



Grup Balear d'Ornitologia
i Defensa de la Naturalesa

ESMENES AL PROJECTE DE LLEI DERIVAT DEL DECRET LLEI 3/2025, DE 14 DE MARÇ, D'ACTUACIONS URGENTS DESTINADES A L'OBTENCIÓ DE SÒL MITJANÇANT PROJECTES RESIDENCIALS ESTRATÈGICS EN EL MUNICIPI DE PALMA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'accés a un habitatge digne, assequible i sostenible és un dret fonamental reconegut per l'article 47 de la Constitució Espanyola i per diversos tractats internacionals ratificats per l'Estat. No obstant això, aquest dret no pot ser garantit mitjançant instruments normatius que sacrificuin els principis bàsics de sostenibilitat ambiental, participació ciutadana, qualitat urbanística i seguretat jurídica.

El Projecte de Llei derivat del Decret Llei 3/2025, tot i que reconeix la gravetat de l'emergència habitacional a Palma, opta per una via de simplificació i acceleració urbanística que, en molts punts, vulnera drets fonamentals i obligacions legals en matèria ambiental i de planificació territorial. En particular:

- Redueix les garanties ambientals en substituir l'avaluació ambiental estratègica ordinària per una de simplificada, fins i tot en casos de desenvolupament urbanístic massiu.
- Limita greument la participació ciutadana, en contra del que estableix el Conveni d'Aarhus i la Directiva 2001/42/CE, i converteix l'exposició pública en un tràmit ineficax i tardà.
- Permet l'aprovació automàtica de projectes per silenci administratiu positiu, fins i tot en absència d'informes ambientals o de viabilitat, posant en risc la tutela judicial efectiva i el dret a un medi ambient saludable.
- Exclou del còmput oficial el creixement derivat d'aquests projectes, contribuint a un model de desenvolupament insostenible i al marge de les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT) i dels plans insulars.

- No exigeix suficient control ni justificació sobre la disponibilitat hídrica i la infraestructura pública.
- Permet la substitució de l'habitatge de protecció pública (HPP) per opcions més cares (HPL), disminuint l'accés a habitatge realment assequible.
- Redueix estàndards mínims d'espais lliures i qualitat urbanística previstos al Pla General.

Un dels punts més preocupants és l'absència d'un control efectiu de la suficiència hídrica. És imprescindible que, tant a l'exposició de motius com a l'articulat, es fixi l'obligatorietat d'incloure un estudi de suficiència i disponibilitat de recursos hídrics per a cada projecte; un estudi específic de risc d'inundacions i de compliment de la normativa d'aigües; l'emissió preceptiva i vinculant d'un informe per part de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, amb el contingut i la forma exigits per la jurisprudència estatal i europea.

A més, no es contempla l'ús prioritari del sòl urbà consolidat, ni es fomenta l'activació dels solars vacants ja existents, ni es respecta el model de ciutat planificat pel Pla General de 2023. Aquesta desregulació posa en risc la cohesió social, l'equilibri territorial i la qualitat de vida futura.

En aquest sentit, el GOB considera que el projecte de llei vulnera el principi de precaució ambiental, compromès per tractats internacionals i pel dret europeu, i pot donar lloc a contenciosos administratius i procediments d'infracció per part de la Unió Europea.

Per aquests motius, i en exercici del dret d'acció ciutadana reconegut per la normativa ambiental, es presenten un conjunt d'esmenes per garantir la coherència amb el dret europeu, la Constitució, i les normatives ambientals i urbanístiques vigents.

ESMENA 1

Evitar el silenci administratiu positiu en l'aprovació de projectes

A l'Article 9.1.b (final del paràgraf):

Text actual: "Quan hagi transcorregut el termini establert per adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial del projecte residencial estratègic, s'ha d'entendre aprovat inicialment per silenci administratiu positiu..."

Text proposat: "Quan hagi transcorregut el termini establert per adoptar la resolució, s'ha d'emetre una resolució motivada per part de l'Administració. No s'aplicaran mecanismes de silenci administratiu positiu en matèria de planejament urbanístic."

Motivació: Evitar l'aprovació automàtica de projectes amb impacte ambiental i urbanístic rellevant per manca d'actuació administrativa, garantint seguretat jurídica i protecció ambiental.

ESMENA 2

Participació ciutadana prèvia obligatòria

Afegir un apartat 5 a l'article 8:

Text proposat: "Abans de la presentació de qualsevol estudi preliminar de projecte residencial estratègic, l'Ajuntament de Palma ha de dur a terme un procés de participació ciutadana informativa i consultiva prèvia, amb una durada mínima de 30 dies, sobre les necessitats i impactes dels nous desenvolupaments proposats."

Motivació: Donar compliment al Conveni d'Aarhus i a la Directiva 2001/42/CE sobre participació prèvia de la ciutadania.

ESMENA 3

Avaluació ambiental estratègica ordinària

A la Disposició addicional primera, article 20 bis:

Text actual: "Els projectes residencials estratègics han d'estar sotmesos a avaluació ambiental estratègica simplificada."

Text proposat: "Els projectes residencials estratègics s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària pels seus efectes significatius sobre el medi ambient, d'acord amb la Directiva 2001/42/CE."

Motivació: Evitar incompliments del dret europeu - Directiva 2001/42/CE- i garantir una anàlisi ambiental adequada.

ESMENA 4

Incorporació del creixement urbanístic al còmput oficial

A la Disposició final segona:

Text actual: "En cap cas la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà computa com a creixement..."

Text proposat: "La superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques ha de computar com a creixement als efectes de les directrius d'ordenació territorial i la planificació insular vigents."

Motivació: Garantir transparència en el control del creixement urbanístic i coherència amb les DOT i PTIs.

ESMENA 5

Reserva mínima de lloguer protegit

Afegir un apartat 3 a l'article 5:

Text proposat: "Com a mínim el 30% dels habitatges protegits han d'estar destinats a lloguer protegit amb durada mínima de 15 anys, gestionats per entitat pública o amb conveni amb l'administració."

Motivació: Assegurar l'impacte social efectiu i el dret a l'habitatge assequible.

ESMENA 6

Interpretació conforme a dret europeu i constitucional

Afegir un nou article al final del text legal com a "Disposició final complementària":

Text proposat: "Totes les disposicions d'aquesta llei s'han d'interpretar i aplicar conforme al dret europeu, el Conveni d'Aarhus, la Directiva 2001/42/CE, la Constitució espanyola i l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, en especial el dret a un medi ambient saludable, a la participació ciutadana i a la seguretat jurídica."

Motivació: Blindar la norma davant conflictes constitucionals o comunitaris i garantir seguretat normativa.

ESMENA 7

Estudis obligatoris de suficiència hídrica i risc d'inundació

Afegir una nova disposició addicional:

Text proposat: "Els promotors dels Projectes Residencials Estratègics hauran d'aportar obligatòriament dos estudis específics:

1. Un estudi hidrològic sobre la suficiència i disponibilitat de recursos hídrics per al desenvolupament urbanístic.
2. Un estudi sobre el compliment de la normativa d'aigües i en matèria de riscos d'inundació.

Aquests estudis hauran de ser valorats per la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, que emetrà un informe **preceptiu i vinculant** sobre la viabilitat hídrica del projecte. Aquest informe haurà de tenir, com a mínim, el contingut i la forma que exigeix la jurisprudència aplicable."

Motivació: Garantir el compliment de la normativa ambiental i hidrològica, així com la sostenibilitat hídrica dels nous desenvolupaments urbanístics.

ESMENA 8

Zones verdes mínimes per habitant

Afegir una nova disposició addicional:

Text proposat: "Els projectes residencials estratègics han de garantir un mínim de 15 m² de zona verda i d'equipaments públics per habitant, d'acord amb els estàndards urbanístics recomanats per l'OMS i les directrius europees. Qualsevol reducció d'aquests estàndards ha de ser objecte de justificació expressa i informe ambiental favorable."

Motivació: Evitar la reducció dràstica d'espais lliures detectada en àmbits com Son Güells (-134.800 m²) o Son Pardo (-108.800 m²), assegurant qualitat de vida i serveis públics suficients.

ESMENA 9

Mantenir el 50% mínim d'HPP

Afegir un nou apartat a l'article 5:

"En cap cas es podrà substituir el percentatge mínim del 50% d'habitatge de protecció pública (HPP) per habitatge de preu limitat (HPL), llevat que es garanteixi que almenys el 45% del total d'habitatges del projecte es destinin a HPP."

Motivació: Prevenir la substitució massiva de l'habitatge realment assequible (HPP) per opcions més cares (HPL), com s'ha constatat amb increments de preu del 27% i una mitjana de 79.775 € addicionals per pis.

ESMENA 10

Estudis d'impacte sobre serveis públics

Afegir una disposició transitòria nova:

“Els projectes residencials que impliquin un increment poblacional superior al 10% del barri o sector hauran d'incorporar estudis d'impacte sobre serveis públics (sanitat, educació, transport) i mesures compensatòries per absorbir el creixement.”

Motivació: En àmbits com Can Fontet o Son Güells, els increments d'habitatges arriben a superar el 50%. Aquesta densificació pot col·lapsar els serveis i generar desequilibris greus si no s'hi acompanya d'equipaments.

ESMENA 11

Memòria econòmica comparativa

Afegir un nou article:

“Els projectes residencials estratègics han d'incloure una memòria econòmica comparativa entre règim anterior i règim amb el decret, especificant: increment de preu de l'habitatge, diferència de beneficis per promotor, i impacte en les quotes hipotecàries per a les famílies.”

Motivació: La falta d'estudis de viabilitat econòmica sobre el canvi de règim d'habitatge (HPP a HPL) amaga guanys milionaris (ex: +127M € a Can Fontet) i penalitza econòmicament la ciutadania.

ESMENA 12

Estudi de mobilitat en cas d'increments de densitat

Afegir una nova disposició addicional:

“En àmbits on es prevegi un increment de més del 20% de la densitat residencial, serà obligatori un estudi d'impacte de mobilitat, amb mesures per garantir transport públic i evitar col·lapses viaris.”

Motivació: L'augment de població i edificabilitat no va acompanyat de millores en mobilitat. Pot comportar embussos, augment de contaminació i degradació de la qualitat urbana.

ESMENA 13

Sobre l'ús prioritari del sòl urbà consolidat abans d'urbanitzar nou sòl

Text proposat: "Tota actuació urbanística destinada a nous desenvolupaments residencials haurà de justificar prèviament la inexistència d'alternatives viables dins el sòl urbà consolidat."

Motivació: Aplicar el principi de racionalitat urbanística.

ESMENA 14

Sobre el deure d'edificar

Text proposat: "L'Administració activarà els mecanismes per exigir el compliment del deure legal d'edificar en solars vacants."

Motivació: Evitar inacció especulativa.

ESMENA 15

Participació pública reforçada

Text proposat: "Qualsevol modificació substancial del planejament haurà de sotmetre's a un procés deliberatiu ciutadà de com a mínim 45 dies."

Motivació: Garantir un procés participatiu real i eficaç.

ESMENA 16

Garantia d'un model urbà integrador

Text proposat: "Els projectes hauran de promoure la diversitat d'usos, la cohesió social i la qualitat de l'espai públic, d'acord amb el model del Pla General."

Motivació: Evitar fragmentació urbana i desconexió amb el planejament vigent.

