

# TÍTOL II. DIVISIÓ URBANÍSTICA DEL TERRITORI I RÈGIM GENERAL DEL SÒL

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Article 32. Divisió del sòl en raó a la seva classificació

1. De conformitat amb la legislació urbanística vigent, el Pla general classifica el terme municipal de Palma en sòl urbà, sòl urbanitzable programat, sòl urbanitzable no programat i sòl rústic. La classificació queda recollida als plànols B.01.

2. Els terrenys inclosos dins cadascuna de les classes de sòl participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, als efectes de desenvolupament i execució del planejament.

### Article 33. Divisió del sòl pel que fa a la seva qualificació

1. S'anomena zona de qualificació urbanística el conjunt de terrenys d'una mateixa classe de sòl que estan subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació, execució i, en certs casos, de desenvolupament del Pla.

2. S'entenen per qualificació específica les condicions concretes d'ús i edificació de cada predi; així com la destinació pública o privada del sòl.

L'especificació dels usos a les àrees de règim especial és funció pròpia del planejament de desenvolupament corresponent.

3. Els usos globals i específics, així com les normes reguladores dels usos, queden recollits al títol V. L'assignació individualitzada d'usos a cada finca o parcel·la i les seves condicions particulars són matèria pròpia de la regulació específica de la zona a la qual es trobi, continguda al títol VII.

### Article 34. Divisió del sòl pel que fa a la seva ordenació detallada

1. Segons el grau de detall de l'ordenació continguda al Pla general i a les diverses classes i categories de sòl es distingeixen els següents tipus d'ordenació:

a) A SÒL URBÀ:

- àrees d'ordenació específica
- àrees de règim singular (ARS)
- àrees de règim especial (ARE)
- àrees de planejament incorporat (API)

b) A SÒL URBANITZABLE (PROGRAMAT I NO PROGRAMAT):

- Sectors: són les porcions de sòl urbanitzable programat a les quals el Pla general determina l'estructura general de l'ordenació amb la precisió suficient per a permetre la redacció de plans parcials, assignant intensitats i usos globals a les diferents zones que s'estableixen.

- Àmbits de sòl urbanitzable no programat, als quals el Pla estableix les característiques tècniques i les magnituds mínimes que han de complir les actuacions en aquesta categoria de sòl, que es desenvolupa mitjançant programes d'actuació urbanística (PAU).

c) A SÒL RÚSTIC:

- protegit
- comú
- nuclis rurals

## **Article 35. Divisió del sòl pel que fa a la seva gestió i execució**

### **1. SÒL URBÀ**

Unitats d'execució. Contínues o discontinúes dins les àrees de repartiment, a les quals és possible garantir el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície.

### **2. SÒL URBANITZABLE**

2.1. A sòl urbanitzable programat el Pla general delimita sectors per al seu desenvolupament mitjançant plans parcials.

2.2. A sòl urbanitzable no programat el Pla general delimita àmbits per al seu desenvolupament mitjançant programes d'actuació urbanística i plans parcials.

3. Al SÒL RÚSTIC, el Pla general delimita zones a les quals operen les diferents categories que s'estableixen en aquesta classe de sòl.

## **CAPÍTOL II. DISPOSICIONS BÀSIQUES COMUNES AL SÒL URBÀ I URBANITZABLE**

### **Article 36. Deures legals per a l'adquisició gradual de les facultats**

1. L'aprovació del planejament necessari segons la classe de sòl determina el deure dels propietaris afectats d'incorporar-se al procés urbanitzador i de l'edificació en les condicions i els terminis que s'hi prevegin.

2. L'execució del planejament garantirà la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues entre els afectats i implicarà el compliment dels següents deures legals:

- a) Cedir els terrenys destinats a dotacions públiques.
- b) Cedir els terrenys als quals es localitzi l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament.
- c) Costejar i, si escau, executar la urbanització en els terminis previstos.
- d) Sol·licitar la llicència d'edificació, després de complir els deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.
- e) Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.

### **Article 37. Facultats urbanístiques**

1. De conformitat amb el que estableix l'article 23 de la LS, el contingut urbanístic de la propietat immobiliària s'integra mitjançant l'adquisició successiva dels següents drets:

a) A urbanitzar, entenent com a tal dotar un terreny dels serveis i les infraestructures fixades al projecte d'urbanització/dotació de serveis perquè adquireixi la condició de solar

b) A l'aprofitament urbanístic, consistent en l'atribució efectiva al propietari afectat per una actuació urbanística dels usos i les intensitats susceptibles d'adquisició privada o el seu equivalent econòmic, en els termes fixats a la legislació urbanística.

c) A edificar, consistent en la facultat de materialitzar l'aprofitament urbanístic corresponent.

d) A l'edificació, consistent en la facultat d'incorporar al patrimoni l'edificació executada i acabada, amb subjecció a la llicència urbanística atorgada i sempre que aquesta s'ajusti al present Pla general o als instruments que el desenvolupin.

### **Article 38. Dret a urbanitzar**

1. El dret a urbanitzar només s'adquireix amb l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament més específic, segons la classe de sòl.

2. L'instrument de planejament a què es refereix l'apartat anterior és el següent:

a) A sòl urbà: amb l'aprovació d'aquest Pla general i amb els plans especials de reforma interior a les àrees de règim especial.

b) A sòl urbanitzable programat: amb l'aprovació del pla parcial corresponent.

c) A sòl urbanitzable no programat: amb l'aprovació del pla parcial posterior o de forma simultània a la del programa d'actuació urbanística.

3. A aquest efecte, els particulars o les entitats hauran de redactar i sotmetre a l'Administració competent per a la seva tramitació el planejament de desenvolupament en els terminis establerts al Pla general.

4. El dret a urbanitzar terrenys inclosos en una unitat d'actuació per un sistema de gestió privada s'extingirà si la seva urbanització efectiva i el compliment dels deures de cessió i equidistribució no es realitza en els terminis establerts, sense perjudici del canvi de sistema d'actuació per un altre de gestió pública. La resolució declarativa d'incompliment s'haurà de dictar després d'audiència a l'interessat.

5. Els propietaris no responsables de l'esmentat incompliment tenen garantits els drets vinculats a l'execució del planejament o la valoració urbanística establerta a la LS per als supòsits d'expropiació com a sistema d'actuació.

### **Article 39. Dret a l'aprofitament urbanístic**

1. En actuacions sistemàtiques, el dret a l'aprofitament urbanístic s'adquireix mitjançant el compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització en els terminis fixats pel Pla general. Els propietaris hauran d'acreditar el compliment dels esmentats deures per mitjà de certificació de l'administració actuant, expedida a instància d'aquells, que l'haurà d'atorgar en el termini de tres mesos. En aquest cas és d'aplicació el silenci positiu.

2. En actuacions directes l'aprofitament urbanístic s'adquireix amb l'aprovació definitiva del Pla general i s'ha de sol·licitar llicència municipal d'edificació en el termini establert a aquest efecte.

### **Article 40. Dret a edificar**

1. L'atorgament de la llicència determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat s'ajusti al planejament i es realitzi en el termini establert.

2. En el supòsit que s'efectuï simultàniament la urbanització, l'adquisició definitiva dels drets a l'aprofitament urbanístic i a edificar quedarà subordinada al compliment del deure d'urbanitzar.

### **Article 41. Dret a l'edificació**

1. El dret a l'edificació s'adquireix per conclusió de les obres realitzades a l'empara d'una llicència no caducada i conforme a l'ordenació urbanística.

2. Si l'edificació s'ha realitzat sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, resulta incompatible amb el planejament vigent o excedeix del corresponent a l'aprofitament urbanístic a què té dret el seu titular, l'Administració procedirà conformement al que estableix la legislació urbanística.

## CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

### Article 42. Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que el Pla general, en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

### Article 43. Deures legals a sòl urbà

Els propietaris de terrenys situats a sòl urbà estan obligats a:

a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes), destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin a la unitat d'execució.

b) Cedir el percentatge de sòl que en cada cas s'estableixi i que correspon a l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable per l'Ajuntament.

c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i les construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. S'han de constituir entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.

d) Sol·licitar llicència d'edificació, després de complir els deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.

e) Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.

f) Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús establert en cada cas pel planejament urbanístic.

g) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.

h) Complir les normes sobre protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

i) Complir les normes sobre rehabilitació urbana.

### Article 44. Tipus d'ordenació

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen els següents tipus d'ordenació:

1. Àrees d'ordenació específica. A sòl urbà, i a través de les ordenances particulars, el Pla es d'aplicació directa i d'execució immediata, sense necessitat d'instrument de desenvolupament i sense perjudici de la necessària concreció de l'aprofitament urbanístic.

2. Àrees de règim singular (ARS). El seu règim jurídic s'estableix al títol VII, capítol II, seccions vuitena i novena de les presents Normes, on es defineixen les seves determinacions.

3. Àrees de règim especial (ARE). Són les àrees en què el Pla general estableix que l'ordenació específica s'efectuï per mitjà de pla especial de reforma interior o de rehabilitació.

Als títols VII, VIII i IX d'aquestes Normes queden recollits els usos, les intensitats i les tipologies de l'edificació a les quals s'ha d'ajustar l'actuació en les diferents àrees de règim especial.

Al Programa d'actuació del present Pla s'assenyalen els terminis en els quals ha de ser aprovat el planejament especial de cadascuna de les àrees de règim especial.

4. Àrees de planejament incorporat (API). El Pla general defineix com àrees de planejament incorporat els sòls sotmesos a la regulació de planejament sectorial aprovat, el desenvolupament dels quals es troba executat o en vies d'execució i l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model d'estructura urbana proposat en el Pla general.

Aquestes àrees es regiran per les seves pròpies determinacions i d'acord amb el pla d'etapes aprovat, llevat del que fa referència al règim de llicències. Supletòriament hi seran d'aplicació els terminis establerts en el

Programa d'actuació del Pla per al compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització, així com per a sol·licitar llicència d'edificació.

En cas d'incompliment del pla d'etapes en els plans corresponents a aquestes àrees, l'Ajuntament procedirà conformement a la legislació urbanística aplicable.

#### **Article 45. Condicions per a poder edificar a sòl urbà**

1. El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposi el present Pla general i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la de no poder ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els articles 39.1, 40.1 i 3 i 41 del Reglament de gestió urbanística per a cada cas, i a les presents Normes.

2. Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, les superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació, el front o fronts de façana corresponents a l'alineació oficial de les quals afrontin amb vial o espai lliure públics i que estiguin dotades, en tota la seva longitud, dels serveis que a continuació s'assenyalen:

a) A zones a les quals l'ús residencial es limiti a habitatge unifamiliar i a les zones B2a i D2a quan es projectin habitatges unifamiliars que no constitueixin promocions de conjunt de més de dos habitatges:

- Abastament d'aigua
- Evacuació d'aigües residuals
- Subministrament d'energia elèctrica

\* Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

- Accés rodat o de vianants públic

\* La parcel·la, si escau, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial.

\* Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment pòrtland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.

\* Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.

\* Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingues previst la construcció de voreres.

b) A la resta de zones. Serveis obligatoris mínims:

- Abastament d'aigua

\* Canalització de la xarxa general al vial o espai lliure públic al qual afronti la parcel·la.

\* Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia, tant per a la població existent com per a la previsible.

- Evacuació d'aigües residuals

\* Tenir la canalització i la capacitat d'abocament suficient en tot el seu recorregut a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia, tant per a l'edificació existent com per a la que es pugui arribar a construir.

- Així mateix, haurà de comptar amb els serveis prevists en els punts referents a accés rodat, subministrament d'energia elèctrica de l'apartat a d'aquest article.

3. Per autoritzar a sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'inclouin en polígons o unitats d'actuació el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article i no es poden utilitzar per dimensionar els serveis urbans.

4. A sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en polígons o unitats d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan compleixin els requisits de l'article 41 del Reglament de gestió urbanística. La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització, que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució de vials, abastament d'aigua, hidrants contra incendis, evacuació d'aigües residuals i pluvials, si escau, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia i subministrament de gas. La no-procedència haurà de ser degudament justificada.

## **CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE**

### **Article 46. Definició**

1. El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que el Pla general declara aptes per a ser urbanitzats i el desenvolupament i execució dels quals es conté en les determinacions del seu Programa d'actuació.

2. Al sòl urbanitzable, el Pla estableix les següents categories:

a) Sòl urbanitzable programat (SUP), constituït per aquell el planejament parcial del qual ha de ser aprovat en els terminis previstos al programa d'actuació.

b) Sòl urbanitzable no programat (SUNP), integrat per aquell el desenvolupament del qual només es pot efectuar mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació urbanística (PAU).

### **Article 47. Règim urbanístic de la propietat**

Les facultats del dret de propietat en el sòl urbanitzable s'exerciran dins el límits i amb el compliment dels drets i deures bàsic establerts a la legislació urbanística aplicable i, en virtut d'aquesta, pel present Pla general.

### **Article 48. Revisió del Programa d'actuació urbanística**

1. El Programa d'actuació del Pla general serà revisat per l'Ajuntament cada quatre (4) anys i com a conseqüència de la dita revisió podrà, segons els casos:

a) Excloure del sòl urbanitzable programat part d'aquest per a la seva incorporació al sòl urbà, si en execució del Pla aquests terrenys arriben a disposar de les condicions previstes en la legislació urbanística, sempre que els esmentats terrenys estiguin inclosos dins un sector els propietaris del qual hagin complert tots els deures legals i els derivats del planejament.

b) Excloure del sòl urbanitzable programat part d'aquest per a la seva incorporació al sòl urbanitzable no programat o al sòl rústic, quan el programa no s'hagi duit a terme en el termini establert a l'efecte o quan les circumstàncies urbanístiques aconsellin tals mesures, d'acord amb els criteris establerts en el Pla general.

c) Ampliar en altres quatre (4) anys i per a part de l'esmentat sòl el límit temporal de les previsions del Programa d'actuació, o en un termini menor que s'estimi convenient segons les circumstàncies existents a les parts del sòl urbanitzable programat.

2. L'Ajuntament aprovarà a revisió del Programa d'actuació a través del tràmit establert a la legislació

urbanística, excepte si l'esmentada revisió implica la modificació de la classificació del sòl urbanitzable programat, supòsit en el qual s'ajustarà al que disposa aquell text legal per a la modificació de plans.

3. La reclassificació de sòl urbanitzable programat com a no programat o rústic no conferirà en cap cas dret a indemnització si es produeix una vegada transcorregut el termini previst per al desenvolupament i l'execució dels respectius plans o programes d'actuació urbanística, excepte en el supòsit que no s'hagi duit a terme per causes imputables a l'Administració municipal.

#### **Article 49. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat**

1. El desenvolupament del sòl urbanitzable no programat s'efectuarà a través del corresponent Programa d'actuació urbanística. Mentre no s'aprovi l'esmentat PAU els terrenys així classificats pel Pla general estan subjectes al mateix règim jurídic del sòl rústic.

2. El PAU es redactarà de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística aplicable i el títol I d'aquestes Normes. L'aprovació del Programa implica la declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació als efectes expropiatoris previstos a l'esmentada legislació.

3. Les determinacions del PAU es desenvoluparan per mitjà de la formulació del corresponent pla parcial, l'aprovació del qual podrà ser simultània a la del Programa d'actuació urbanística.

4. Tant el PAU com el pla parcial que el desenvolupa incorporaran com a determinacions vinculants les que el Pla general estableix al títol VI d'aquestes Normes.

5. L'execució del pla parcial s'ajustarà al sistema d'actuació que determini el PAU. Els promotors de l'execució hauran de costejar, a més de les limitacions, les obligacions i les càrregues previstes legalment, les obres exteriors d'infraestructura sobre les quals es recolza l'actuació urbanística que siguin necessàries per tal que el sòl objecte del PAU resti degudament enllaçat amb les xarxes viàries i els serveis integrants de l'estructura urbana.

#### **Article 50. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat**

1. El sòl urbanitzable programat es desenvoluparà mitjançant els plans parcials corresponents als sectors delimitats als plànols de classificació B.01.

2. Els plans parcials es redactaran d'acord amb el que disposa la legislació urbanística aplicable i el títol I d'aquestes Normes.

3. Els plans parcials que desenvolupin els sectors de sòl urbanitzable programat delimitats al Pla general se subjectaran a les determinacions i les condicions d'actuació que s'estableixen en el títol VI de les presents Normes i al que disposa la legislació urbanística aplicable.

4. Les entitats urbanístiques de conservació obligatòriament constituïdes quedaran extingides, com a mínim, quan s'hagi consolidat l'edificació en un cinquanta per cent (50%) de la superfície apta per a edificar del sector.

#### **Article 51. Obligacions i deures legals dels propietaris del sòl urbanitzable**

1. Els propietaris dels terrenys situats a sòl urbanitzable estan obligats al compliment dels següents deures legals:

a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin a la unitat d'actuació.

b) Cedir el percentatge de sòl que s'estableixi, corresponent a l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable per l'Ajuntament.

c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. S'han de constituir entitats de conservació.

d) Sol·licitar llicència d'edificació, després de complir els deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.

- e) Edificar els solars en el termini fixat en la preceptiva llicència.
  - f) Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús establert en cada cas pel planejament urbanístic.
  - g) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
  - h) Complir les normes sobre protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.
  - i) Complir les normes sobre rehabilitació urbana.
2. El repartiment equitatiu d'aquests deures s'efectuarà a través d'unitats d'actuació mitjançant els procediments reparcel·lators o compensatoris.

#### **Article 52. Edificació a sòl urbanitzable programat**

1. Les facultats d'edificació establertes als sectors de sòl urbanitzable programat no podran ser exercides fins que no siguin aprovats els plans parcials corresponents a cada sector, s'hagin complert els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització que s'hi preveuen, després de la formalització de les cessions obligatòries del planejament, per la qual cosa fins que no es donin aquestes circumstàncies no es podran edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals de la ciutat o les altres de caràcter provisional previstes a la legislació vigent.

2. A sòl urbanitzable programat, una vegada aprovats el pla parcial i el projecte d'urbanització corresponent i constituïda la junta de compensació en els supòsits en els quals aquest sistema sigui aplicable, es podrà edificar abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats a l'article 41 del Reglament de gestió urbanística.

## **CAPÍTOL V. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC**

#### **Article 53. Definició**

Constitueixen el sòl rústic els terrenys del terme municipal que el Pla general no inclou dins les categories d'urbà i urbanitzable; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques; el seu valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic, i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, s'hi classifiquen a l'objecte que romanguin al marge del procés d'urbanització.

#### **Article 54. Destinació**

1. El sòl rústic comprèn la part del terme municipal que el Pla general destina a activitats pròpies del medi rural. Qualsevol que sigui la seva qualificació no té aprofitament urbanístic. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que hi imposin aquestes Normes no donaran dret a cap indemnització, sempre que tals limitacions no afectin el valor inicial que posseeix el terreny pel rendiment no urbanitzable.

2. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques en sòl rústic les vinculades als usos següents:

a) Els afectes a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi rural.

b) Els recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc del que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestre o a l'empara del que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

c) Els usos complementaris de l'activitat tradicional.

3. El contingut normal del dret de propietat en sòl rústic ve determinat pel rendiment agrícola, forestal, ramader, cinegètic o natural, sense perjudici de les autoritzacions atorgables per l'òrgan autonòmic competent, previstes a la legislació urbanística. En cap cas i a cap efecte es podran reconèixer expectatives urbanístiques al sòl rústic.



4. Si com a conseqüència de successos naturals o provocats es degenerassin les característiques que sustenten la pertinença d'un terreny a una qualificació determinada de sòl rústic aquesta circumstància no serà motiu suficient per a modificar la qualificació sinó que, per contra, s'hauran de posar en pràctica les mesures apropiades per a la regeneració de les condicions originàries.

#### **Article 55. Parcel·lacions urbanístiques il·legals**

En el sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considera que existeix aquest tipus de parcel·lació quan es donin els requisits recollits a l'art. 293 de les presents Normes.

## **CAPÍTOL VI. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS**

### **SECCIÓ PRIMERA. DETERMINACIONS GENERALS**

#### **Article 56. Definició i estructura dels sistemes generals**

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableix el Pla general, conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi de Palma.

2. D'acord amb el model urbà adoptat, el Pla estableix els següents tipus de sistemes generals:

- sistema general d'equipament comunitari (SGEC)
- sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)
- sistema general d'espais lliures (SGEL)

3. Els sistemes generals definits pel Pla general es delimiten en els plànols B.01, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats a l'apartat anterior, si bé s'inclouen a les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.

#### **Article 57. Regulació dels sistemes generals**

1. La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general implica un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen a la trama urbana.

2. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent-hi les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es contenen al títol V d'aquestes Normes. Aquestes condicions seran respectades, en tot cas, pels plans especials i pels corresponents projectes tècnics i d'urbanització que es puguin formular per a l'execució dels esmentats elements.

#### **Article 58. Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)**

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen els sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi.

El règim d'usos i edificació serà l'enunciat a l'art. 118 i a la normativa o les directrius incloses a les fitxes de sistemes.

Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

##### **1. SÒCIOCULTURAL (SGEC/SC)**

Comprèn els equipaments culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic tals com Ses Voltes, la Llotja, etc.

## 2. DOCENT (SGEC/DO)

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, tals com universitaris, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus.

## 3. ASSISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprèn els serveis d'atenció i cura de les persones, tals com les residències de majors, etc.

## 4. ADMINISTRATIVOINSTITUCIONAL (SGEC/AD)

Comprèn els centres i les dependències administratives o polítiques d'ús públic o no, adscrites al funcionament del govern central i altres departaments ministerials, del govern autònom, les seves conselleries i de l'Ajuntament.

## 5. ESPORTIU (SGEC/DP)

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o privat, tals com l'hipòdrom de Son Pardo, el poliesportiu de Son Moix, estadis de futbol, etc.

## 6. SEGURETAT (SGEC/SE)

Comprèn els centres destinats a les institucions o cossos la tasca dels quals és la defensa de l'Estat o la preservació de l'ordre públic, tals com aquarteraments, bombers, presó, etc.

## 7. SANITARI (SGEC/SA)

Comprèn els centres sanitaris d'ús públic o col·lectiu que continguin residència de malalts o assistits, o que ostentin un alt grau d'especialització, tals com Son Dureta, la Policlínica Miramar, el segon hospital, etc.

## 8. RELIGIÓS (SGEC/RL)

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu tals com la Seu, etc.

## 9. CEMENTERI (SGEC/CE)

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament, al servei de tota la comunitat.

## 10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprèn els establiments dedicats al comerç segons el Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 21/1996, de 12 de desembre, de la CAIB).

## 11. RECREATIU (SGEC/RE)

Comprèn les grans instal·lacions destinades a la vida de relació i esplai dels ciutadans tals com parcs d'atraccions, zoològics, aquaris, plaça de toros.

### **Article 59. Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)**

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i telecomunicacions, i els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori.

El règim d'usos serà l'enunciat a l'art. 119 de les presents Normes i a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de l'especificat a la normativa aplicable.

Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

#### 1. XARXA VIÀRIA (SGCI/RV)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de l'exterior i cap a aquest, tals com autopistes, autovies, carreteres primàries, rondes, o vies radials.

Apareixen grafiats al plànol a escala 1:10000, B.01 (Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl. Sistemes generals).

#### 2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS (SGCI/IS)

Comprèn els terrenys, les instal·lacions i les reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i *feeders* de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 Kv, subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge de productes petrolífers, dipòsits de vehicles, etc.

#### 3. TRANSPORTS (SGCI/TP)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies amb àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, tals com port, aeroport, ferrocarril de Sóller, ferrocarril de Mallorca i estació d'autobusos.

#### 4. TELECOMUNICACIONS (SGCI/TC)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions bàsiques dels serveis de correus, telègrafs, telèfons, ràdio i televisió i transmissió de dades.

### **Article 60. Sistema general d'espais lliures (SGEL)**

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats a l'esbarjo i la salubritat de la població i a dotar la ciutat de millors condicions ambientals.

El règim d'usos i edificació serà l'enunciat a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de la normativa específica que li sigui d'aplicació.

Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

#### 1. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES DE PARCS PÚBLICS (SGEL-PJ)

Comprèn els espais lliures públics destinats a l'esplai de la població i a la protecció dels sistemes naturals, així com al manteniment de les condicions higièniques, microclimàtiques i estètiques de la ciutat, tals com l'illa de Cabrera, el bosc de Bellver, la Falca Verda i el parc de les Estacions, entre d'altres.

#### 2. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES DE ZONES D'ESPLAI I EXPANSIÓ (SGEL-ZO)

Comprèn els espais lliures públics, no necessàriament enjardinats, destinats a facilitar la relació social i l'expansió dels ciutadans, tals com les platges de Cala Major, Can Pere Antoni, Cala Gamba i s'Arenal.

## **SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS**

### **Article 61. Desenvolupament per planejament de detall**

1. Es realitzarà a través de plans especials, llevat que el Pla contingui les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-hi en polígons a desenvolupar per plans parcials o especials, segons el mateix Pla general.

2. Els sistemes generals es podran desenvolupar per unitats completes o per parts diferenciables. A aquests efectes l'Ajuntament delimitarà els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si escau, actuacions aïllades.

3. El desenvolupament dels sistemes generals les determinacions dels quals es continguin en el Pla o elements d'aquests s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica.

4. Malgrat el paràgraf anterior, l'Ajuntament haurà d'acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà de pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes al Pla general o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat.

5. Fins que no es formulin els plans especials als quals es refereix l'apartat anterior i llevat d'indicació en contra d'aquestes Normes, tota intervenció tendent a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari coherent amb les determinacions del Pla i se subjectarà a les normes d'aquest, en especial a les classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants que el Pla estableix.

6. Els elements de sistemes generals inclosos en sòl urbanitzable, programat o no programat, delimitats pel Pla general, requeriran prèviament a la seva execució l'aprovació dels plans parcials que desenvolupin els sectors corresponents, sense perjudici, en qualsevol cas, de les determinacions que sobre la qüestió pugui contenir el Programa d'actuació urbanística corresponent i de la facultat municipal d'obtenir anticipadament els sòls destinats a sistemes generals.

## **SECCIÓ TERCERA. OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

### **Article 62. Procediment general**

1. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, adscrits a l'ús determinat pel present Pla a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

2. La qualificació del sòl com a sistema general implica l'interès general dels usos i les activitats al quals es destina l'esmentat sòl o que s'hi ubiquen. En virtut del Pla, l'Ajuntament està facultat per imposar la continuïtat de tals usos i activitats de titularitat privada en els sistemes generals.

## **SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS**

### **Article 63. Programació**

L'execució de les obres i instal·lacions en els sistemes generals es durà a terme d'acord amb la programació i els terminis prevists en el Pla general i exigirà l'efectiva coordinació de les actuacions i inversions públiques i privades, segons el cas, en consonància amb les previsions que estableix el Pla en aquest sentit.

### **Article 64. Execució material**

L'execució de les obres i les instal·lacions dels sistemes generals serà empresa per l'Administració pública i els particulars, d'acord amb les previsions del Pla general i, si escau, segons determinen els plans especials a cada

classe de sòl.

