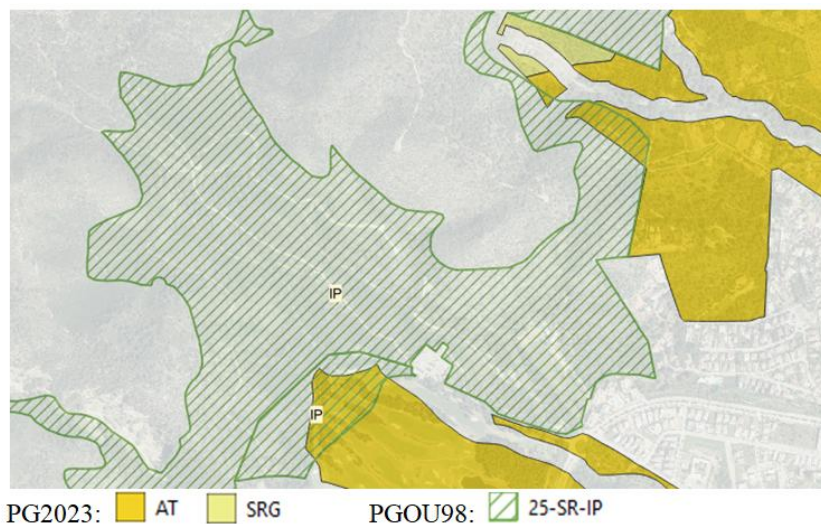
- **Supòsit d.** Les categories de SRG i AT del PG2023 que s'ubiquen en IP del PGOU98. Si no es realitza la modificació del PG2023, la parcel·la mínima es reduirà de 200.000 m² a 14.000m², el coeficient d'edificabilitat augmentarà de 0,004m²/m² a 0,015m²/m², i l'ocupació màxima augmentarà de 0,2% a 2%.

PG2023	Supòsit	Amb Modificació		Sense Modificació
Categoria		Subzones PGOU'98	Condicions d'edificació PGOU '98	Condicions d'edificació PTIM+DL 9/2020
Àrea de Transició (AT) Sòl Rústic General (SRG)	d	Interès Paisatgístic (IP)	Parcel·la Mínima: 200.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,004 m ² /m ² Ocupació màxima 0,2%	Parcel·la Mínima: 14.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,015 m ² /m ² Ocupació màxima 2%

A la següent imatge es pot veure les zones AT i SRG del PG2023 que estan delimitades pel PGOU98 com a IP, com es pot veure es tracten de petits àmbits al Pla de Sant Jordi i a Son Quint.



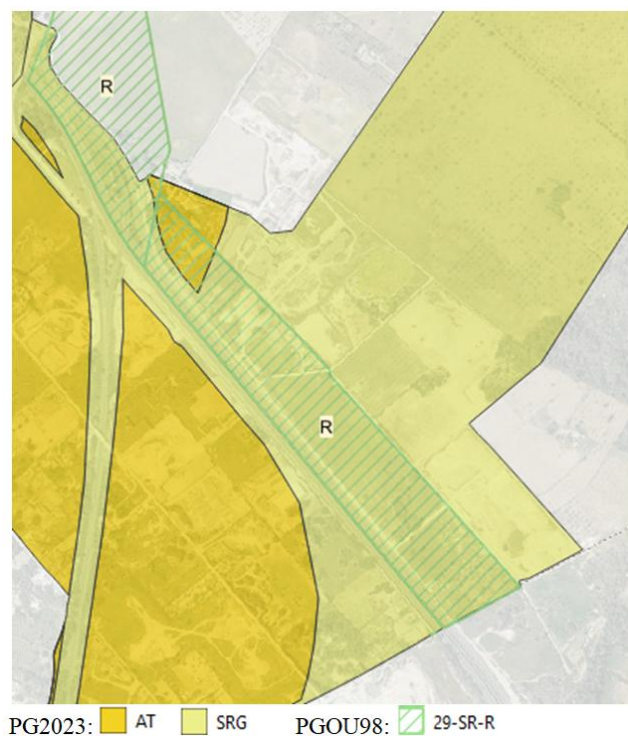
PG2023:  AT  SRG PGOU98:  25-SR-IP



- **Supòsit e.** La categoria SRG i AT que s'ubiquen en subzona R del PGOU98. Si no es realitza la modificació del PG2023, la parcel·la mínima es reduirà de 15.000 m² a 14.000m², el coeficient d'edificabilitat augmentarà de 0,001m²/m² a 0,015m²/m², i l'ocupació màxima augmentarà de 1% a 2%.

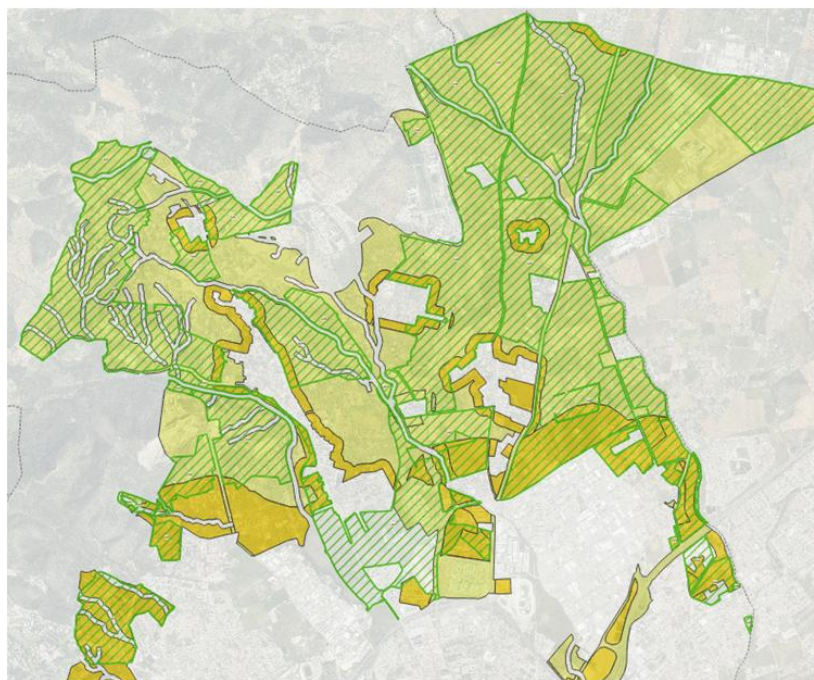
PG2023	Supòsit	Amb Modificació		Sense Modificació
Categoria		Subzones PGOU'98	Condicions d'edificació PGOU '98	Condicions d'edificació PTIM+DL 9/2020
Àrea de Transició (AT) Sòl Rústic General (SRG)	e	Recuperació (R)	Parcel·la Mínima: 15.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,01 m ² /m ² Ocupació màxima 1%	Parcel·la Mínima: 14.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,015 m ² /m ² Ocupació màxima 2%

Com es pot veure a la següent imatge es tracta de zones puntuals adjacents a l'autopista de Lluçmajor.

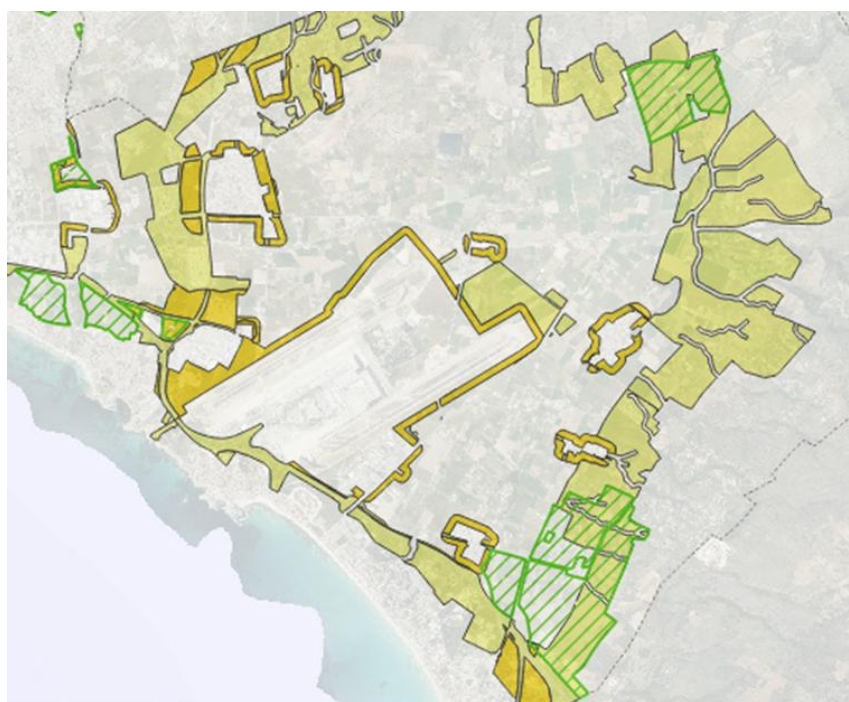


- **Supòsit f.** La categoria SRG i AT que el PGOU98 qualifica com a subzona AR. Si no es realitza la modificació del PG2023, la parcel·la mínima es reduirà de 100.000 m² a 14.000m², el coeficient d'edificabilitat augmentarà de 0,008m²/m² a 0,015m²/m², i l'ocupació màxima augmentarà de 0,4% a 2%.

PG2023	Supòsit	Amb Modificació		Sense Modificació
Categoria		Subzones PGOU'98	Condicions d'edificació PGOU '98	Condicions d'edificació PTIM+DL 9/2020
Àrea de Transició (AT) Sòl Rústic General (SRG)	f	Agrícola-Ramadera (AR)	Parcel·la Mínima: 100.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,008 m ² /m ² Ocupació màxima 0,4%	Parcel·la Mínima: 14.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,015 m ² /m ² Ocupació màxima 2%



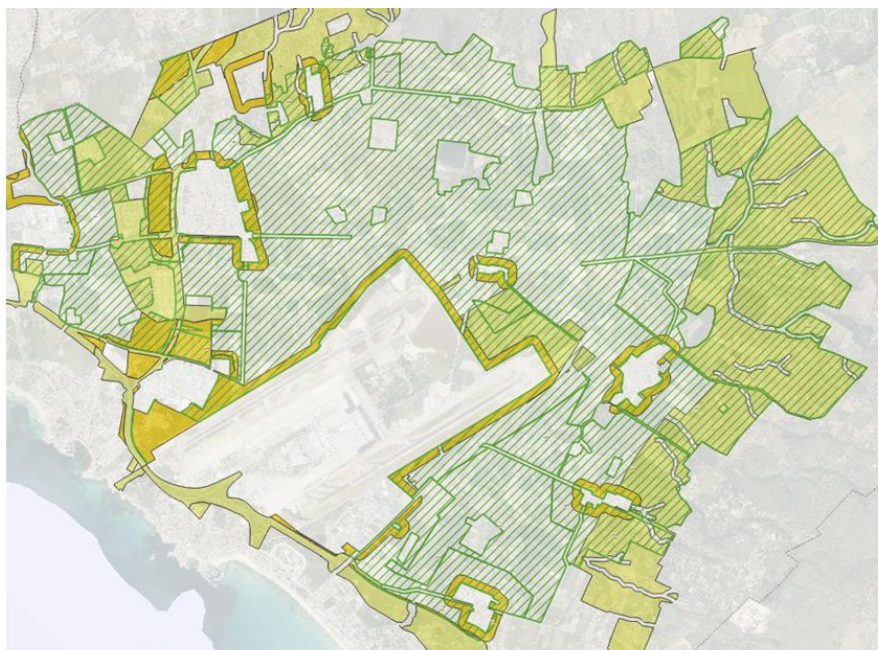
PG2023: AT SRG PGOU98: 27-SR-AR



PG2023: AT SRG PGOU98: 27-SR-AR

- **Supòsit g.** La categoria SRG i AT del que el PGOU98 qualifica com a subzona AP. Si no es realitza la modificació del PG2023, la parcel·la mínima es reduirà de 40.000 m² a 14.000m², el coeficient d'edificabilitat augmentarà de 0,01m²/m² a 0,015m²/m², i l'ocupació màxima augmentarà de 1% a 2%.

PG2023	Supòsit	Amb Modificació		Sense Modificació
Categoria		Subzones PGOU'98	Condicions d'edificació PGOU '98	Condicions d'edificació PTIM+DL 9/2020
Àrea de Transició (AT) Sòl Rústic General (SRG)	g	Agrícoles Protegides (AP)	Parcel·la Mínima: 40.000 Coeficient edificabilitat 0,01 m ² /m ² Ocupació màxima 1%	Parcel·la Mínima: 14.000 m ² . Coeficient edificabilitat 0,015 m ² /m ² Ocupació màxima 2%



PG2023: ■ AT ■ SRG PGOU98: ■ 26-SR-AP

Respecte a l'ordenació dels nuclis rurals, el PG2023 ordena aquesta categoria especial de sòl rústic al capítol V del títol VII establint la definició, objectiu i delimitació. Per a la seva ordenació ha establert unes condicions generals d'ordenació per a tots els nuclis rurals que el PG2023 delimita, però no estableix una ordenació detallada, ja que aquesta serà definida pel POD. Per tant, la modificació del DDU recupera els articles 239 i 240 del PGOU98 els quals seran aplicables en tot el que no contradiu al PG2023.

2. ABAST I CONTINGUT DEL PLA I LES SEVES ALTERNATIVES RAONABLES, TÈCNICA I AMBIENTALMENT VIABLES

2.1. Relació dels articles que es modifiquen i els objectius

PGOU98		AD PG2023	MP DDU PG2023
APARTATS AFECTATS PER LA MODIFICACIÓ			
TÍTOL PRELIMINAR	Art. 7. Documentació	DEROGAT	NO DEROGAT
TÍTOL IV. RÈGIM DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS	Art. 46. Edificis fora d'ordenació	NO DEROGAT	DEROGAT
	Art. 47. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior vigent	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 48. Edificis existents en sòl rústic	NO DEROGAT	NO DEROGAT
TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ			
C.II. ORDENANÇES PARTICULARS DE ZONES EN SÒL URBÀ	S.DÈCIMA. REGULACIÓ DE LES ARE	DEROGAT	DEROGAT PARCIALMENT
	Art. 183. Definició de les Àrees de Règim Especial	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 184. ARE situades en àmbits de protecció del patrimoni (ARE El Temple)	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 185. ARE Núm. 14-01 Cala Major-Sant Agustí	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 186. ARE Núm. 14-02 Cala Major-Sant Agustí	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 186 bis ARE Núm. 25-01 Santa Catalina	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 187. ARE Núm. 38-01 Son Dameto	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 188. ARE. Núm. 42-01. Establiments	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 189. ARE Núm. 45-01 Son Busquets-Baluard	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 189 Bis. ARE Núm. 56-01. Colònia de Son Rullàn	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 190. ARE Núm. 58-01 Camí Can Mallol	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 191. ARE. Núm. 59-01 Son Ametler	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 192 ARE Núm. 72-03 (S. de la Soledat i el Polígon de Llevant)	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 193. ARE Núm. 77-01 Cala Gamba	DEROGAT	NO DEROGAT
	Art. 194. ARE Núm. 78-01 Son Banya	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 195. ARE Núm. 79-01 Cala Estància	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 196. ARE Núm. 80-02 Aeroport	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 197. ARE Núm. 88-01. Port	DEROGAT	DEROGAT
	Art. 198. Àrees de Règim Especial restants	DEROGAT	DEROGAT PARCIALMENT
TÍTOL VIII. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC			
C. I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	S. PRIMERA	DEROGAT	DEROGAT
	S. SEGONA	NO DEROGAT	DEROGAT ART. 209
C. II. NORMES PARTICULARS PER AL SRP		DEROGAT	DEROGAT
C. III NORMES PARTICULARS PER A SÒL RÚSTIC COMÚ		DEROGAT	DEROGAR
CAP. IV. NORMES PARTICULARS PER A LES SUBZONES EN SÒL RÚSTIC	S. PRIMERA. ART. 236	DEROGAT	NO DEROGAT
	S. SEGONA	DEROGAT	DEROGA ART. 237 ND ART. 238
	S. TERCERA (ART. 239-240)	DEROGAT	NO DEROGAT
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ SÒL RÚSTIC. 1:5000		DEROGAT	No deroga la delimitació de subzones

Objectiu Específic	Títol	Articles del PGOU98 afectats per la MP	Desenvolupament previsible	Determinació de les accions amb incidència ambiental
1	Preliminar	Art. 7. Documentació.	Es manté l'aplicació	Es manté l'article per a que puguin ser aplicables les determinacions d'ordenació detallada del PGOU98. Aquesta ordenació detallada s'analitza en la resta d'objectius específics, pel que <u>no s'analitza ambientalment</u> .
2	IV	Art. 46. Edificis fora d'ordenació	No serà d'aplicació	Les definides pel PG2023 ja sotmès a AAE (N. 3.1.3)
		Art. 47. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior vigent	Es manté l'aplicació	Permetre obres de reforma, canvis d'ús a edificis i ampliació, esgotar-se el número màxim d'habitatges, obres per complir les normes de prevenció d'incendi a edificacions inadequades (és a dir, construïdes a l'empara de la normativa anterior vigent) en determinades situacions i condicions
3	VII	Art. 183. Definició de les Àrees de Règim Especial	Es manté l'aplicació	Defineix àmbits del sòl urbà per a realitzar una ordenació detallada específica mitjançant un Pla Especial
		Art. 184. ARE situades en àmbits de protecció del patrimoni (ARE El Temple)	Es manté l'aplicació a l'àmbit no inclòs a l'ARI-PE del PG2023	- Realització de Pla Especial de Protecció a l'àmbit no inclòs a l'ARI-PE del PG2023. - Normes transitòries d'obres a les edificacions d'acord a la catalogació o protecció ambiental corresponent.
		Art. 185. ARE Núm. 14-01 Cala Major-Sant Agustí	Es manté l'aplicació	- Realització d'un Pla Especial per la millora de la xarxa viària, infraestructura hotelera, dotacions i alineacions i rasants. - Normes transitòries permeten les obres i canvis d'usos d'acord a l'ordenació i qualificació definida, excepte l'ampliació i obra nova als edificis hotels existents.
		Art. 186. ARE Núm. 14-02 Cala Major-Sant Agustí	Es manté l'aplicació	- Realització d'un Pla Especial per la millora de la xarxa viària, zones verdes, paisatge, infraestructura hotelera, dotacions i alineacions i rasants i relació amb la mar. - Normes transitòries permeten les obres i canvis d'usos d'acord a l'ordenació i qualificació definida.
		Art. 187. ARE núm. 38-01 Son Dameto	Es manté l'aplicació	- L'àmbit té un PERI (Pla Especial de Reforma Interior) amb aprovació definitiva (BOIB 12/04/2003), d'acord amb l'article 187. El manteniment de l'aplicació de l'article 187 permet disposar d'un marc normatiu per a poder realitzar la modificació del PERI. Les normes transitòries definides a l'article 187 ja no són aplicables des de l'aprovació del PERI. Per tant, es considera que el manteniment d'aquest article <u>no té incidència ambiental</u>.
		Art. 188. ARE núm. 42-01 Establiments	Es manté l'aplicació	- Realització d'un Pla Especial de Reforma Interior per permetre, a més de l'ús residencial, l'ús industrials i dotar l'àmbit d'equipaments i espais lliures. - Normes transitòries: - Realització d'obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració fins a un 30% del sostre edificat - Realització de demolicions - Realització d'obres de dotació d'infraestructures en el viari principal al objecte de subministrar serveis mínims a l'habitatge.

		Art. 189 bis. ARE Núm. 56-01. Colònia Son Rullàn	Es manté l'aplicació	- L'àmbit té un Pla Especial amb aprovació definitiva (BOIB 09/05/2023), d'acord amb l'article 189 bis. El manteniment de l'aplicació de l'article 189 bis permet disposar d'un marc normatiu per a poder realitzar la modificació del Pla Especial. Les normes transitòries definides a l'article 187 ja no són aplicables des de l'aprovació del PERI. Per tant, es considera que el manteniment d'aquest article <u>no té incidència ambiental</u> .
		Art. 190. ARE núm. 58-01 Camí d'en Mallol	Es manté l'aplicació	L'àmbit té un PERI (Pla Especial de Reforma Interior) amb aprovació definitiva (BOIB 20/05/2000), d'acord amb l'article 190. El manteniment de l'aplicació d'aquest article permet disposar d'un marc normatiu per a poder realitzar la modificació del PERI. Les normes transitòries definides a aquest article ja no són aplicables des de l'aprovació del PERI. Per tant, es considera que el manteniment d'aquest article <u>no té incidència ambiental</u> .
		Art. 193. ARE NÚM. 77-01 Cala Gamba	Es manté l'aplicació	- Realització d'un Pla Especial per millorar els recorreguts de vianants i de vehicles i la millora de la façana marítima. - Normes transitòries permeten les obres i canvis d'usos d'acord a l'ordenació i qualificació definida, així com obres de millora del viari.
		Art. 198. Àrees de Règim Especial restants	Es manté l'aplicació parcial	- Es manté l'ordenació per les ARE 24-01 Son Dureta, 31-01 Son Roca, 34-01 Los Almendros, 52-01 S'Indioteria, 57-01 Verge de Lluc, 58-02 Son Cladera, 65-01 Son Gotleu 1, 65-02 Son Gotleu 2, 71-01 Foners-Joan Maragall, 71-02 Foners-Manuel Azaña. - Realització d'un Pla Especial de Reforma Interior. - Renovació o substitucions puntuals de les edificacions. L'edifici actual defineix en forma i edificabilitat la normativa a tenir en compte per la seva renovació o substitució - Permetre els usos de la zona F0a. Per tant es permet a part de l'ús residencial plurifamiliar els usos: magatzems 1ª i 2ª, tallers industrials 1ª i 2ªC, comercials, administratiu, turístic, establiments públics, equipaments, instal·lacions i serveis, telecomunicacions i aparcaments.
4	VIII	Art. 209. Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic	No serà d'aplicació	Les definides pel PG2023 ja sotmès a AAE (norma 7.1.4).
		Art. 236. Subzones amb caràcter general	Es manté l'aplicació	Estableix la superfície mínima de parcel·la per a la implantació d'habitatge unifamiliars i els paràmetres d'edificació.
		Art. 238. Subzones d'àrees especials	Es manté l'aplicació	Delimita els usos tres tipus d'àrees delimitades al sòl rústic de Palma: Àrees especial d'emmagatzematge d'explosius; àrees de recuperació de Gènova i Son Quint (que estaran subjectes als PDS de Pedreres i de Residus); i àrees d'especial repoblació forestal. Aquest article <u>no té incidència ambiental negativa</u> .
		Art. 239. Subzones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)	Es manté l'aplicació	Defineix els Paràmetres d'edificació per habitatges unifamiliars als nuclis rurals de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual
		Art. 240. Zones de Règim Especial	Es manté l'aplicació	Reconeix els altres nuclis rurals com a zones de règim especial en sòl rústic. Estableix que l'ordenació detallada de la resta de nuclis rurals es definirà mitjançant Plans Especials. Estableix que els usos que es poden autoritzar fins l'aprovació dels PE són l'agrícola i el ramader.
		Plànols del Sòl rústic 1:5000	Es manté l'aplicació parcial	Es manté vigent només la delimitació de les subzones

2.2 Proposta de modificació dels articles i justificació

La memòria descriptiva de la modificació puntual a l'apartat 1.4 especifica els articles de la Disposició Derogatòria Única del PG2023 que es proposen modificar i la justificació per cada un d'ells. S'exposen a continuació:

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

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

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

Es pretén mantenir vigent l'article 7.

Introducció:

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

Proposta:

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

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

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

Introducció:

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

Art. 46. Edificis fora d'ordenació

Art. 47. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent

Art. 48. Edificis existents a sòl rústic

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

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

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

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

Proposta:

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

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

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

Introducció:

La Disposició Derogatòria Única deroga, deixant sense vigència, tots els articles que fan referència a les A.R.E.s del PGOUm, inclosos a la Secció Dècima del Capítol II del Títol VII, des de l'article 183 fins al 198.

Les A.R.E.s són Àrees de Règim Especial que es troben ubicades al sòl urbà, majoritàriament consolidat, amb edificacions preexistents per a les quals el pla considerava que era necessari un tractament específic i diferenciat de la resta de sòl urbà pel seu caràcter especial. L'article 183 redacta la definició de les AREs, de l'article 184-197 s'inclouen 16 A.R.E.s, una per article, i 13 A.R.E s'inclouen en l'article 198 com a "Àrees de Règim Especial restants".

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

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

Proposta:

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

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

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

Introducció:

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

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

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

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

Proposta:

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

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

2.3. Alternatives de la Modificació del Pla General de Palma

Tenint en compte l'objectiu de la modificació del Pla General 2023 pel que fa a la correcció de la Disposició derogatòria única i a que les determinacions definitives sobre l'ordenació detallada es desenvoluparan amb l'aprovació del Pla d'Ordenació Detallada, tal com assenyala la LUIB, es presenten les següents alternatives:

- a) Alternativa 0. No realitzar la modificació
- b) Alternativa 1. Modificar la part introductòria de la DDU
- c) Alternativa 2. Modificar la DDU

Tot i que s'ha plantejat una quarta alternativa consistent en crear una Disposició Transitòria que permeti mantenir els paràmetres establerts al POD fins a la seva aprovació definitiva, s'ha hagut de descartar d'inici, per què els Serveis Jurídics no ho han considerat viable donat el caràcter definitori del PG i POD que s'assenyala la LUIB als articles 37.h, 38 i 41.3 i la memòria justificativa del PG2023 a l'apartat 7.4.

2.3.1. Alternativa 0. No realitzar la modificació

L'alternativa zero consisteix en no realitzar la modificació de la DDU del PG 2023. La situació que es produiria en perdre vigència l'aprovació inicial del POD és que:

- Respecte a l'ordenació de les ARE. Els edificis de les zones delimitades per ARE no tindrien normes urbanístiques d'ordenació en decaure el POD, per tant els propietaris no podrien sol·licitar llicències urbanístiques per dur a terme obres de reforma i manteniment, així com a substitucions de determinats edificis.
- Respecte a l'ordenació del sòl rústic. Els paràmetres d'ordenació d'habitatges en sòl rústic estarien definits el PTIM i el Decret Legislatiu 9/2020. Els paràmetres de superfície mínima de parcel·la, % d'ocupació i edificabilitat definits per aquesta normativa són menys restrictives en algunes categories de sòl rústic comú i podrien posar en risc els objectius definits sobre sòl rústic del PG2023.

Les conseqüències que es produirien es consideren no desitjades pel que fa a no disposar d'una ordenació detallada ni de paràmetres urbanístics en algunes categories de sòl rústic.

2.3.3. Alternativa 1. Mantenir només la part introductòria de la DDU

La Disposició Derogatòria Única conté diversos apartats. S'ha plantejat com a l'opció més senzilla la correcció de l'errada de derogar la part estructurant del PGOU98, mitjançant el manteniment del primer paràgraf de la DDU:

“L'aprovació del present Pla deroga totes aquelles disposicions de la Revisió del PGOU 98 així com les seves modificacions posteriors aprovades, que tinguin igual objecte que el regulat per les determinacions estructurals establertes en les presents Normes (i Annexos), en els seus Plans d'Ordenació o en la resta de documents de naturalesa normativa; igualment queden derogades les disposicions de planejament general anterior que tinguin naturalesa de determinacions detallades quan el seu contingut resulti incompatible amb les decisions d'aquest Pla General”

Així doncs, la resta d'articles particulars derogats s'eliminarà de la DDU, recuperant la vigència del PGOU98 pel que fa totes les determinacions que no contradiuen el PG2023.

Tot i això, s'ha considerat més adequat i acurat, fer un anàlisi per tal de preveure quines són les determinacions del PGOU98 que són necessaris de recuperar en quant a l'ordenació detallada i paràmetres urbanístics i que no contradiguin els objectius i determinacions del PG2023.

2.3.2. Alternativa 2. Modificar la DDU

L'alternativa que es proposa es basa en la recuperació de determinats paràmetres urbanístics del PGOU98 a partir de l'anàlisi de les conseqüències de l'aplicació de la DDU un cop s'aixequi la suspensió del POD aprovat inicialment. Els efectes que es produirien si no es modifiquen els darrers paràgrafs de la DDU es consideren no desitjats pel que fa a no disposar d'una ordenació detallada en 13 ARE i els paràmetres urbanístics en algunes categories de sòl rústic serien menys restrictius que els actuals.

2.3.3. Alternativa escollida

De les tres alternatives plantejades es considera que l'alternativa 2 de modificar la Disposició Derogatòria Única per tal de recuperar les determinacions d'ordenació detallada del PGOU 98 és la que atorga més continuïtat en l'ordenació del territori del municipi i pot donar una millor resposta a la casuística que es deriva fins a l'aprovació definitiva del POD.

3. DESENVOLUPAMENT PREVISIBLE DEL PLA

Arran de l'aprovació d'aquesta modificació puntual del PG2023 mitjançant la correcció de la DDU, es recuperaran determinacions de l'ordenació detallada fins que s'aprovi el POD.

Els resultats esperats per a cada objectiu específic són els següents:

OE 1. Es corregeix l'error de la derogació de tota la documentació del PGOU98.

OE 2. Es corregeix l'error de les determinacions urbanístiques del règim dels edificis existents

- Amb la recuperació de l'art. 47 del PGOU98 sobre els edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent (o inadequats), es poden atorgar llicències urbanístiques per a realitzar obres de reforma, canvis d'ús a edificis i ampliació, esgotar-se el número màxim d'habitatges, obres per complir les normes de prevenció d'incendi

OE 3. Es recupera l'ordenació detallada de les Àrees de Règim Especial (ARE) del PGOU 98 per a les que el PG2023 no n'ha establert l'ordenació.

- A les edificacions existents a les ARE analitzades es poden atorgar llicències d'obres i canvis d'usos d'acord a l'ordenació i qualificació definida, així com obres de millora del viari.
- Les ARE que ja tenen PERI o PE aprovat, recuperen una normativa anterior a la que consultar en cas de dur a terme una modificació.
- Les ARE que preveuen el desenvolupament a través d'un pla especial, recuperen els articles del PGOU que els aporten les directrius bàsiques per a la redacció del pla especial i normes transitòries fins a l'aprovació del pla especial.

OE 4. Es recupera l'ordenació detallada del sòl rústic comú i nuclis rurals de Palma del PGOU 98.

- Es mantenen les superfícies mínimes de parcel·la i els coeficient d'edificabilitat en sòl rústic comú, que permeten continuar amb el model d'ordenació territorial del terme municipal d'acord amb les Normes Urbanístiques del PGOU98, i que garanteixen els objectius establerts del PG2023 per al sòl rústic, fins a l'aprovació del POD.
- Es manté l'ordenació detallada de l'article 239 del PGOU98 pels nuclis rurals de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual I i Son Gual II, perquè s'estableix els paràmetres de les condicions d'edificació que la norma 7.5.3 del PG2023 no ordena. Per a la resta de nuclis rurals delimitats pel PG2023 es manté l'article 240 del PGOU98 per a que l'ordenació detallada es defineixi mitjançant Pla Especial.

4. CARACTERITZACIÓ AMBIENTAL EN L'ÀMBIT TERRITORIAL AFECTAT ABANS DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA

4.1 Àmbit territorial afectat per la modificació

4.1.1. Característiques generals del terme municipal

Qualitat atmosfèrica. Els contaminants atmosfèrics més destacables són la presència d'alts nivells d'òxids de nitrogen, partícules en suspensió i ozó troposfèric. El terme municipal de Palma està distribuïda en tres zones de qualitat atmosfèrica, definides a partir de la Llei 34/2007, de 15 de novembre, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera:

- Zona Palma. Ocupa tot el sòl urbà i el seu sòl rústic pròxim. Es caracteritza per tenir la pitjor qualitat atmosfèrica de Mallorca, donada l'alta intensitat de trànsit rodat i la concentració d'instal·lacions potencialment contaminants de l'atmosfera. Això ha derivat que s'hagin aprovat diversos Plans de Millora de la qualitat de l'aire de Palma.
- Zona Resta de Mallorca. Ocupa la resta del sòl rústic.
- Zona Serra de Tramuntana. Ocupa la part del municipi de la Serra de Tramuntana.

Qualitat acústica. L'origen del renou correspon en un 90% al trànsit urbà, sobretot a les vies de cintura. La població afectada per nivells de renou superiors als legals és de 45% en el període de dia i de 40% en el nocturn. Existeix una única zona de servitud acústica corresponent a l'aeroport de Palma.

Qualitat lumínica. El terme municipal de Palma concentra la major contaminació lumínica de l'illa resultat de l'enllumenat exterior del sòl urbà, el port i l'aeroport.

Factors climàtics i canvi climàtic. El clima de Palma és el típic Mediterrani, no sec, amb temperatures temperades (mitjana anual de 17°C) i amb una mitjana anual de precipitacions de 424 mm (segons dades de l'AEMET). La distribució dels dos paràmetres (tant temperatura com pluviositat) condiciona un període amb dèficit hídric a l'estiu, en el qual coincideixen els valors més alts de temperatura amb els més baixos de precipitació. Les precipitacions es concentren a la tardor i a la primavera on es solen produir de forma intensa o molt intensa derivant en inundacions i torrentades.

Pel fet insular, les Illes Balears són especialment vulnerables al canvi climàtic. Quant als impactes concrets, un estudi de la vulnerabilitat dels diferents sectors de les Illes Balears als efectes del canvi climàtic encarregat pel Govern de les Illes Balears el 2015 va concloure que els principals factors climàtics que es preveu que afectin l'arxipèlag són l'increment de la temperatura mitjana, la disminució de la precipitació mitjana i l'augment d'esdeveniments extrems, com onades de calor o pluges intenses. Aquests factors creen un nivell de risc davant el canvi climàtic alt per als sectors de l'aigua, el territori, el turisme i la salut, i un risc significatiu per al medi natural, l'energia i el sector primari.

Entre els impactes concrets prevists destaquen una exposició significativa al perill de sequera meteorològica i hidrològica, el risc d'inundacions i impactes sobre les diferents infraestructures, la pèrdua d'atractiu turístic per les condicions adverses, la pèrdua de cultius per esdeveniments extrems o l'acceleració de processos de desertització o pèrdua d'ecosistemes costaners.

Biodiversitat: fauna i flora. La biodiversitat del terme municipal de Palma està definida pels diferents hàbitats existents. Es pot distingir la biodiversitat dels àmbits naturals o seminaturals, dels àmbits agraris i dels àmbits urbans.

- Àmbits naturals. D'aquest cal destacar
 - o Els ubicats a la Serra de Tramuntana on es troben els espais protegits: Paratge Natural Serra de Tramuntana; ANEI 47 Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana; ZEC ES5310080; ZEC ES 5310042. Avenc d'En Corbera i MAZH 29 Prat de la Font de la Vila.
 - o Les elevacions al est del municipi on troben els espais protegits: ANEI 46 Barrancs de Son Gual i Xorrigo i el ZEC ES5310102 Xorrigo.
 - o Al litoral: ANEI 27 Es Carnatge d'en Coll d'en Rabassa; MAMT 27 Ses Fontanelles; MAZH26 Prat d'Es Pil·larí i el domini públic marítim terrestre que el PG2023 ha classificat com a sòl rústic protegit.
 - o L'arxipèlag de Cabrera protegit com parc nacional marítim terrestre.
- Àmbits agraris. S'ubiquen a les zones més planes del terme municipal, entre els àmbits naturals i els àmbits urbans. En aquests àmbits s'intercalen espais naturals, que enriqueixen la biodiversitat de l'àmbit i els espais urbans que suposen un risc per la introducció d'espècies al·lòctones o invasores.
- Àmbits urbans. El desenvolupament urbà ha modificat l'hàbitat i la biodiversitat ha quedat reduïda i modificada, encara així es manté una biodiversitat pròpia d'ambients urbans necessària per a la qualitat urbana. El ambients més propífers per la biodiversitat són els parcs i jardins, però també a l'arbrat d'alineació dels carrers i als terrats es pot trobar espècies que enriqueixen la biodiversitat urbana. La vegetació està definida principalment per les espècies plantades o conservades als espais lliures públics i l'arbrat d'alineació.

Geologia i geomorfologia. El sector occidental està conformat per la Serra de Tramuntana i les seves estríbacions. Les més abruptes estan formades per dolomies i calcàries del Juràssic Inferior i per dolomies i margues del Triàsic Superior i les zones amb menor relleu per conglomerats, gresos, calcàries i argiles del Oligocè. La zona plana està formada per dipòsits al·luvials i Col·luvials i eolianites del Quaternari. Aquest relleu ha donat lloc a que les zones de relleu estiguin ocupades per forest i les zones planes estiguin ocupades per activitats agrícoles així com per a infraestructures i equipaments urbans.

El sector oriental està conformat per les elevacions des de Son Orlandis, Puntiró, Xorrigo i Son Gual formades per roca calcarenita bioclàstiques groguenques (facies litorals) i marès (eolianites) del Pliocè que han donat resultat a un relleu de torrents enclavats en barrancs. El seu valor geològic es veu representat per la catalogació com a Lloc d'Interès Geològic (LIG 696001 Garrigues de Son Gual) que mostra una seqüència someritzant amb bancs bioclàstics i dipòsits de platja.

Aquestes elevacions envolten el Pla de Sant Jordi format per dipòsits al·luvials i Col·luvials i eolianites del Quaternari que té un xarxa hidràulica endorreica amb cotes per sota dels 10 metres sobre la mar amb, on originàriament es va formar una extensa zona humida denominada el Prat de Jordi, on el material està format per llims argilosos amb matèria orgànica del holocè. Aquesta es va dessecar a finals del segle XVIII mitjançant un sistema d'extracció d'aigua del subsòl amb molins d'aigua i la seva evacuació cap a la mar mitjançant un sistema de síquies que desembocen en la Síquia principal de Sant Jordi. Actualment aflora una nova configuració de zones humides, resultat de l'abandó del sistema del sistema de dessecació i la construcció de grans infraestructures. Cal indicar que la zona alberga paisatges singulars representats pels Molins del Pla De Sant Jordi, catalogats com a Lloc d'Interès Geològic (LIG 698002).

Cicle del aigua. La hidrologia superficial del municipi de Palma es pot definir a partir de tres conques:

- La conca de ponent definida per la Serra de Tramuntana. Presenta subconques petites i amb poca capacitat de retenció, configurades pel torrent del Mal Pas i el torrent de de Cala Major.

- La conca de drenatge central i és la més important quan a cabdal. Està definida pels torrents de Sant Magí, sa Riera, na Bàrbara i el torrent Gros. Presenten les lleres molt modificades i en períodes de pluja desenvolupen extensions d'inundació potencials importants.
- La conca de llevant, la qual es caracteritza per ser de caràcter endorreic i poc drenant. Les zones elevades presenten torrents encaixats i la zona central està configurada per una zona endorreica i poc drenant el que deriva la presència de zones humides.

La hidrologia subterrània està definida per les Masses d'Aigua Subterrània (MAS): 1813M2 Palmanova, 1813M1 Sa Vileta, 1814M3 Pont d'Inca, 1814M2 Sant Jordi, MAS1813M1, 1814M4 Son Reus i 1814M1 Xorrigo. La majoria de les MAS es troben en mal estat segons el Pla Hidrològic de les Illes Balears 2023.

Població El terme municipal de Palma té una població censada de 415.940 persones a l'any 2022. El creixement de població ha estat continuat els darrers anys i la major part s'ha centrat en la població nascuda a l'estranger. El municipi presenta una piràmide de població en forma romboïdal, on els grups de població majoritari està entre els 35 i 55 anys.

Salut humana. La salut de la població es veu afectada per problemes de contaminació atmosfèrica, acústica, falta d'hàbits saludables en l'alimentació i manca d'exercici físic. (Pla de Salut de les Illes Balears)

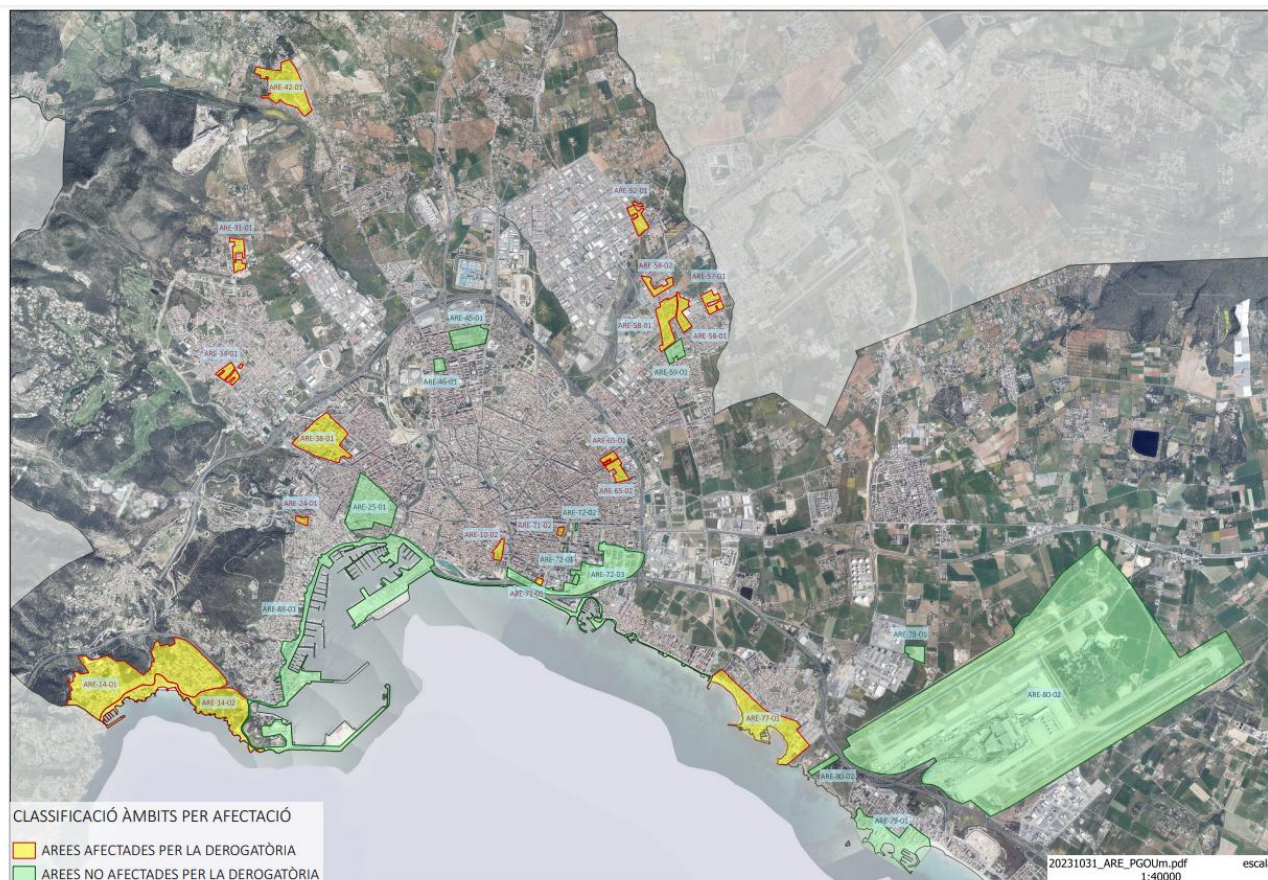
Bens materials. La modificació afecta a edificacions de sòl rústic i de sòl urbà del terme municipal de Palma.

Patrimoni cultural. Palma disposa d'un gran patrimoni cultural resultat de la llarga història com a ciutat del Mediterrani, del que cal destacar el nucli històric i el Jonquet protegits com a BIC. El sòl rústic també disposa d'importants elements protegits com a el Sistema hidràulic de la Font de la Vila

Paisatge. D'acord a la zonificació de les unitats d'integració paisatgística del PTM23 a Palma es poden distingir tres unitats paisatgístiques: UP 1. Serra Nord i la Victòria, UP 2: Xorrigo, Massís de Randa, parteix sud de les Serres de Llevant i Puig de Bonany i UP 4: Badia de Palma i Pla de Sant Jordi.

4.1.2. Sòl urbà afectat per la modificació.

El sòl urbà afectat per la present està compost per MP del PG2023 està compost per 18 zones repartides pel terme municipal.



D'acord amb la memòria urbanística, quedarien afectades per la derogació de l'ordenació detallada les 18 A.R.E.s següents:

A.R.E.s AFECTADES per la DDU		
Núm. àmbits	Articles TRNUm	Àmbit A.R.E.
8	Art. 184	10-02 Temple
	Art. 185	14-01 Cala Major-Sant Agustí
	Art. 186	14-02 Cala Major-Sant Agustí
	Art. 187	38-01 Son Dameto
	Art. 188	42-01 Establiments
	Art. 189 bis	56-01 Colònia Son Rullàn
	Art. 190	58-01 Camí d'en Mallol
	Art. 193	77-01 Cala Gamba
10	Art. 198	24-01 - C/ Andrea Doria, Avda. Picasso, C/ Baltasar Forteza, C/ Son Dureta
		31-01 - C/ Cap Blanc, Cap Formentor, Cap Salines, Cap Enderrocat (Son Roca)

		34-01 - Cno. Son Rapinya, C/ Lago Sanabria, Catalina March, Vicari Joan Catany, C/ Llac Enol, C/ Presbítero Seguí
		52-01 - Cno. Viejo de Buñola, Gremio Tintorers, Santiago Alvarez Avellán, José Salazar Belmar, Pza. Licinio de la Fuente
		57-01 - C/ Aragón, Cardenal Cisneros, Greco, Son Adolça (Mare de Deu de Lluc)
		58-02 - C/ Bartomeu Calatayud, Canonge Antoni Sancho, Camí Son Cladera, Camí Nou
		65-01 - C/ Indalecio Prieto, Camí de Son Gotleu
		65-02 - C/ Indalecio Prieto, Tomás Rullán, Santa Florentina
		71-01 - C/ Joan Maragall, Joan Montaner Bordoy, Ca'n Pere Antoni, Pare Ventura
		71-02 - C/ Manuel Azaña, Pare Miquel Mir

A continuació es realitza una caracterització ambiental de les AREs afectades:

- L'ARE 42-01 Establiments. Forma part del nucli tradicional d'Establiments amb habitatges unifamiliars amb terreny agrícola. Hi ha edificacions anteriors a 1965.
- L'ARE 10-02 El Temple. Situada al centre històric.
- Els ARE delimitats als blocs d'edificis residencials construïts entre els anys 60 i 70: ARE 10-02 (El Temple), ARE 24-01, 31-01 (Son Roca), 34-01, 42-01, 52-01, 57-01 (Verge de Lluc), 58-02 (Son Cladera), 65-01 (Son Gotleu 1), 65-02 (Son Gotleu 2), 71-01 (Forners-Joan Maragall) i 71-02 8 (Foners-Manuel Azaña), ARE 38-01 (Son Dameto) i ARE 58-01 (Camí de'n Mallol) i ARE 56-01 (Colònia Son Rullan)
- Les ARE amb continuïtat amb la franja costanera. ARE 14-01 i ARE 14-02 (Cala Major-Sant Agustí) i ARE 77-01 (Cala Gamba).
- Les ARE que ja tenen el Pla Especial aprovat, només es recupera l'article del PGOU per tenir vigents els paràmetres i determinacions que el varen motivar. En no tenir cap incidència ambiental, no es duu a terme la caracterització ambiental de les ARE 38-01 Son Dameto, ARE 56-01 Colònia de Son Rullan, ARE 58-01 Camí de'n Mallol.

ARE 42-01 Establiments. Correspon a un àmbit urbà de Palma delimitat com a Nucli Tradicional, es caracteritza perquè està configurat per un sistema de camins i habitatges unifamiliars i camp amb horts i arbres. Amb el PG2023 s'ha reduït la superfície de sòl urbà, eliminant la banda oest per tenir un grau de consolidació molt més baix, no disposar de les xarxes de serveis urbans bàsics i classificant-lo com a sòl rústic comú.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de la Resta de Mallorca, pel que presenta millor qualitat atmosfèrica que la resta del sòl urbà de Palma. Els contaminants més destacables són PM10 i O3.

Qualitat acústica. Zona residencial on la carretera d'Esporles (ma-1040) afecta a les parcel·les adjacents amb més de 75 dBA (Lden).

Qualitat lumínica. Zona amb menor contaminació lumínica que el resta del nucli urbà de Palma a l'ubicar-se separat de la trama urbana de Palma i estar envoltat de sòl rústic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per la confluència entre àmbits agraris i urbans amb proximitats amb hàbitats naturals configurats per zones forestals d'ullastrar i pel torrent de Sa Riera.

Geologia i geomorfologia. Zona relativament plana amb pendent cap al torrent de Sa Riera.

Cicle del aigua. Pròxim al torrent de Sa Riera sense estar afectat per la seva planura d'inundació. Aquífer profund a la MAS 18.14M4 Son Reus caracteritzada per estar en bon estat.

Població. L'ARE s'ubica a la zona estadística d'Establiments que té una població de 3.178 habitants (padró, 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per habitatges unifamiliars principalment amb puntuals activitats econòmiques. Hi ha edificacions anteriors a 1965 i edificacions més actuals.

Patrimoni cultural. Qualificat com a nucli tradicional i amb presència d'elements catalogats B 42-04 i B42-24 (molí d'Es Compte). Definit com a nucli tradicional.

Paisatge. Ubicat en un entorn agrari als peus de la Serra de Tramuntana.

ARE 10-02 El Temple. S'ubica en el centre històric.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NOx, PM2,5 i O3.

Qualitat acústica. Zona residencial i monumental amb un índex acústic de més de 75dBA (Lden) al límit sud i oest de la parcel·la.

Qualitat lumínica. Zona amb major contaminació lumínica a l'ubicar-se dins el nucli urbà de Palma.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà amb vegetació definida per zones enjardinades.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb materials del Quaternari format per materials al·luvials i col·luvials (Llims, argiles i graves) i eolianites (calcarenites o marès).

Cicle del aigua. Aquífer poc profund a la MAS18.14M2 Sant Jordi caracteritzada per estar en bon estat quantitatiu i mal estat qualitatiu.

Població. L'ARE s'ubica a la zona estadística del Centre Històric que té una població de 27.308 habitants (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a edificis catalogats d'elevat interès patrimonial i cultural per a la ciutat. A la planta baixa del Carrer Andrea Dòria hi ha puntualment locals amb activitats econòmiques diverses.

Patrimoni cultural. Destaca per contenir diversos edificis catalogats: A1/10-32 Capella Romànica del Temple, A1/10-31 Monument d'arquitectura militar defensiva d'El Temple, A1/43-02 Sistema hidràulic de la Font de la Vila, B/10-33 Antic Quarter d'Intendència, A1/10-35 Església de Nostra Senyora dels desamparats, B/10-36 Col·legi dels Agustins.

Paisatge. Ubicat en un entorn urbà històric.

ARE 14-01 i ARE 14-02 Cala Major-Son Agustí. S'ubica entre l'autopista d'Andratx i la línia de costa a l'extrem oest del municipi.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NOx, PM2,5 i O3.

Qualitat acústica. Zona residencial i turística on es presenten índexos d'intensitat acústica superiors a 75dBA (Lden) en els habitatges confrontant amb l'autovia, a l'accés a Palma per Portopí i al llarg de l'avinguda Joan Miró que travessa tot l'àmbit.

Qualitat lumínica. Zona amb contaminació lumínica definida per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Presenta zones boscoses i amb rellevància paisatgística per a l'entorn a Ca'n Tàpera i la continuïtat de Marivent, a més de la vegetació definida per zones enjardinades.

Geologia i geomorfologia. Zona amb cert relleu muntanyós que perd alçada cap a les vessants de Cala Major i amb perfil rocós de penyassegats a la zona de Marivent. Els materials geològics presents corresponen a Calcàries i margues de fàcies arrecifals del Miocè Superior a la zona de Cala Major i Marivent, així com Margocalcàries, margues i calcàries detrítiques del Juràssic Mitjà a la zona de San Agustí.

Cicle del aigua. A l'oest hi trobam el torrent que desemboca a la platja de Ca's Català (ja al municipi de Calvià), el torrent de Cala Major i a l'est el torrent canalitzat en la trama urbana de Portopí. Aquífer poc profund a la MAS18.14M3 Pont d'Inca caracteritzada per estar en mal estat.

Població. L'ARE s'ubica a la zona estadística de Cala Major que té una població de 12320 habitants (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús turístic i residencial, el port esportiu de Cala Nova. Hi destaca la instal·lació pel magatzem d'hidrocarburs del Dic de l'Oest.

Patrimoni cultural. Hi trobam edificis residencials catalogats representatius de començaments del segle XX. La possessió de Son Abrines i el palau de Marivent, entre d'altres.

Paisatge. Ubicat en un entorn costaner i de pendents significatives amb una elevada intensitat d'ús turístic i residencial a l'oest del municipi.

ARE 24-01 Son Dureta. S'ubica a la Barriada de Son Dureta al límit amb Son Armadams.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NO_x, PM_{2,5} i O₃.

Qualitat acústica. Zona residencial on els habitatges adjacents amb el carrer Andrea Dòria presenten un índex acústic de més de 75dBA (Lden).

Qualitat lumínica. Zona amb contaminació lumínica definida per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà amb vegetació definida per zones enjardinades.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap al torrent de Sant Magí i cap el sud.

Cicle del aigua. Al nord confronta amb el Torrent de Sant Magí amb la seva llera canalitzada dins la trama urbana de Palma. Aqüífer poc profund a la MAS18.14M3 Pont d'Inca caracteritzada per estar en mal estat.

Població. L'ARE s'ubica a la zona estadística de Son Dureta que té una població de 2.338 habitants (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús residencial. A la planta baixa del Carrer Andrea Dòria hi ha puntualment locals amb activitats econòmiques diverses.

Patrimoni cultural. Dins l'ARE no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Ubicat en un entorn agrari als peus de la Serra de Tramuntana.

L'ARE 31-01 (Son Roca) i 34-01 Los Almendros. S'ubiquen a la de Son Serra-La Vileta.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma pròxima a la zona Resta de Mallorca. La Zona de Palma conté les majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NO_x, PM_{2,5} i O₃.

Qualitat acústica. Zona residencial on la principal font de contaminació són els carrers més transitats amb l'índex acústic presenta valors de més de 75dBA (Lden) puntualment a Son Roca i ala Almendros pel Camí de Son Rapinya.

Qualitat lumínica. Zona amb menor contaminació lumínica que el resta del nucli urbà de Palma.

Biodiversitat: fauna i flora. Son Roca presenta escassa presència de vegetació ubicada a l'espai lliure de parcel·la i té proximitat a hàbitats agraris i naturals de la Serra de Tramuntana. Los Almendros té presència de vegetació definida per zones enjardinades i arbrat d'alineació.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap el sud est.

Cicle del aigua. No afectat per torrents. Aquífer profund de la MAS 18.13M1 Sa Vileta caracteritzada per estar en mal estat.

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús exclusivament residencial construïts entre 1971 i 1973 a Son Roca i entre 1973 i 1976 Los Almendros.

Patrimoni cultural. Dins els AREs no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Paisatge urbà.

ARE 52-01 S'Indioteria. S'ubica a la barriada de S'Indioteria. Entre el polígon industrial de Son Castelló i el torrent Gros.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NOx, PM2,5 i O3. Les principals fonts de contaminació són el polígon de Son Castelló i l'intens tràfic de l'autopista d'Inca.

Qualitat acústica. Zona residencial amb bona qualitat acústica menys a l'extrem oest per l'intens tràfic al Carrer Gremi tintorers amb un l'índex entre 70 i 75dBA (Lden).

Qualitat lumínica. Zona urbana amb major contaminació lumínica definida principalment per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà amb jardins a l'espai lliure de parcel·la. Proximitat a àmbits agraris.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap el sud-est.

Cicle del aigua. Pròxim al torrent Gros. Part de l'àmbit està afectat per l'ARPSI d'avingudes de 500 anys amb calat de menys de 0,3 m. Ubicada en la intersecció entre la MAS18.14M4 Son Reus (bon estat) i la MAS 18.14M3 Pont d'Inca (mal estat).

Població. L'ARE s'ubica a la zona estadística de S'Indioteria que té una població de 3.722 habitants (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús exclusivament residència construïts entre 1971 i 1973. La illa central presenta locals amb planta baixa amb activitats comercials.

Patrimoni cultural. Dins l'ARE no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Paisatge urbà inclòs dins l'AIP III. Connexió Palma- Marratxí (Torrent Gros) del PTM.

ARE 57-01 Verge de Lluc. S'ubica a la barriada Verge de Lluc ubicada entre el carrer Aragó i el torrent Gros. Es troba dividida pel pas del Tren d'Inca.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NOx, PM2,5 i O3. La principal font de contaminació és el carrer Aragó.

Qualitat acústica. Zona residencial amb bona qualitat acústica menys a les parcel·les del carrer Aragó on l'índex acústic presenta valors de més de 75dBA (Lden) i els de les vies del tren.

Qualitat lumínica. Zona urbana amb major contaminació lumínica definida principalment per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà amb arbrat d'alineació i proximitat a àmbits agraris.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap al sud.

Cicle del aigua. Pròxim al torrent Gros, gran part es troba dins la zona de flux preferent. Aquífer poc profund a la MAS18.14M3 Pont d'Inca caracteritzada per estar en mal estat.

Població. L'ARE s'ubica a la zona estadística de Verge de Lluc que té una població de 1.898 hab (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús exclusivament residencial construïts entre 1956 i 1969. Els edificis de la banda oest presenta locals amb planta baixa amb activitats comercials.

Patrimoni cultural. Dins l'ARE no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Paisatge urbà inclòs dins l'AIP III. Connexió Palma- Marratxí (Torrent Gros) del PTM.

ARE 58-02 (Son Cladera). S'ubica a la barriada de Son Cladera junt a l'autopista d'Inca.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NO_x, PM_{2,5} i O₃. La principal font de contaminació es l'Autopista d'Inca.

Qualitat acústica. Zona residencial on la principal font de contaminació és l'autopista d'Inca, afectant amb més de 75dBA (Lden) als blocs d'edificis més pròxims.

Qualitat lumínica Zona urbana amb major contaminació lumínica definida principalment per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà amb presència d'arbrat d'alineació, plaça Cala Moreia i proximitat a àmbits agraris.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap al sud-est.

Cicle del aigua. Pròxim al torrent Gros. Part de l'àmbit està afectat per l'ARPSI d'avingudes de 500 anys amb calat de menys de 0,3 m. Aqüífer poc profund a la MAS18.14M3 Pont d'Inca caracteritzada per estar en mal estat.

Població L'ARE s'ubica a la zona estadística de Son Cladera que té una població de 7.791 hab (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús exclusivament residencial construïts entre 1986 i 1970. Els edificis dels carrers Bartomeu Calatayud i del Canonge Antoni Sancho presenten locals comercials en planta baixa.

Patrimoni cultural. Dins l'ARE no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Paisatge urbà.

ARE 65-01 (Son Gotleu 1) i ARE 65-02 (Son Gotleu 2). S'ubica a la barriada de Son Gotleu separades pel carrer Indalecio Prieto.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NOx, PM2,5 i O3.

Qualitat acústica. Zona residencial on la principal font de contaminació l'intens tràfic del carrer Indalecio Prieto amb més de més de 75dBA (Lden) afectant a una part dels habitatges.

Qualitat lumínica. Zona urbana amb major contaminació lumínica definida principalment per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà amb arbrat d'alineació a l'ARE 65-01 i carrer Indalecio Prieto. No hi ha vegetació a l'ARE 65-02, excepte la plaça Fra Joan Alcina.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap al sud.

Cicle del aigua. Afectat per l'ARPSI d'avingudes de 500 anys del Torrent de na Bàrbara amb calat de menys de 0,1 m. Aqüífer superficial a la MAS18.14M2 Sant Jordi caracteritzada per estar en mal estat.

Població Les AREs s'ubiquen a la zona estadística de Son Gotleu que té una població de 10.698 hab (padró 2020).

Bens materials. Sòl ocupat per a blocs d'edificis d'ús residencial construïts entre 1960 i 1967, als carrers principals la planta baixa sòl presentar locals amb activitats comercials.

Patrimoni cultural. Dins els AREs no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Paisatge urbà.

ARE 71-01 (Foners-Joan Maragall) i 71-02 (Foners-Manuel Azaña). Ubicades a la barriada de Foners. La primera s'ubica pròxima a la costa i la segona junt al carrer Manacor.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NO_x, PM_{2,5} i O₃.

Qualitat acústica. Zona residencial on la principal font de contaminació és el carrer Manuel Azaña per l'ARE 71-02 amb l'índex acústic no supera els 75dBA (Lden). L'ARE 71-01 presenta valors de més de 75 dBA (Lden) pel carrer Joan Maragall i la proximitat de la Ma-19.

Qualitat lumínica. Zona urbana amb major contaminació lumínica definida principalment per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'àmbit urbà. Les ARE no presenta vegetació destacable però estan pròxim a zones verdes del Parc Wifi Llevant, Parc Krecovic i Parc d'Albert Camus.

Geologia i geomorfologia. Zona plana amb pendent cap el sud.

Cicle del aigua. No afectat per torrents. Aquífer superficial a la MAS18.14M2 Sant Jordi caracteritzada per estar en mal estat.

Població. Les AREs s'ubiquen a la zona estadística de Foners que té una població de 17.977 hab (padró 2020).

Bens materials. L'ARE 71-01 ocupat per a blocs d'edificis d'ús exclusivament residencial construïts als anys 70. L'ARE 71-02 formada edificacions construïts a l'any 1980 ocupada per la Comandància de la Guardia Civil de les Illes Balears.

Patrimoni cultural. Dins els AREs no hi ha edificis i elements catalogats o protegits.

Paisatge. Paisatge urbà.

ARE 77-01 (Cala Gamba). Ubicada en el litoral de Llevant de Palma, en la barriada de's Coll de'n Rabassa.



Qualitat atmosfèrica. Zona de qualitat atmosfèrica de Palma, que correspon a la que conté majors concentracions de contaminants atmosfèrics de Mallorca, els més destacables són NOx, PM2,5 i O3.

Qualitat acústica. Zona residencial i de serveis on la principal font de contaminació acústica (> 75 dBA) és l'autovia Palma –Llucmajor (Ma-19). La resta de l'àmbit manté uns valors d'intensitat acústica <65dBA (Lden).

Qualitat lumínica. Zona urbana amb contaminació lumínica definida per l'enllumenat públic.

Biodiversitat: fauna i flora. Conté superfícies d'espais lliures destacables així com la biodiversitat associada a la costa i les roques.

Geologia i geomorfologia. Zona litoral plana dunar i rocosa. Materials geològics predominants del Quaternari, amb predomini de Llims, argiles i graves i calcarenites o marès.

Cicle del aigua. Afectat a nivell d'inundabilitat per l'ARPSI del torrent Gros a la platja de Ciutat Jardí. Aquífer superficial a la MAS18.14M2 Sant Jordi caracteritzada per estar en mal estat.

Població. Les AREs s'ubiquen a la zona estadística de Coll de'n Rabassa amb una població de 11.693 hab. (padró 2020).

Bens materials. Hi predominen habitatges residencials unifamiliars i plurifamiliars, amb mixtat d'usos turístics, establiments de restauració i oci.

Patrimoni cultural. Destaca el Fortí de Torre de'n Pau (A1/77-01), el conjunt escolar (B/77-04), i l'hotel Ciutat Jardí (B/77-02)

Paisatge. Paisatge costaner urbà.

4.1.3. Sòl rústic afectat per la modificació.

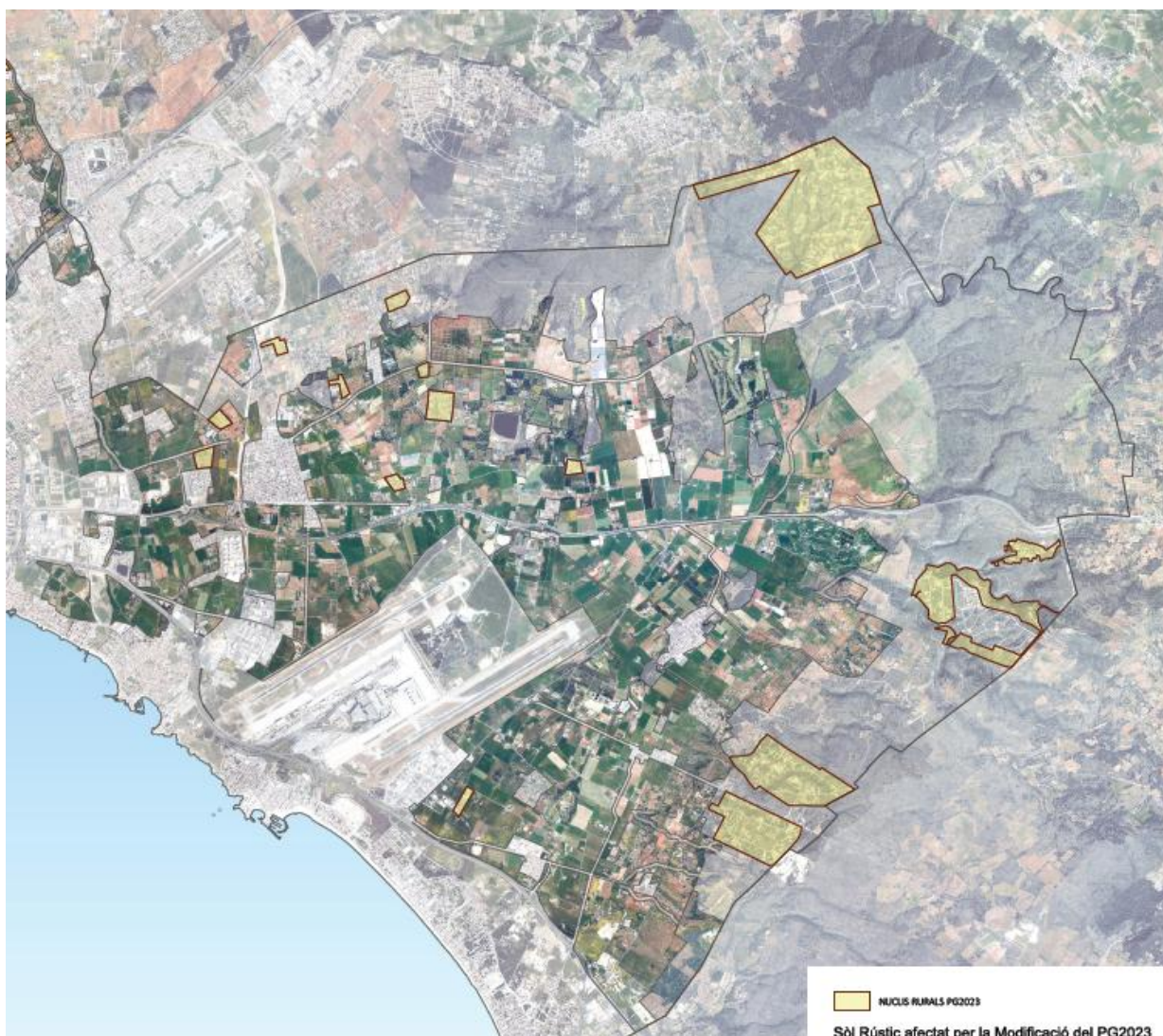
A la següent imatge es pot veure les zones del sòl rústic afectades per la modificació.



L'àmbit es pot dividir en dos subàmbits:

- El sòl rústic del llevant del municipi, on el PG2023 ha definit el Parc agrari del Pla de Sant Jordi.
- El sòl rústic del ponent del municipi, on el PG2023 ha definit el parc agrari de L'Horta de Dalt.

Sòl Rústic del llevant de Palma.



Qualitat atmosfèrica. Ubicada en dos Zones de qualitat atmosfèrica: Palma i resta de Mallorca. La zona més pròxima al nucli urbà té pitjor qualitat atmosfèrica que la zona perifèrica. Els contaminants més destacables són NOx, PM2,5, PM10 i O3.

Qualitat acústica. Afectat per la servitud acústica de l'aeroport i per les principals carreteres (Ma-15 Manacor i MA-19 Lluçmajor

Qualitat lumínica. Els principals focus de contaminació lumínica són l'aeroport i els nuclis urbans.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'ecosistema agrari en la zona central on s'intercalen ecosistemes naturals de les zones humides que afloren, els llits de torrents i zones forestals que s'han mantingut. La corona exterior està formada per zones forestals que part està protegida com a ANEI 46 Barrancs de Son Gual i Xorrigo i el ZEC de Xorrigo. Part de la zona forestal, inclosa part d'algun nucli rural, està classificada com a Àrea de Prevenció de Riscos d'Incendi.

Geologia i geomorfologia. Conca endorreica amb presència de zona inundable entre carretera de Manacor i Es Pil·larí. Format per dipòsits al·luvials i Col·luvials i eolianites del Quaternari. El seu contorn nord està definit per unes elevacions de roca calcarenita i marès que han donat resultat a un relleu de torrents enclavats en barrancs. Part del nucli rural de Puntiró està classificat com a APR d'erosió.

Cicle del aigua. Conca endorreica amb un antic prat que es va dessecar a finals del segle XVIII mitjançant un sistema d'extracció d'aigua del subsòl amb molins d'aigua i la seva evacuació cap a la mar mitjançant un sistema de síquies que desemboquen en la Síquia principal de Sant Jordi.

Actualment aflora una nova configuració de zones humides, resultat de l'abandó del sistema del sistema de dessecació i la construcció de grans infraestructures (Prats de l'aeroport de Son Sant Joan, Prat de Ses Fontanelles, Prat des Pil·larí i Prat de Sant Jordi). Part de l'àmbit està classificat com a APR d'inundació.

Ubicat als aqüífers de la MAS18.14M2 Sant Jordi i la MAS 18.14.M3 Pont d'Inca caracteritzats per estar en mal estat qualitatiu.

Població. Els habitants empadronats al sòl rústic de Palma ascendeix a 11.777 persones (IBESTAT,2023).

Bens materials. Terrenys agrícoles amb habitatges. L'any 2016 hi havia en actiu 420 explotacions censades ocupant una extensió de 6519,75 ha de superfície agrària útil.

D'aquestes explotacions 122 es dediquen a l'explotació ramadera les quals es dediquen a l'oví, aviram i porcí principalment, a més del vacum, equí, caprí, apicultura, conills i helicultura (caragols).

Patrimoni cultural. Molins, possessions, jaciments i fonts naturals.

Paisatge. Paisatge agrari i singular representats pels Molins del Pla De Sant Jordi, catalogats com a Lloc d'Interès Geològic (LIG 698002).

Sòl rústic del ponent de Palma.



Qualitat atmosfèrica. Ubicada en dos Zones de qualitat atmosfèrica: resta de Mallorca i Serra de Tramuntana. Els contaminants més destacables són NOx, PM2,5, i O3.

Qualitat acústica. Afectat per les principals carreteres

Qualitat lumínica. Les principals fonts de contaminació és la trama urbana de Palma.

Biodiversitat: fauna i flora. Definida per l'ecosistema rural travessat per les lleres dels torrents que enriqueixen la seva biodiversitat. Influència per l'oest dels espais naturals de l'ANEI 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana, ZEC de Puigpunyent, ZEC de l'Avenc d'En Corbera i MAZH del Prat de la Font de la Vila. També presenta influència d'espais urbans.

Geologia i geomorfologia. Zona sense relleu amb pendent cap a la costa i drenada per torrents. Formada per dipòsits al·luvials i Col·luvials i eolianites del Quaternari.

Cicle del aigua. Conca de drenatge del torrent de sa Riera, Na Bàrbara i Gros. Hi ha diverses fonts naturals de les quals hi ha un sistema hidràulic que va definir la configuració agrícola de la zona. Aqüífer profund a la MAS 18.14M4 Son Reus caracteritzada per estar en bon estat.

Població. Els habitants empadronats al sòl rústic de Palma ascendeix a 11.777 persones (IBESTAT,2023).

Bens materials. Terrenys agrícoles amb habitatges. L'any 2016 hi havia en actiu 420 explotacions censades ocupant una extensió de 6519,75 ha de superfície agrària útil.

D'aquestes explotacions 122 es dediquen a l'explotació ramadera les quals es dediquen a l'oví, aviram i porcí principalment, a més del vacum, equí, caprí, apicultura, conills i helicultura (caragols).

Patrimoni cultural. Sistemes Hidràulics de la Font de la Vila, Font d'En Baster i Font d'en Mestre Pere, fonts naturals i possessions.

Paisatge. Paisatge agrari.

5. EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES

En aquest capítol es pretén aportar la informació que segons l'article 29.e de la Llei 21/2013 ha de contenir el document ambiental estratègic: els efectes ambientals previsibles i, si escau, la seva quantificació.

Així doncs, en aquest capítol s'identifiquen i analitzen els previsibles efectes ambientals de la modificació del PG2023 en els aspectes ambientals, tal com estableix el punt 6 de l'annex IV de la dita Llei. Els aspectes ambientals a considerar són la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, la incidència en el canvi climàtic, els béns materials, el patrimoni cultural, el paisatge i la interrelació entre aquests elements. S'hi han de definir els efectes ambientals, els quals han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.

5.1. Metodologia

Per la identificació dels efectes ambientals de la modificació del PG2023 s'ha elaborant una matriu d'interacció entre les accions de la modificació que poden tenir incidència ambiental, els quals han estat definits al capítol 2 i els aspectes ambientals que han estat definits al capítol 4.

Una vegada identificats els efectes ambientals, es caracteritzen en funció dels paràmetres de signe, permanència, moment, sinèrgia, acumulació i efectes.

A partir de la valoració dels efectes s'han classificat els impactes amb les següents categories:

Impacte positiu

- Significatiu
- Poc significatiu

Impacte negatiu

- No significatiu
- Compatible: Aquell la recuperació del qual és immediata després del cessament de l'activitat, i no precisa mesures preventives o correctores.
- Moderat: Aquell la recuperació del qual no precisa mesures preventives o correctores intensives, i en el qual la consecució de les condicions ambientals inicials requereix cert temps
- Sever: Aquell en què la recuperació de les condicions del medi exigeix mesures preventives o correctores, i en el qual, fins i tot amb aquestes mesures, aquella recuperació precisa un període de temps dilatat.
- Crític: Aquell la magnitud del qual és superior al llindar acceptable. Amb ell es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals, sense possible recuperació, fins i tot amb l'adopció de mesures protectores o correctores.

5.2. Identificació i valoració dels efectes

5.2.1. Matriu d'impacte

A les següents matrius es mostra la interacció entre les accions de la modificació, estructurades en funció del títol i articles afectats per la modificació, i els aspectes ambientals, així com la valoració de l'impacte resultant.

Valoració dels impactes:		
Positiu:	Poc significatiu	
	Significatiu	
Negatiu:	No significatiu o irrellevant	
	Compatible	
	Moderat	
	Sever o crític	

		TÍTOL IV. RÈGIM DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS	
		Edificis construïts a l'empara de normativa anterior vigent (art. 47).	
ASPECTES AMBIENTALS		Obres de reformes i ampliacions a edificis inadequats	Canvis d'ús a edificis inadequats
Medi abiòtic	Qualitat atmosfèrica		
	Qualitat acústica		
	Qualitat lumínica		
	Factors climàtics i canvi climàtic		
	Geologia i geomorfologia		
	Cicle de l'aigua		
Medi biòtic	Biodiversitat: fauna i flora		
	Xarxa Natura 2000		
Medi socioeconòmic	Població		
	Salut humana		
	Bens materials		
	Patrimoni cultural		
	Paisatge		

TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ														
		ARE El Temple (art. 184)		AREs Cala Major- Sant Agustí (art. 185-186)		ARE Establiments (art. 188)			ARE Cala Gamba (art. 193)			Art. 198. Àrees de Règim Especial restants		
ASPECTES AMBIENTALS		Realització d'un Pla Especial de Protecció	Obres d'acord al grau de protecció	Realització d'un Pla Especial de millora	Obres i canvis d'usos	Realització d'un Pla Especial de Reforma Interior	Obres i demolicions a les edificacions	Obres de dotació d'infraestructures al viari principal	Realització d'un Pla Especial de Millora	Obres i canvis d'ús d'acord a l'ordenació existent	Obres de millora del viari	Realització d'un Pla Especial de Reforma Interior	Renovacions o substitucions puntuals de les edificacions	Canvis d'ús a les edificacions
Medi abiòtic	Qualitat atmosfèrica													
	Qualitat acústica													
	Qualitat lumínica													
	Factors climàtics i canvi climàtic													
	Geologia i geomorfologia													
	Cicle de l'aigua													
Medi biòtic	Biodiversitat: fauna i flora													
	Xarxa Natura 2000													
Medi socioeconòmic	Població													
	Salut humana													
	Bens materials													
	Patrimoni cultural													
	Paisatge													

		TÍTOL VIII. NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC			
		Subzones amb caràcter general (art. 236)		N.R. de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual. (art. 239)	Altres nuclis rurals (art. 240)
ASPECTES AMBIENTALS		Superfície mínima de parcel·la per habitatge unifamiliar	Paràmetres d'edificació	Parcel·la mínima i paràmetres d'edificació	Ordenació detallada per Pla Especial
Medi abiòtic	Qualitat atmosfèrica				
	Qualitat acústica				
	Qualitat lumínica				
	Factors climàtics i canvi climàtic				
	Geologia i geomorfologia				
	Cicle de l'aigua				
Medi biòtic	Biodiversitat: fauna i flora				
	Xarxa Natura 2000				
Medi socioeconòmic	Població				
	Salut humana				
	Bens materials				
	Patrimoni cultural				
	Paisatge				

5.2.2. Valoració del impacte

A continuació es realitza la caracterització dels impactes ambientals per a justificar la seva valoració.

5.2.2.1. Títol IV. Règim de les edificacions existents. Art. 47. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior vigent.

- Obres de reformes i ampliacions.

El manteniment de l'article 47 del PGOU permet la realització, en edificis inadequats, de reformes i, en determinades casuístiques, d'ampliacions (en aquest cas només en el supòsit en que no es superi l'edificabilitat permesa pel planejament vigent, però amb una penalització de la disminució d'un 20% d'edificabilitat permesa). Els edificis inadequats són aquells que s'han construït a l'empara de normativa anterior i que amb la nova normativa no compleixen els paràmetres urbanístics definits per aquella parcel·la o solar. Aquests poden estar tant en sòl rústic com a sòl urbà.

La no possibilitat de realitzar reformes pot derivar al seu deteriorament i per tant que es puguin qualificar d'infrahabitatge, per no complir els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a la edificació, o d'edificis en estat ruïnós amb els perills que suposa per a la població i per la falta real de disponibilitat d'habitatge.

La realització d'obres de reforma dels edificis existents és un dret i deure de les persones propietàries de sòl i bens immobles per garantir l'ús de la seva propietat, garantir la disponibilitat d'habitatges dignes, permetre la millora de la qualitat de vida. Aquesta determinació és un instrument essencial per garantir la sostenibilitat ambiental del desenvolupament urbà.

La realització d'obres de reforma hauran d'estar sotmeses a l'atorgament d'una llicència urbanística i altres autoritzacions o la possibilitat de presentar comunicacions prèvies si és el cas. Per tant, l'Ajuntament mitjançant les llicències, autoritzacions o control de comunicacions prèvies i el promotor i el constructor, com a responsables de les obres, ha de garantir que l'execució de les reformes i ampliacions compleixin els requisits legals en termes de normes urbanístiques, d'edificació i ambientals aplicables.

Per tant es valora com a un impacte ambientalment positiu.

- Canvis d'ús a edificis inadequats

Els edificis en situació d'inadequats existents s'ubiquen a tot el terme municipal, tant a sòl urbà i a sòl rústic, i són el resultat d'haver estat construïts a l'ampara d'una normativa anterior i que la modificació de les normes urbanístiques ha deixat en situació d'inadequació.

Entre els drets i deures de la propietat dels immobles i del sòl, es troba poder dedicar-ho als usos compatibles amb l'ordenació urbanística. Tant el PGOU 98 i el PG2023 reconeixen el dret de canvi d'ús dins el marc dels que estiguin permesos en les normes urbanístiques.

El dret de canvi d'ús, que es proposa mantenir, deriva que es pugin autoritzar usos i per tant projectes que poden estar sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la Llei 21/2013 i el DL1/2020.

L'autorització d'aquestes nous usos i projectes hauran de d'estar sotmesos a la intervenció i control administratiu que correspongui (autorització, llicències urbanístiques, avaluacions ambientals,...) per tant es podrà garantir el compliment de la normativa aplicable així com establir les mesures ambientals adequades d'acord als efectes ambientals que produeixin.

El canvi d'ús d'edificis permet rehabilitar i conservar els edificis existents pel que permet un ús més racional dels recursos naturals i reduir les necessitats de nous terrenys per edificar.

Per tant es valora com a un impacte positiu respecte a la reutilització d'edificis existents. També es valora com a potencial impacte negatiu no significatiu, donat que pot derivar a projectes que estiguin sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, els quals es podran autoritzar o no mitjançant la tramitació oportuna i individualitzada.

5.4.2.2. Títol VII. Normes d'edificació en sòl urbà

ARE El Temple (art. 184)

- Realització d'un Pla Especial de Protecció

L'ARE El Temple és una illa de sòl urbà del centre històric de Palma amb edificis i elements protegits pel seu valor històric. El PG2023 ha definit a la part central un ARI-PE (Àrea de Reforma Interior) però la resta de la illa disposarà l'ordenació detallada que defineixi el POD. Fins que s'aprovi el POD la modificació de la DDU manté la possibilitat de realitzar un Pla Especial de Protecció de gestió pública. La finalitat d'aquest PEP és la recuperació dels valors històrics de la zona, pel que es preveu que aporti beneficis socials,

ambientals i patrimonials, encara així necessitarà la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica on s'avaluarà la seva incidència ambiental. Cal indicar que el PG2023 ha definit un ARI-PE d'un àmbit menor.

La incidència ambiental es definirà a l'avaluació ambiental estratègica del Pla Especial.

- Obres d'acord al grau de protecció

El manteniment de l'article 184 permet que l'àmbit fins que no s'ordini mitjançant Pla Especial es puguin realitzar obres a les edificacions existents. El tipus d'obres seran les permeses segons el grau de protecció i necessitaran informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg. Per tant, aporta beneficis culturals, ambientals i socials.

D'aquesta manera es garanteix el dret i deure dels propietaris a l'ús de la seva propietat, així com el deure de conservar-los en les condicions exigides per la normativa i no incórrer en el risc que derivin a ser qualificades com a infrahabitatge o en estat ruïnós.

La realització d'aquestes obres hauran d'estar sotmeses a l'atorgament d'una llicència urbanística, a altres autoritzacions o la possibilitat de presentar comunicacions prèvies si és el cas. Per tant, l'Ajuntament mitjançant les llicències, autoritzacions o control de comunicacions prèvies i el promotor i el constructor, com a responsables de les obres, ha de garantir que l'execució de les reformes i ampliacions compleixin els requisits legals en termes de normes urbanístiques, d'edificació i ambientals aplicables.

Per tant es valora com a un impacte ambientalment positiu.

AREs Cala Major- Sant Agustí (Art. 185-186)

- Realització d'un Pla Especial

Les AREs de Cala Major i Sant Agustí corresponen a un àmbit urbà costaner amb un cert relleu muntanyós amb zones boscoses. Té un ús urbà residencial amb establiments hotelers i amb edificacions protegides pel seu valor històric. El manteniment dels articles 185 i 186 permetrà mantenir la possibilitat de realitzar dos Plans Especials que tenen per finalitat millorar la mobilitat tant de vianants com a rodada, la infraestructura hotelera i les dotacions. A més a l'ARE 14-02 pretén la recuperació del paisatge d'acord a la topografia, torrents i vistes a la mar. Per tant, es preveu aportí beneficis socials i ambientals. Encara així necessitarà la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica on s'avaluarà la seva incidència ambiental. Cal indicar que el PG2023 ha definit un ARU (Àrea de Reforma Urbana) a l'àmbit de les instal·lacions de CLH, pel que els PE l'haurien d'integrar.

La incidència ambiental es definirà a l'avaluació ambiental estratègica del Pla Especial.

- Obres i canvis d'usos

El manteniment dels articles 185 i 186 permeten que a l'àmbit, fins que no s'ordini mitjançant Pla Especial, es puguin realitzar obres a les edificacions i solars existents així com canvis d'ús d'acord a l'ordenació i qualificació definida pel PGOU98.

D'aquesta manera es garanteix el dret i deure dels propietaris a l'ús de la seva propietat, així com el deure de conservar-los en les condicions exigides per la normativa i no incórrer en el risc que derivin a ser qualificades com a infrahabitatge o en estat ruïnós.

La realització d'aquestes obres hauran d'estar sotmeses a l'atorgament d'una llicència urbanística i altres autoritzacions o la possibilitat de presentar comunicacions prèvies si és el cas. Per tant, l'Ajuntament mitjançant les llicències, autoritzacions o control de comunicacions prèvies i el promotor i el constructor,

com a responsables de les obres, ha de garantir que l'execució de les reformes i ampliacions compleixin els requisits legals en termes de normes urbanístiques, d'edificació i ambientals aplicables.

Per tant es valora com a un impacte ambientalment positiu.

ARE d'Establiments. (art. 188)

- Realització d'un Pla Especial de Reforma Interior

Es manté la possibilitat de realitzar un Pla Especial de Reforma Interior i les condicions per a la redacció d'aquest. En aquest es preveu la possibilitat de realitzar edificis plurifamiliars i usos industrials, així com la dotació d'espais lliures públics i equipaments. Aquest Pla Especial requerirà la tramitació d'una avaluació ambiental on s'avaluarà la seva incidència ambiental. Cal indicar que la possibilitat de realitzar aquest PERI sorgeix des del PGOU98 i degut a la multitud de propietaris i habitatges existents es tracta d'un Pla Especial de difícil aprovació i execució.

La incidència ambiental es definirà a l'avaluació ambiental estratègica del Pla Especial.

- Obres i demolicions a les edificacions

L'àmbit de l'ARE d'Establiments és un sòl urbà característic perquè està configurat per camins i parcel·les de distintes mides amb habitatges unifamiliars principalment.

Fins que es desenvolupi el PERI o el POD ordeni urbanísticament l'àmbit es proposa mantenir les normes transitòries d'edificació definides a l'article 188 del PGOU98. Aquest determina que es poden realitzar obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració fins a un 30% del sostre edificat. Però no la seva substitució.

Per tant, es tracta d'una mesura transitòria fins l'aprovació del PERI o POD amb la finalitat de garantir el dret i deure dels propietaris a l'ús de la seva propietat, així com el deure de conservar-los en les condicions exigides per la normativa i no incórrer en el risc que derivin a ser qualificades com a infrahabitatge o en edificis en estat ruïnós.

La realització d'aquestes obres hauran d'estar sotmeses a l'atorgament d'una llicència urbanístiques i altres autoritzacions o la possibilitat de presentar comunicacions prèvies si és el cas. Per tant, l'Ajuntament mitjançant les llicències, autoritzacions o control de comunicacions prèvies i el promotor i el constructor, com a responsables de les obres, ha de garantir que l'execució de les reformes i ampliacions compleixin els requisits legals en termes de normes urbanístiques, d'edificació i ambientals aplicables.

Per tant es valora com a un impacte ambientalment positiu.

- Obres de dotació d'infraestructures al viari principal

Fins l'aprovació del PERI o el POD ordeni urbanísticament l'àmbit es manté la possibilitat de realitzar obres de dotació d'infraestructures en el viari principal al objecte de poder garantir el subministrament dels serveis urbans mínims als habitatges.

La dotació d'infraestructures al viari permet (art. 22 LUIB) la seva pavimentació, realització de voreres de vianants, abastiment d'aigua, subministrament d'electricitat, enllumenat públic i la xarxa de sanejament d'aigües residuals.

D'aquesta manera es permet la dotació d'uns serveis que augmenten la seguretat dels vianants per la dotació d'enllumenat públic i la realització de voreres.

ARE Cala Gamba (art. 193)

- Realització de Pla Especial

Les ARE de Cala Gamba està en un àmbit urbà costaner. Té un ús urbà residencial amb establiments hotelers i establiments de restauració i oci. El manteniment de l'article 193 manté la possibilitat de realitzar un Pla Especial que té com a finalitat la millora de la mobilitat tant de vianants com a rodada i la millora de la façana marítima. Per tant, es preveu aportí beneficis socials i ambientals. Encara així necessitarà la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica on s'avaluarà la seva incidència ambiental.

La incidència ambiental es definirà a l'avaluació ambiental estratègica del Pla Especial.

- Obres i canvis d'usos

El manteniment de l'article 193 permet que a l'àmbit fins que no s'ordini mitjançant Pla Especial es puguin realitzar obres a les edificacions i solars existents així com canvis d'ús d'acord a l'ordenació i qualificació definida pel PGOU98.

D'aquesta manera es garanteix el dret i deure dels propietaris a l'ús de la seva propietat, així com el deure de conservar-los en les condicions exigides per la normativa i no incórrer en el risc que derivin a ser qualificades com a infrahabitatge o en estat ruïnós.

La realització d'aquestes obres hauran d'estar sotmeses a l'atorgament d'una llicència urbanística i altres autoritzacions o la possibilitat de presentar comunicacions prèvies si és el cas. Per tant, l'Ajuntament mitjançant les llicències, autoritzacions o control de comunicacions prèvies i el promotor i el constructor, com a responsables de les obres, ha de garantir que l'execució de les reformes i ampliacions compleixin els requisits legals en termes de normes urbanístiques, d'edificació i ambientals aplicables.

Per tant es valora com a un impacte ambientalment positiu.

Altres ARE. (art. 198)

- Realització d'un Pla Especial de Reforma Interior

Es manté la possibilitat de realitzar un Pla Especial de Reforma Interior i les condicions per a la redacció d'aquest. En aquest es preveu que l'edificabilitat i el número d'habitatges i s'estableixen els paràmetres de cessió de sòl per a dotacions d'espais lliures públics, docents, esportius, equipaments i aparcament públic. Aquest Pla Especial requerirà la tramitació d'una avaluació ambiental on s'avaluarà la seva incidència ambiental. Cal indicar que la possibilitat de realitzar aquest PERI sorgeix des del PGOU98 i degut a la multitud de propietaris i habitatges existents es tracta d'un Pla Especial de difícil aprovació i execució.

La incidència ambiental es definirà a l'avaluació ambiental estratègica del Pla Especial.

- Renovacions o substitucions puntuals de les edificacions

Amb el manteniment de l'article 198 del PGOU98 es permet mantenir la possibilitat de realitzar renovacions o substitucions puntuals de les edificacions existents. Per a realitzar aquestes actuacions la forma i l'edificabilitat serà la definida per l'edifici actual.

Això permet realització d'obres de demolició i nova obra a les edificacions existents però militant l'edificabilitat i la forma als edificis existents, pel que no suposa un canvi substancial en la morfologia i paisatge urbà derivat.

Les obres de demolició i obra nova suposa una generació de residus de construcció i demolició així com el consum de recursos naturals pel que pot derivar en un impacte negatiu. Encara així cal indicar que se tracta de realitzar substitucions puntuals i que aquesta possibilitat és vigent des del PGOU98 i no s'han realitzat derivat a que són actuacions de difícil execució ja que es tracten d'edificis amb habitatges existents i hi ha multitud de propietaris.

- Canvis d'ús a les edificacions

Els canvis d'usos permesos a les edificacions de les Àrees de règim especial ubicades als blocs d'edificis residencials definits a les barriades de Son Dureta, Son Serra- La Vileta, S'Indioteria, Verge de Lluc, Son Cladera, Son Gotleu i Foners seran els definits per les zones F0a del PGOU98.

Per tant, a part de l'ús residencial plurifamiliar a totes les plantes, i els comerços, els administratius i els establiments públics existents en planta baixa, es permeten els canvis d'ús a habitatges unifamiliars, el residencial comunitari, els magatzems categoria 1ª i 2ª, els tallers industrials categoria 1ª i 2ªC, els comercials, els administratius, els turístics, els establiments públics, els equipaments, les instal·lacions i serveis, les telecomunicacions i aparcaments de vehicles, en determinades situacions de la parcel·la. Tot són usos definits com a compatibles per aquestes zones. Això pot derivar en que s'implantin usos que puguin estar sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, com per exemple els grans establiments comercials.

L'autorització d'aquestes nous usos i projectes hauran d'estar sotmesos a la intervenció i control administratiu que correspongui (autorització, llicències urbanístiques, avaluacions ambientals,...) per tant es podrà garantir el compliment de la normativa aplicable així com l'establiment de les mesures ambientals adequades d'acord als efectes ambientals que produeixin.

El canvi d'ús d'edificis i de la parcel·la permet un ús més racional dels recursos naturals i reduir les necessitats nous terrenys per edificar.

Per tant es valora com a un impacte positiu respecte a la reutilització d'edificis existents i solars urbans. També es valora com a potencial impacte negatiu no significatiu, donat que pot derivar a projectes que estiguin sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, els quals es podran autoritzar o no mitjançant la tramitació oportuna i individualitzada.

5.4.2.3. Títol VIII. Normes d'edificació en sòl rústic.

Subzones amb caràcter general (art.236)

- Superfície mínima de parcel·la per habitatge unifamiliar.

La superfície mínima de parcel·la per habitatge unifamiliar en sòl rústic és un aspecte que permet definir el model territorial, el paisatge rural i la intensitat de l'impacte al sòl rústic.

El PGOU 98 va diferenciar 5 subzones de sòl rústic en diferents superfícies mínimes: 20 Ha, 10 Ha, 4 Ha, 1,4.Ha i 1,5 Ha. Per altra banda, el PTM defineix dos superfícies mínimes de parcel·lació per a l'edificació d'habitatges unifamiliars: 5 Ha i 1,4 Ha. Per tant, representa una major possibilitat d'ús residencial del sòl rústic amb els impactes al model territorial definit a nivell urbanístic i al paisatge del terme municipal.

L'habitatge en sòl rústic representa:

- Disposar de menor control de la gestió de les aigües residuals amb els impactes associats al sòl, als aqüífers i a l'ecosistema.
- La dificultat de poder garantir la proximitat a les dotacions i serveis públics actuals (educació, assistència, salut, seguretat, recollida de residus sòlids urbans, transport públic...).
- El foment de l'ús de carreteres i vehicles privats motoritzats per realitzar els desplaçaments quotidians. Per tant, fomenta la mobilitat sostenible.

Per tant, es considera que mantenir la superfície mínima establerta al PGOU 98, fins que s'aprovi el POD, permet garantir el manteniment del model territorial definit al terme municipal i els avantatges ambientals i socials que aquesta representa.

Per tant es valora com a un impacte ambientalment positiu.

- Paràmetres d'edificació.

Els paràmetres d'edificació per habitatge unifamiliar defineixen el model d'edificació en sòl rústic. Per tant té una incidència directa en el paisatge rural i al tipus d'impacte ambiental dels habitatges en sòl rústic.

El PGOU98 estableix els paràmetres de coeficient d'edificabilitat, altura màxima, número màxim de plantes, ocupació màxima de parcel·la, separació mínima a partions, separació mínima d'edificis en una mateixa parcel·la.

El DL9/2020 ha establert un percentatge d'ocupació de 2%, en canvi el PGOU98 estableix % d'ocupació menor (0,2%, 1%, 0,4%) a determinats àmbits, el que deriva en poder disposar de major sòl rústic en estat natural o cultivat, amb menor possibilitat de produir impactes i menor incidència al paisatge rural de la presència d'habitatges en sòl rústic.

El DL9/2020 ha establert un coeficient d'edificabilitat de 0,15 m²/m², en canvi, el PGOU 98 estableix unes edificabilitats menors a 0,008m²/m². Això deriva en menor capacitat de les edificacions i per tant, menys possibilitat de produir impactes ambientals i menor incidència al paisatge rural.

Per tant, la modificació es valora com a un impacte ambientalment positiu.

Nuclis rurals de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual (art. 239)

- Parcel·la mínima i paràmetres d'edificació

Els assentaments en sòl rústic les parcel·lacions de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual són reconegudes pel PGOU98 (art. 239) i pel PG2023 (norma 7.5.2), a més la llei 1/1991 (LEN) els reconeix com AAPI (àrea d'assentament en paisatge d'interès). S'ubiquen en una zona forestal amb relleu definit per elevacions amb torrents encaixats en forma de barrancs. Per tant, es tracten de zones amb valors naturals amb parcel·lacions destinades a ús residencial.

El PG2023 a la norma 7.5.3 estableix unes condicions generals d'ordenació establint l'edificabilitat i l'alçada màxima i permet un règim transitori per determinats nuclis rurals des de l'entrada en vigor del POD. La norma 7.5.4 estableix que l'ordenació detallada es realitzarà mitjançant el POD.

Resultat que el POD decau en novembre, aquests àmbits quedaran amb una ordenació detallada no completa, pel que en la modificació de la DDU s'ha considerat oportú mantenir l'article 239 del PGOU98 (inclosa la modificació del PGOU98 de 2023 per incloure el nucli rural de Son Gual 1 i la seva ordenació detallada) en el que s'estableix de forma més detallada els paràmetres per habitatges per parcel·la.

Per tant, en decaure el POD l'ordenació d'aquests nuclis rurals estaran definits per la norma 7.5.3 del PG2023 i per l'article 239 del PGOU98, prevalent el PG2023. Cal indicar que la norma 7.5.3 estableix una parcel·la mínima, una alçada màxima, una edificabilitat, condicionants d'inedificabilitat (inclosa dins Àrea de Prevenció de Riscos i parcel·lació posterior a 13.10.1999), un règim d'usos i unes condicions d'infraestructures d'aigua potable, aigües residuals, xarxa d'energia elèctrica, xarxa viària i enllumenat públic que permetran reduir l'impacte ambiental d'aquests assentaments a sòl rústic.

Per tant, és considera que l'impacte ambiental de la recuperació de l'ordenació detallada d'aquests nuclis rurals és negatiu per l'emplaçament dels nuclis rurals i no significativa per l'aplicació de la norma 7.5.3 del PG2023.

Altres nuclis rurals (art. 240)

- Ordenació detallada per Pla Especial

El PG2023 inclou dins la categoria de nucli rural una part de les zones de règim especial delimitades per el PGOU98, els quals varen sorgir al marge de la legalitat. Les no incloses com a nucli rural passen a ser classificades amb la categoria de sòl rústic del seu entorn.

Derivat que al mes de novembre decau el POD, el sòl rústic de Palma queda sense ordenació detallada. Per aquest motiu en la modificació de la DDU s'ha considerat oportú recuperar l'article 240 del PGOU98. En aquest article s'estableix que l'ordenació detallada quedarà definida per un Pla Especial que es responsabilitat de les associacions de propietaris de les ZRE i fins que no s'aprovi els usos que es poden autoritzar són l'agrícola i ramader.

Cal indicar que el Pla Especial haurà d'estar sotmès a avaluació ambiental, pel que en aquests es podrà definir l'impacte ambiental i les mesures per a mitigar-los.

6. ELS EFECTES PREVISIBLES SOBRE ELS PLANS CONCURRENTS

La modificació del PG2023 mitjançant la qual es recuperen els paràmetres d'ordenació del PGOU98 representa una ordenació temporal de determinats tipus de sòl que s'ordenaran de forma detallada amb el Pla d'Ordenació Detallada de Palma.

L'atorgament de les autoritzacions, llicències urbanístiques i la presentació de comunicacions prèvies hauran de complir les determinacions de la normativa i planejament aplicable.

Per tant, no es preveu l'afectació d'altres plans concurrents.

7. MOTIVACIÓ DE L'APLICACIÓ DEL PROCEDIMENT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA SIMPLIFICADA

L'article 12 del 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 especifica les determinacions per establir quins plans o programes i quines de les seves revisions i modificacions estaran sotmeses al procediment d'avaluació ambiental, tant ordinària com simplificada.

Les casuístiques de les modificacions del planejament s'estableixen en els punts 2, 4 i 5. A continuació es fa una valoració d'aquests punts per determinar quin és l'àmbit d'aplicació de la present modificació puntual del PG2023 de Palma:

*"2. També seran objecte d'una **avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes** inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:*

*a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de **projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental** en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.*

b. S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

*c. Requerir una avaluació perquè **afecten espais Xarxa Natura 2000** en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat."*

La modificació de la DDU no afecta a espais Xarxa Natura 2000, ja que aquests espais es troben en el sòl rústic protegit de Palma.

Es considera que la modificació de la DDU no estableix un nou marc per l'autorització futura de projectes ja que té com a objecte mantenir l'ordenació urbanística definida al PGOU98 la qual ha regulat fins ara els possibles instruments de planejaments de desenvolupament i projectes a realitzar als àmbits afectats. Per tant, es manté el marc per l'autorització de futurs projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental i no es crea d'un nou marc.

Els projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental que poden derivar del manteniment de l'ordenació urbanística del PGOU98 són:

- La Redacció o modificació dels Plans Especials de les ARE.
- Llicències urbanístiques per canvi d'ús a les edificacions de determinades ARE, si aquests nous usos estan sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

*"4. **També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:***

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. ("Modificacions menors": canvis en les característiques dels plans o programes ja adoptats o aprovats que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, directrius i propostes o de la seva cronologia però que produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència".)

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural."

Es considera que la modificació de la DDU té caràcter de "modificació menor" ja que no constitueix una variació fonamental de les estratègies, directrius i propostes del PG2023 si no tot el contrari. La modificació de la DDU permet garantir l'aplicació de les estratègies i directius i propostes del PG2023, ja que la redacció actual de la DDU no ho permet.

La modificació de la DDU no estableix un nou marc per a l'autorització de projectes, sinó que té com a objecte mantenir l'ordenació urbanística definida al PGOU98 la qual ha regulat fins ara els projectes possibles a realitzar als àmbits afectats.

*“5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, **no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors** d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.”*

L'anàlisi realitzat en aquest document ambiental estratègic, conclou que la modificació de la Disposició Derogatòria Única del PG2023 per la qual es manté part de l'articulat del PGOU98, pretén garantir la conservació de les determinacions urbanístiques que han regit en el municipi de Palma fins a l'aprovació del PG2023, evitant que quedin sense regulació o amb una regulació més permissiva (pel que fa a l'ocupació del sòl rústic), i per tant, no té efectes significatius sobre el medi ambient.

És per això, que es proposa a l'òrgan substantiu sol·licitar a l'òrgan ambiental la tramitació de la modificació de planejament com a avaluació ambiental estratègica simplificada, i d'acord amb el previst a l'article 19.3 del TRLAIB, instar a l'òrgan ambiental, amb l'informe tècnic previ, l'exclusió del procediment d'avaluació ambiental.

8. MESURES DE PREVENCIÓ, REDUCCIÓ I CORRECCIÓ

Aquest apartat del document ambiental estratègic té l'objectiu d'establir les mesures necessàries per a prevenir, reduir i corregir els efectes ambientals associats al desenvolupament del pla.

En el cas de la modificació puntual del PG2023 que ens ocupa, l'objectiu primer és modificar la Disposició Derogatòria Única per tal de prevenir, reduir i corregir els efectes ambientals i socials.

Tal com es posa de manifest en la matriu d'identificació i valoració dels efectes de les accions sobre el medi, tots els efectes que deriven de la present modificació són de caràcter positiu o no significants sobre el medi ambient. Alguns dels impactes es podran definir de forma més detallada si es realitzen els Plans Especials als que deriva l'ordenació, els quals en tot cas hauran d'estar sotmesos a avaluació ambiental estratègica d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i el DL1/2020, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears. És per aquest motiu que no es considera necessari en aquest cas, proposar mesures addicionals de prevenció, reducció i correcció dels efectes ambientals.

9. SEGUIMENT AMBIENTAL DEL PLA

En el moment de les aprovacions, d'atorgament de les autoritzacions i llicències urbanístiques i en la presentació de comunicacions prèvies l'Ajuntament ha de supervisar l'aplicació de les normes urbanístiques i així s'ha de fer constar a l'expedient.

10. CONCLUSIONS

La MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL 2023 REFERIDA A LA CORRECCIÓ DE LA DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA UNICA manté part de l'articulat del PGOU98 amb la finalitat de no deixar àmbits de sòl urbà i de sòl rústic sense ordenació detallada fins que s'aprovi el Pla d'ordenació detallada de Palma.

D'acord amb l'anàlisi exposat en el present document, la modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient i no genera un nou marc per l'autorització de projectes. És per això, que es proposa a l'òrgan substantiu sol·licitar a l'òrgan ambiental la tramitació de la modificació de planejament com a avaluació ambiental estratègica simplificada, i d'acord amb el previst a l'article 19.3 del TRLAIB, instar a l'òrgan ambiental, amb l'informe tècnic previ, l'exclusió del procediment d'avaluació ambiental.

Palma, novembre de 2023

Francisca Ramis Crespí
Geògrafa. Tècnica de medi ambient
de l'Oficina del Pla General i Model de Ciutat
de l'Ajuntament de Palma

Miquela Noguera Ferrando
Ambientòloga. Tècnica de medi ambient
de l'àrea de Planejament i Gestió urbanística
de l'Ajuntament de Palma

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

A1. ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

La norma 7 (quarter) de la Modificació nº3 del Pla Territorial de Mallorca, estableix que *s'haurà d'incorporar un estudi d'integració paisatgística en el procés d'elaboració, revisió i en les modificacions dels plans generals, l'impacte paisatgístic dels quals pugui ser rellevant. Es consideren com a tals, els instruments que requereixin una avaluació ambiental estratègica ordinària.*

La present modificació puntual del PG2023, té com a principal objectiu mantenir vigents els paràmetres d'ordenació que s'havien derogat amb la DDU del PG2023, mentrestant no s'aprovi definitivament el POD. Es considera que es troba sotmesa a avaluació ambiental estratègica simplificada, tot i així es tenen en compte els efectes sobre el paisatge en relació a la modificació de planejament.

A l'apartat de la diagnosi de la Caracterització ambiental del pla s'han analitzat els principals components i valors paisatgístics que es poden veure afectats per la MP PG2023,

De l'anàlisi dels impactes previsibles que es deuen a la MP de la DDU del PG2023, s'observen impacte positius des del punt de vista de conservació del paisatge:

- A) Pel fa al sòl urbà, l'aprovació de la MP DDU PG2023 permet la realització d'obres de rehabilitació d'edificis a les zones delimitades com a ARE, evitant així situacions d'abandonament i degradació a l'entorn urbà.
- B) Pel que fa al sòl rústic comú, l'aprovació de la MP DDU PG2023 evita la possibilitat de disminuir la superfície de la parcel·la mínima per a la construcció d'un habitatge en determinades categories, evitant així la proliferació d'habitatges en sòl rústic i la seva parcel·lació.
- C) Pel que fa als nuclis rurals, l'aprovació de la MP DDU PG2023 representa mantenir els paràmetres d'ordenació detallada dels nuclis rurals de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual i derivar a un Pla Especial l'ordenació detallada de la resta de nuclis rurals.

Es pot dir doncs, que els efectes sobre el paisatge que deriven de la MP DDU del PG2023 són de caràcter positiu i s'ajusten als objectius del PG2023 aprovat definitivament

A2. PERSPECTIVA CLIMÀTICA

L'article 17 del TRLAIB estableix que *"Els plans i programes, així com les seves revisions i modificacions, que s'hagin de sotmetre a avaluació ambiental estratègica, hauran d'incorporar la perspectiva climàtica al procés d'avaluació ambiental. A aquest efecte, incorporaran als documents ambientals la informació recollida a l'apartat 1 de l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic a les Illes Balears."*

Així doncs, l'article 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi Climàtic i transició energètica a les Illes Balears introdueix la Perspectiva Climàtica en les instruments de planificació. Aquests han d'incorporar en el procés d'avaluació ambiental amb els següents apartats:

- A. Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos d'efecte hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar
- B. Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.

- C. Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia renovable.

A) Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos d'efecte hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar.

Atenent als objectius específics de la MP de la DDU del PG2023, les accions que poden derivar en un impacte sobre les emissions de gasos d'efecte hivernacle, són:

OE 2: Mantenir la vigència i derogar les determinacions urbanístiques del règim dels edificis existents amb coherència amb el PG2023.

- El manteniment de l'article 47 del PGOU98 permet realitzar les obres de reformes i canvis d'ús a edificis inadequats en sòl urbà i rústic. D'aquesta manera es permet garantir el dret d'obres i rehabilitacions per la millora de l'eficiència energètica. Correspon a les obres i canvis d'ús que ja preveu la normativa urbanística actual, i no suposa un increment significatiu d'emissions de gasos efecte hivernacle. La seva regulació ve donada per les normes urbanístiques i s'ha d'assegurar el compliment del CTE.

OE3: Mantenir la vigència de l'ordenació detallada de les Àrees de Règim Especial (ARE) del PGOU98 que el PG2023 no ha establert ordenació.

- La DDU manté la possibilitat de realitzar l'ordenació detallada dels Pla Especials i les normes transitòries d'edificació i d'obres a la via pública en alguns casos de les AREs de El Temple, Cala Major-Sant Agustí, Cala Gamba així com de les AREs 24-01 Son Dureta, 31-01 Son Roca, 34-01 Los Almendros, 52-01 S'Indioteria, 57-01 Verge de Lluc, 58-02 Son Cladera, 65-01 Son Gotleu 1, 65-02 Son Gotleu 2, 71-01 Foners-Joan Maragall, 71-02 Foners-Manuel Azaña. Es tracten d'àmbits urbans ja urbanitzats i edificats. El manteniment d'unes normes transitòries d'edificació i obres a la via pública permet garantir el dret als propietaris d'utilitzar, mantenir i millorar la seva propietat en les condicions exigides per la normativa. Per tant, no es preveu un augment en les emissions de gasos efecte hivernacle.
- La possibilitat de realitzar Plans Especials per a l'ordenació detallada d'aquets àmbits urbans haurà d'estar sotmès a avaluació ambiental estratègica, així com el compliment de la llei 10/2019, pel que serà en aquests que es podrà valorar l'impacte de les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

OE 4: Mantenir la vigència de l'ordenació detallada del sòl rústic comú i nuclis rurals de Palma del PGOU 98.

- El manteniment de l'ordenació detallada en sòl rústic suposa una reducció de la possibilitat d'implantar habitatges en sòl rústic respecte les condicions establertes al PTM i al DL9/2020. Per tant, es considera que no preveu majors emissions de gasos d'efecte hivernacle respecte a l'ordenació vigent fins el moment i respecte al PTM i al DL9/2020.
- El manteniment de l'ordenació detallada dels nuclis rurals permet la possibilitat de permetre la implantació d'habitatges unifamiliars d'acord a l'ordenació vigent i amb compliment de les determinacions del PG2023, pel que no preveu majors emissions de gasos d'efecte hivernacle respecte a l'ordenació vigent fins el moment

B) Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.

El municipi de Palma així com a la resta de les Illes presenten una vulnerabilitat respecte al canvi climàtic derivat de l'increment de la temperatura mitjana, disminució de la precipitació mitjana i augment d'esdeveniments extrems, com onades de calor i pluges intensives.

Part del sòl urbà de Palma es troba afectat per ARPSI (Àrees de Risc Potencial Significatiu per Inundació) del torrent de na Bàrbara i el torrent Gros.

El PG2023 ha establert al títol VI la normativa de protecció ambiental i de protecció davant de riscos. Estableix determinacions per la protecció de les lleres públiques i el litoral i estableix l'ordenació i ús de zones inundables. Per tant, les llicències i autoritzacions derivades de mantenir l'ordenació detallada de determinats àmbits de sòl urbà delimitats com a ARE i del sòl rústic hauran de complir aquestes normes i aplicar mesures que evitin els riscos derivats per les inundacions.

Els risc d'onades de calor també afecta al parc edificat de Palma afectat per la modificació del DDU. Amb el manteniment de l'ordenació detallada en aquests es permeten realitzar obres de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica, contribuint així a reduir la vulnerabilitat dels habitatges durant onades de calor.

C) Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia renovable.

Les necessitats energètiques a les parcel·les i dels àmbits urbans afectats per la modificació de la DDU no seran majors a les necessitats actuals, ja que es tracten d'àmbits ja urbanitzats i edificats i no s'incrementa la capacitat d'edificació respecte a la situació actual.

Les necessitats energètiques pel manteniment de l'ordenació detallada del sòl rústic de Palma afectat per la modificació de la DDU no seran majors a les actuals, ja que manté l'ordenació definida pel PGOU98. En cas de no realitzar-se la modificació s'aplicarien els paràmetres d'edificació definits al PTM i al DL9/2020, els quals són més permissius en la implantació d'habitatges unifamiliars, el que representaria majors possibilitats d'habitatges i per tant majors necessitats energètiques.

Les llicències urbanístiques i autoritzacions que es derivin hauran de complir les normes de protecció ambiental definides al títol VI del PG2023. Per tant, s'hauran d'aplicar mesures per mitigar les necessitats energètiques i afavorir la generació d'energia renovable.