

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

1. El Pla general d'ordenació urbana de Palma és l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i de conformitat amb la legislació urbanística vigent defineix els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifica el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim de les dites facultats.

2. El Pla general s'ha redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, sobre règim del sòl i ordenació urbana, la legislació supletòria continguda en el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altra legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació "**legislació urbanística vigent**".

Article 2. Vigència

1. El Pla general d'ordenació urbana entrarà en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva, d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/85 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre; la seva vigència serà indefinida, comptant amb unes previsions programades per un període de vuit anys, sense perjudici d'eventuals modificacions o revisions.

2. El present Pla general substitueix el precedent Pla general d'ordenació urbana de Palma, aprovat definitivament pel Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears dia 31 d'octubre de 1985.

3. L'abast de la substitució es limita al planejament i a les ordenances municipals en els termes que estableixen les disposicions transitòries i derogatòria de les presents Normes.

4. L'Ajuntament tindrà a la seva cura instrumentalitzar el règim de publicitat del Pla general d'ordenació urbana a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

Article 3. Efectes del Pla

1. Publicitat. Implica el dret de qualsevol persona a consultar-lo i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada a les presents Normes.

2. Executivitat i executorietat. El present Pla general serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'art. 2.1r de les presents Normes. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin en el Pla; la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades per la legislació urbanística i pel mateix Pla.

3. Obligatorietat. Implica el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de la corporació municipal i organismes de l'Administració pública.

Article 4. Revisió

S'entén per revisió del Pla general d'ordenació urbana l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent, per esgotament de la seva capacitat o per l'aparició de qualsevol de les circumstàncies que a continuació s'enumeren.

Article 5. Circumstàncies que impliquen revisió del Pla general

1. Quan s'aprovi un pla d'ordenació territorial o econòmic, d'àmbit supramunicipal i jerarquia superior, que compregui el terme municipal de Palma, llevat que la corporació municipal acordi no tramitar la revisió perquè és innecessària en no afectar les seves determinacions l'estructura general i orgànica del Pla general d'ordenació

urbana.

2. L'alteració o variació substancial de les previsions sobre població, renda o ocupació dins l'àmbit del terme municipal de Palma.

3. Quan sigui necessari emprendre qualche actuació que afecti l'estructura que suposi una desviació generalitzada en relació amb el model d'ocupació de sòl proposat pel Pla i que no es pugui tramitar com una modificació puntual.

4. Les modificacions normatives substancials del marc juridicourbanístic que impliquin automàticament la revisió del Pla general.

La revisió que s'imposi o s'acordi es regularà mitjançant la legislació urbanística aplicable.

Article 6. Revisió del Programa d'actuació

1. L'Ajuntament revisarà cada quatre (4) anys el Programa d'actuació inclòs en el present Pla general. Si com a conseqüència d'aquesta revisió es modifica el sòl classificat com a urbanitzable programat, la revisió del Programa es completarà amb les determinacions i els documents exigits per al citat sòl i se subjectarà a les disposicions enunciades per a la modificació del Pla general d'ordenació urbana.

2. Transcorreguts vuit (8) anys de vigència del Pla general, l'Ajuntament considerarà la conveniència de procedir a la seva revisió perquè s'ha produït alguna de les circumstàncies abans ressenyades, o per l'aparició de nous objectius o reorientació dels existents, sobrevinguts durant l'execució del Pla general.

Article 7. Modificacions

1. S'entén per modificació del Pla general l'alteració d'algun o alguns dels elements o determinacions concretes que l'integren, que es pugui realitzar sense tenir en compte la globalitat del Pla, perquè no afecta aspectes substancials configuradors de les característiques bàsiques de l'ordenació, encara que aquesta alteració impliqui canvis aïllats a la classificació o la qualificació del sòl, o imposi la necessitat de revisar la programació del Pla general.

2. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la modificació i la seva incidència en l'ordenació general.

Article 8. Estructura general i orgànica del territori

Als efectes de l'ordenació urbanística del territori són determinacions bàsiques, l'alteració generalitzada de les quals implica la revisió del Pla general: la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del territori, que ve determinada per:

- Sistemes generals; això no obstant, l'alteració incidental d'alguns dels seus elements que no distorsioni la seva concepció global com a sistema es podrà realitzar a través de modificació del Pla general.

- El conjunt de determinacions en matèria de zonificació, usos i intensitats de l'edificació, globalment considerades, determinants del model territorial escollit pel Pla.

Article 9. Documentació

1. Documentació vinculant.

Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix per als plans generals: la classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent; la definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori i l'establiment d'un programa per al seu desenvolupament i execució, el Pla general d'ordenació urbana integra una sèrie de documents normatius:

a) Documentació escrita

- **Memòria i annex Memòria.** Recollirà les conclusions urbanístiques i s'hi exposarà el que ha motivat la redacció dels criteris i l'adopció de les determinacions del Pla general.

- **Normes urbanístiques i annexos I al VI.** Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada pel Pla general, definint el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.

- **Programa d'actuació.** Definirà els objectius, les directrius i les estratègies per al desenvolupament del Pla general a curt, mitjà i llarg termini (quatre anys, vuit anys i fora de programa, respectivament) a fi d'arribar al model territorial proposat.

- **Estudi economicofinancer.** Avalua el cost econòmic de l'execució del Pla en les etapes fixades, la seva viabilitat real i el caràcter públic o privat de les inversions a realitzar.

b) Documentació gràfica

- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- PLÀNOLS A (PLÀNOLS GUIA CARTOGRAFIA I SECTORS ESTADÍSTICS)
- PLÀNOLS B (ORDENACIÓ GLOBAL DEL TERRITORI)
- PLÀNOLS C (ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE I RÚSTIC)
- PLÀNOLS D (ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ, ALINEACIONS I RASANTS)

2. Documentació no vinculant

La resta de la documentació del Pla general té caràcter informatiu i posa de manifest quines han estat les dades.

Article 10. Interpretació

1. L'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció del seus respectius àmbits competencials, d'acord amb la legislació en vigor.

2. Les Normes urbanístiques del Pla general s'interpretaran atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i les finalitats expressats a la Memòria.

3. En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengui la interpretació contrària.

4. En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica tindrà prevalença l'escripta.

5. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del Pla tindrà prevalença l'especial sobre el general.

6. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual constin les possibles alternatives d'interpretació, i la corporació municipal es definirà sobre quina és la correcta, la qual cosa s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora del Pla general.

7. En la interpretació del Pla prevaldran com a criteris els que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament de l'edificació i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana, així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

8. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació del Pla general s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme, llevat del supòsit previst a l'art. 5.4t de les presents Normes.

