

# Palma

Plan General



## TOMO VIII

ANEXO DE FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

LIBRO I

**FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  
ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP



# 1 /

## INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene las fichas de planeamiento y gestión de las diferentes actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano del término municipal de Palma.

Este documento tiene eficacia normativa

La mayoría de los parámetros contenidos a las Fichas de Ordenación tiene carácter vinculante y se tendrán que cumplir de manera simultánea. Sin embargo, algunas de las determinaciones de las Fichas podrán tener carácter orientativo o de recomendación cuando así se especifique.

### 1.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS FICHAS DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Se define un modelo de ficha para cada tipo de actuación contenidas y definidas en la norma 3.2.6 de las normas urbanísticas del Plan.

El cómputo de datos incluidos a la ficha tiene, evidentemente, carácter normativo, considerándose las cantidades para uso lucrativo como máximas y las de no lucrativo como mínimas. Los datos de superficie se han replanteado en función de las características físicas de cada sector. Se propone para cada ficha la siguiente estructura de apartados:

#### 1. IDENTIFICACIÓN

En este apartado se desarrollan las características para localizar cada actuación. El código de identificación viene referido a un grupo de números separados por un guion, se refieren al sector estadístico en el cual están incluidas y en el número de orden dentro del sector. Se incluye en este apartado la denominación del ámbito, su localización en los planos O.04 de Estructura General del Plan General y su situación indicada a través de su dirección. En cuanto a la delimitación gráfica Incluye la delimitación del ámbito sobre Ortofotografía aérea de máxima actualidad.

#### 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Integra todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el artículo 37 y concordantes, así como aquellos elementos que el nuevo Plan considera estructurantes y conformadores del modelo de ordenación previsto por el Plan. Se integran en este apartado todas las determinaciones de ordenación de carácter estructural definidas en el

artículo 37 y concordantes. La superficie del ámbito (medida en metros cuadrados de suelo), la clasificación del suelo (urbano o urbanizable), el uso global, la edificabilidad global (metros cuadrados de superficie construida sobre metros cuadrados de suelo), la capacidad máxima de población (medida en habitantes) y la densidad máxima (habitantes por hectárea), los sistemas generales interiores/ incluidos y adscritos (código y superficie en metros cuadrados de suelo).

### **3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDAD**

Se incluyen los parámetros de edificabilidad (en metros cuadrados de superficie construida por metros cuadrados de suelo): edificabilidad total máxima a desarrollar en la actuación; edificabilidad residencial total (incluye vivienda sometida en algún régimen de protección pública y vivienda en renta libre), la edificabilidad residencial mínima destinada a vivienda sometido a algún régimen de protección pública, y edificabilidad residencial máxima para renta libre; la edificabilidad terciaria mínima (con los usos establecidos en la norma 4.1.3 del Plan), edificabilidad industrial máxima, la edificabilidad turística máxima y la edificabilidad máxima destinada a equipamiento privado. Se incluyen así mismo los parámetros de densidad (número de viviendas por cada hectárea de suelo del ámbito), densidad neta (número de viviendas por cada hectárea de suelo del ámbito descontando la superficie de sistemas generales); número de viviendas totales máximo a implantar, número de viviendas (mínimo) sometidas a algún régimen de protección pública, número máximo de viviendas de renta libre y número (máximo) de plazas turísticas posible en el ámbito.

### **4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES**

Se incluyen en este apartado las reservas dotacionales que el nuevo Plan establece como mínimas. Con respecto a la cuantificación de espacios libres y equipamientos, se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 29 y 42 de la LUIB. Con Respecto a su disposición y localización se establecen objetivos y directrices para la ordenación detallada en la que se establecen explícitamente en el apartado de objetivos determinadas determinaciones con carácter vinculante. En relación con las reservas de plazas para aparcamiento establecidas en el artículo 43.4.c). asignado tanto número de plazas como superficie mínima de suelo de dominio público para su implantación, conforme al artículo 80 el reglamento.

### **5. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MEDIOS**

Incluye el área de Reparto en la cual se incluye el ámbito, su superficie (en metros cuadrados de suelo) y su uso característico a efectos de valoración urbanística (aquel que disponga de mayor edificabilidad atribuida en el ámbito). Se incorpora el detalle de los coeficientes de homogeneización, así como el coeficiente de aprovechamiento medio y las unidades de aprovechamiento de cesión pública.

### **6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO**

Este apartado incluye la programación detallada en un orden de prioridad: Alta, a desarrollar durante el primer cuatrienio del Plan; Media, durante el 2.º, 3.º Y 4.º cuatrienio; Baja en el 5.º cuatrienio). El instrumento para el Desarrollo y ejecución (Plan Parcial o Plan Especial), los condicionantes para el desarrollo, así como el sistema y la modalidad de gestión. Se incluye un apartado de régimen transitorio de aplicación al desarrollo del ámbito.

## **7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA**

Se establecen, tanto de forma escrita como gráfica, una serie de determinaciones a seguir por el instrumento de desarrollo, para el establecimiento de la ordenación detallada. Se establecen explícitamente en el apartado de objetivos determinadas determinaciones con carácter vinculante.

Además de los criterios específicos para cada sector de suelo urbanizable, establecidos en su correspondiente ficha, se establecen una serie de criterios generales de ordenación empleados para la realización de los ensayos proyectuales de los diferentes sectores del suelo urbanizable contemplado en el nuevo Plan General de Palma, que han de servir de guía para la ordenación pormenorizada a establecer por los preceptivos Planes Parciales en desarrollo de las determinaciones de la ordenación estructural.

La exposición de estos criterios se ha organizado en tres bloques temáticos:

1. En primer lugar, se exponen las directrices y recomendaciones de ordenación pormenorizada para los sistemas constitutivos del espacio público urbano: la red de calles y el sistema de espacios libres.

2. Una deliberación discursiva sobre la complejidad funcional del barrio residencial como antídoto imprescindible para revertir la banalización consustancial a la producción de ciudad residencial contemporánea. Para ello, se destaca la necesidad de infiltrar actividades complementarias a la vivienda en el propio tejido residencial -para dotar de un cierto nivel de autosuficiencia vivencial a sus habitantes en el desempeño de sus necesidades cotidianas- y, cómo no, la importancia otorgada al sistema dotacional a la hora de proporcionar representatividad a la escena urbana resultante y contribuir a la cohesión social embridada a la condición colectiva de lo urbano.

3. Finalmente, aportar nuevos argumentos de ordenación para dotar a la manzana residencial de insumos proyectuales orientados a garantizar variedad al espacio urbano, huyendo de automatismos cuya generalizada aplicación en los ensanches residenciales recientes, ha producido su depreciación conceptual -al desabastecerla de su tradicional complejidad social, tipológica y funcional- recluyéndola a un módulo tipológico unívocamente configurado: el bloque lineal perimetral alineado.

### **A. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: RED DE CALLES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

La red de calles.

a. La categorización de la red de calles atenderá a tres conceptos básicos: estructura, conexión y acceso.

b. La red de calles a proyectar debe garantizar una correcta articulación con las áreas urbanas adyacentes, promoviendo la continuidad de los elementos de urbanización primarios como garantía de compacidad urbana y legibilidad del espacio público.

c. La ordenación del paisaje urbano de la calle deberá contemplar la lateralidad arquitectónica de la misma desde fórmulas gramaticales -a aplicar en la definición de la forma construida- que prioricen la continuidad del plano de fachada.

d. En materia de movilidad, el objetivo que se persigue es garantizar una accesibilidad universal, de calidad y segura, otorgando protagonismo a las redes -continuas y articuladas- de recorrido peatonal y la integración de los carriles bici. Para ello, resulta imprescindible la territorialización del principio organizativo de la supermanzana.

e. La definición de los itinerarios cívicos en el asentamiento residencial tendrá que asegurar la conectividad entre los principales nodos de movilidad; es decir, aquellos que generen un número elevado de desplazamientos, tales como paradas de transporte colectivo, equipamientos comunitarios, áreas de concentración de funciones comerciales o espacios libres públicos.

f. La calle debe considerarse un hecho arquitectónico en sí mismo, por lo que su calidad representa un factor determinante en el proyecto de asentamientos residenciales.

Los espacios libres públicos.

a. La ordenación de cada sector se ha de sustentar en la fusión de la lógica ambiental preexistente en el territorio y la nueva lógica urbana a desplegar. El sistema de espacios libres a proyectar definirá una matriz ambiental que reconozca los principales elementos naturales del área.

b. Construir una adecuada relación transitiva entre el fragmento y el contexto urbano adyacente evitando interferencias espaciales carentes de sentido. Para ello, se preverán parques de contacto o bisagra en posiciones de límite o transición entre formas y tejidos de diferente naturaleza.

c. Coadyuvar a fortalecer la accesibilidad no motorizada de los espacios y actividades más significativas en el interior del área y entre éstos y su contexto, sea urbano o natural. Para ello, la previsión de parques conectores y avenidas jardín resulta imprescindible para garantizar la continuidad e interconexión entre las diferentes piezas verdes del barrio, la ciudad o el territorio.

d. Aportar legibilidad formal al espacio urbano proyectado como condición básica para su apropiación y afinidad por parte de la población residente.

e. Promover una distribución homogénea y equilibrada en el sector evitando la residualidad e indefinición que suele caracterizar el espacio libre de ámbitos residenciales periféricos de décadas anteriores. Para el cumplimiento de este criterio de ordenación entran en escena los parques y plazas de proximidad llamados a dar cobertura a las necesidades cotidianas, en especial, de aquellas personas que presentan una movilidad reducida. Todas las viviendas dispondrán de espacios de proximidad a una distancia no superior a 250 metros de casa y tendrán una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup>.

f. Y, por último, una breve referencia a la multifuncionalidad, condición básica para recuperar la competitividad de los espacios libres al objeto de que se constituyan, de nuevo, en las principales referencias para el desarrollo de las funciones de ocio, esparcimiento, relación y encuentro de la población residente en el barrio residencial. El matrimonio entre espacio libre y equipamiento complementario es el régimen de convivencia más idóneo para dar eficaz respuesta a este objetivo.

## **B. CRITERIOS DE ORDENACIÓN RELATIVOS A LA DIVERSIDAD FUNCIONAL: ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS A LA VIVIENDA Y SISTEMA DOTACIONAL.**

La diversidad funcional.

a. Es esencial conseguir una mezcla equilibrada de usos en el barrio, de manera que las distancias que los residentes han de recorrer para satisfacer sus necesidades cotidianas sean lo más reducidas posible. Un objetivo central del proceso de planificación de un barrio es lograr la combinación adecuada de edificios residenciales, establecimientos destinados a albergar actividades laborales y equipamientos educativos y de ocio. La mezcla general y equilibrada de

usos debe venir acompañada de una distribución espacial adecuada.

b. Para asegurar la complejidad funcional del espacio urbano residencial hay que recuperar el discurso de la hibridación funcional concretándola en el hecho arquitectónico: la complejidad de un espacio urbano empieza en el propio edificio. En la medida que innovemos en la definición programática de las edificaciones, en apostar por establecer unidades proyectuales que ofrezcan una adecuada mezcla de tipologías residenciales y diversidad funcional, estaremos definiendo una hoja de ruta que nos llevará a la conformación de ciudades más sostenibles.

c. El atributo de la diversidad funcional se ha de manifestar en los diferentes elementos, usos, actividades, tipos de viviendas, manzanas y arquitecturas, equipamientos y servicios públicos, en la definición y tipología de su red de calles y en la composición social del residente.

d. Al objeto de asegurar la efectividad de esta infiltración funcional en el espacio urbano, se recomienda que el comercio y los servicios de proximidad ocupen, al menos, 60% de las plantas bajas coadyuvando a la transferencia, el intercambio y la interacción subyacente a la pulsión relacional -entre la edificación y el espacio de la calle- que este tipo de usos induce.

#### **Los equipamientos públicos.**

Los equipamientos urbanos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana y territorial y habrán de ser actores principales de cualquier proceso de fortalecimiento del papel de la ciudad. Entre ellos, los equipamientos colectivos de carácter docente, deportivo y los servicios de interés público y social, asumen un papel relevante en la configuración del barrio residencial. Pero, además, la reflexión sobre los equipamientos urbanos supone uno de los puntos capitales de todo Proyecto Urbano que se precie de incorporar un sentido colectivo y de preservación del bien común.

a. La diversidad en los equipamientos debe dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos en atención a dos criterios básicos: función y escala. Las funciones para proponer atenderán al conjunto de necesidades de la población del asentamiento residencial (enseñanza, sanidad, cultura, deportes, atención social, administración y seguridad), con especial atención a los indicadores referentes a seguridad, género y edad. La escala, se refiere al radio de servicio del equipamiento (proximidad y/o referencia).

b. El suelo necesario para los equipamientos tiene una lógica escalar y no lineal. Así, las necesidades de equipamientos y servicios públicos atenderán a las demandas generadas por los nuevos residentes del barrio residencial y, al tiempo, contribuirán a resolver los déficits que pudieran existir en el entorno urbano consolidado.

c. La localización de los suelos destinados a equipamiento procurará garantizar los criterios de intensidad, complejidad y distribución equilibrada. Se evitará la concentración de toda la oferta dotacional del asentamiento residencial en una sola manzana/parcela:

- Para los equipamientos referenciales (centros culturales, centros cívicos, etc.) se promoverán posiciones centrales vinculadas con espacios públicos significativos y simbólicos.

- Para los equipamientos de gran consumo de suelo (docentes y deportivos, principalmente) se recomienda adoptar localizaciones en la periferia del asentamiento, al objeto de evitar la creación de vacíos de actividad u obturaciones en el tejido residencial.

- La localización de los equipamientos de vecindad (guarderías, centros



comunitarios, pistas deportivas, centros de día para mayores, etc.) se producirá en posiciones próximas a las unidades residenciales.

### **C. CRITERIOS DE ORDENACIÓN RELATIVOS AL TEJIDO RESIDENCIAL.**

Al objeto de procurar cierta variedad en el proyecto de la manzana residencial, se recomienda la adopción de dos tipos básicos:

LA MANZANA DE PERÍMETRO ABIERTO, conformada por una arquitectura perimetral, dispuesta de forma discontinua y variada. En esta estrategia proyectual confluyen la continuidad de la calle y la calidad del espacio abierto. En la ideación del modelo de ocupación de este tipo de manzana, es recomendable: (a) la combinación de tipos edificatorios (bloques lineales simples y dobles, torres) con fondos edificables de diferente dimensión que favorezcan distintos tipos de accesos y la introducción de espacios intermedios (terrazas, galerías, etc.), y (b) el establecimiento de volumetrías diversas –evitando, con ello, la conformación de fachadas de altura constante- instrumentando una normativa flexible que permita un margen suficiente para su concreción en el proyecto arquitectónico.

LA MANZANA ALFOMBRA, caracterizada por una mayor ocupación del suelo por la edificación y la utilización de una amplia variedad de formas edificadas y de espacios. Habitualmente se suelen combinar tipologías edificatorias de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar. La adopción de este tipo de manzana permite investigar con «morfologías heterodoxas de gran variedad tipológica y funcional donde puedan cohabitar volúmenes y tipos distintos en unidades de diversa escala y programa, ordenadas en sistemas abiertos de alta integración espacial y funcional, alternativos a los modelos de planta cerrada y planta abierta.

### **8. OTRAS DETERMINACIONES**

Se integran en este apartado otras determinaciones de carácter complementario, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.

### **9. AFECCIONES SECTORIALES**

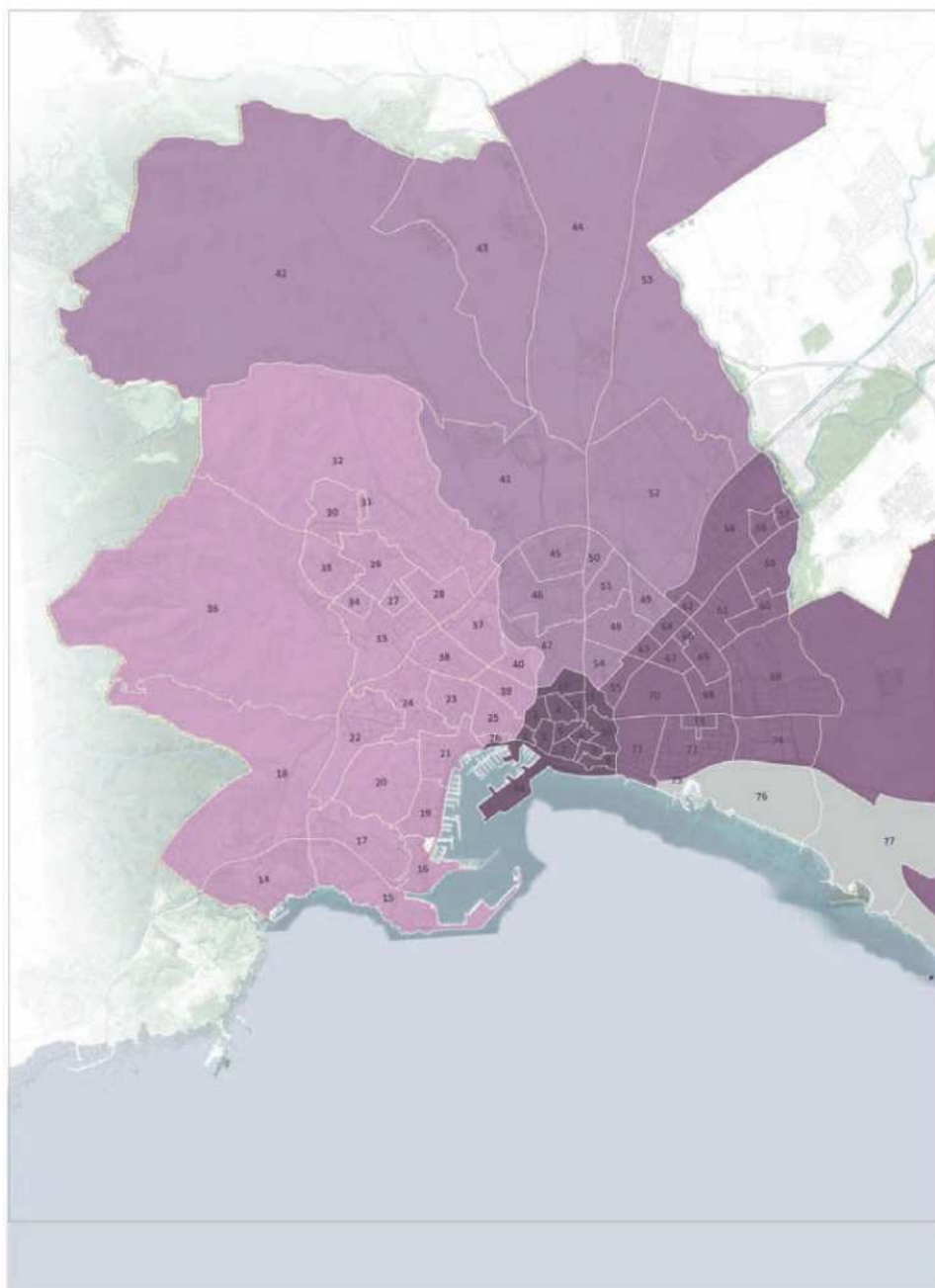
Se integran en este apartado afecciones sectoriales, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.

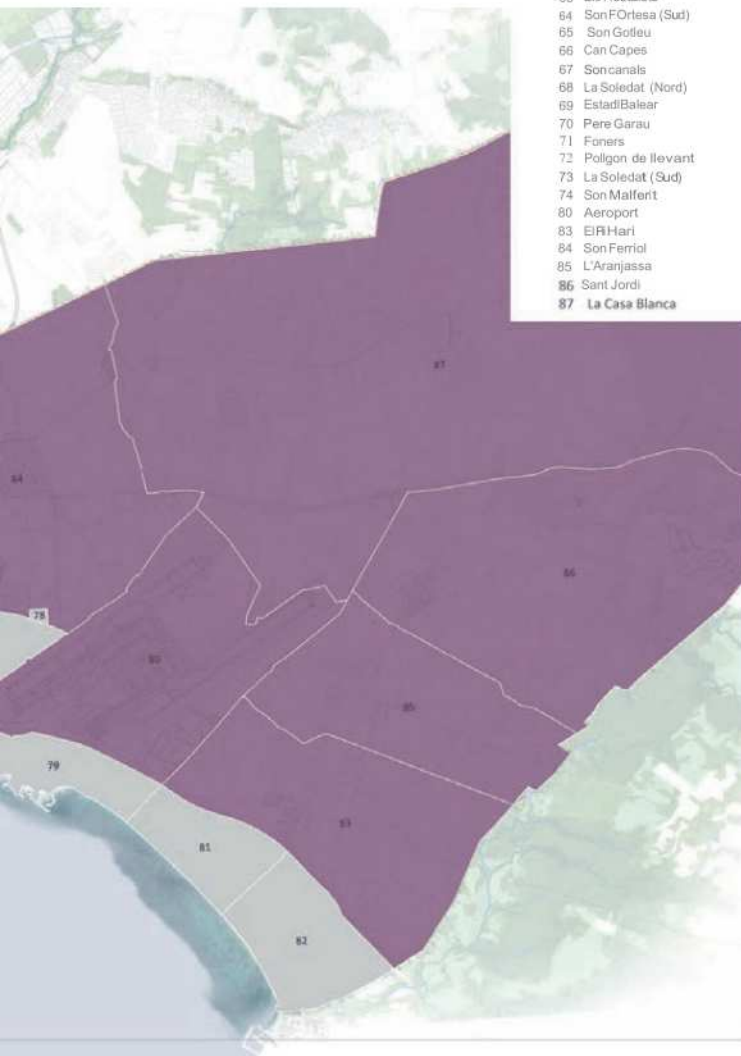
### **10. MEDIDAS AMBIENTALES**

Se integran en este apartado medidas ambientales, que tienen carácter vinculante para el desarrollo del ámbito.









## llegenda

### Zona llevant

- 55 Marques de Font Santa
- 56 Son Rull/m
- 57 Mara de Deu de Uuc
- 58 Son Cladera
- 59 El Vivero
- 60 Rafal Nou
- 61 Rafal Vell
- 62 Son Fortesa (Nord)
- 63 Els Hostalets
- 64 Son Fortesa (Sud)
- 65 Son Gotleu
- 66 Can Capes
- 67 Soncanals
- 68 La Soledat (Nord)
- 69 Estadi Balear
- 70 Pere Garau
- 71 Foners
- 72 Poligon de llevant
- 73 La Soledat (Sud)
- 74 Son Malfert
- 80 Aeroport
- 83 El Rihari
- 84 Son Ferriol
- 85 L'Aranjassa
- 86 Sant Jordi
- 87 La Casa Blanca

### Zonas Centre

- 01 Puig de Sant Pere
- 02 Jaume III
- 03 La Llotja-Born
- 04 Sant Jaume
- 05 Sant Nicolau
- 06 Cort
- 07 la Seu
- 08 Mont-Sion
- 09 la Calatrava
- 10 El Sindicat
- 11 El Mercat
- 12 La Missió
- 88 Zona Portuària

### Zona Ponent

- 13 Platja deis Patins
- 14 Sant Agustí
- 15 Cala Major
- 16 Porto Pi
- 17 La Bonanova
- 18 Genova
- 19 El Terreno
- 20 Bellver
- 21 Son Armadams
- 22 La Teulera
- 23 Son Espanyolet
- 24 Son Dureta
- 25 Santa Catalina
- 26 El Jonquet
- 27 Son Pereto
- 28 Son Flor
- 29 Son Serra-La Vileta
- 30 Son Roca
- 31 Son Ximelis
- 32 Son Anglada
- 33 Son Rapinya
- 34 Los Almendros
- 35 Son Xigala
- 36 Son Vida
- 37 Son Cotoner
- 38 Son Dameto
- 39 Camp den Serrallta
- 40 El Forti

### Playa de Palma

- 75 Can Pere Antoni
- 76 El Molinar
- 77 El Coll d'en Rabassa
- 78 Son Riera
- 79 Can Pastilla
- 81 Les Meravelles
- 82 L'Arenal

### Zona Nord

- 41 Secar de la Real
- 42 Establiment
- 43 Son Espanyol
- 44 Son Sardina
- 45 Cas Capiscot
- 46 Camp Redó
- 47 Bors Aires
- 48 Placa de Toros
- 49 Son Oliva
- 50 Amanecer
- 51 l'Olivera
- 52 L'Indioteria (Urbà)
- 53 L'Indioteria (Rural)
- 54 Aniduc

# ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

## 1. IDENTIFICACIÓN

**Denominación**

**Calle**

**Zona Estadística**

**Código**

**Planos**

Full 1000

Full 5000

**Localización**

El Temple

c/ Temple

10 El Sindicat

10-01

H-20

06

**Delimitación gráfica**



Esta actuación responde a la necesidad de poner en valor este entorno caracterizado por la presencia del Temple, la capilla románica así como posibles restos de la muralla medieval. Este objetivo ya se encuentra incluido implícitamente en el planteamiento que se realiza ya en el Plan del 85 y en el PGOU del 98 para este entorno. En ambos planeamientos precedentes se prevé el desarrollo a través de un plan especial de una serie de determinaciones que, fundamentalmente, contribuyan a frenar la degradación urbana y la pérdida de valor de los elementos patrimoniales que integra. El presente Plan General establece una nueva delimitación para la actuación urbanística que persigue facilitar su gestión y acotar los objetivos a cumplir, que pasan por la apertura y permeabilidad urbana del ámbito.

# ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	3.990	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,1955	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	32	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	81	Infraestructuras incluidos(m²)	0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b> <b>APT_COSTA</b> --- Dominio Público Marítimo Terrestre --- Línea de Influencia Litoral --- Línea Ribera del Mar <b>APT_AERONAUTICAS</b> --- Envoltente Acústica Actual --- Envoltente Acústica Propuesta --- Servidumbre Aeronáutica <b>APT_CARRETERAS</b> --- Zona de Afección --- Zona de Reserva --- Zona de Protección <b>APT_DPH</b> --- Zona de Policía --- Zona de Servidumbre <b>APT_FERROVIARIA</b> --- Dominio --- Línea de Explanación --- Línea de Edificación	<b>USOS GLOBALES</b> Residencial Turístico Terciario Industrial <b>SISTEMAS GENERALES</b> Espacios libres Equipamientos Infraestructuras Servicios Urbanos Comunicaciones <b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> Suelo Urbano
---	---



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	780	Densidad (viv/ha)	33
Edif. Residencial total (m²)	780	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	33
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	13
Edif. Residencial HP mínima (m²)	780	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m²)	0	Viviendas protegidas mínimas	13
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	2.583	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	2
Equipamientos (m²)	143	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	35

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-10-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	0	0	0	0		
780,0000							0,1955	117,0000

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Expropiación
Modalidad	-

## 7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificación existente

## OBJETIVOS

- 1 Permitir la cesión como espacio libre de uso y dominio público que permita la relación y esparcimiento ciudadanos, así como la interpretación de los valores patrimoniales y paisajísticos de los inmuebles del entorno, entre los cuales se destaca de la Iglesia del Temple. Puesta en valor de la Capilla románica del Temple, habiéndose de generar para lo cual un espacio libre en contigüidad en el norte de esta.
- 2 Posibilitar la completación con edificación con destino a uso residencial del solar vacante que da en la Calle Mateu Enric Lladó permitiendo-se la articulación de la nueva trama urbana y el sellado de medianeras vistas.
- 3 Recuperación de los restos de las murallas y torres del recinto de la antigua Almudaina de Gumara.
- 4 Reconocimiento de edificaciones existentes a preservar, con destino a equipamiento socio cultural
- 5 Conector peatonal entre calle Mateu Enric Lladó y calle del Temple.

## DIRECTRICES

- d1. La altura de la edificación residencial no podrá superar la de la edificación colindante en carrer Mateu Enric Lladó 34.
- d2. La reserva de aparcamiento deberá resolverse por el proyecto edificatorio que desarrolle la oferta de uso residencial de la actuación.



# ARI-PE 10-01 EL TEMPLE

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

La ordenación detallada a contemplar por el Plan Especial tiene que desarrollar los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la presente ficha. Previamente a la formulación del Plan Especial se realizará la intervención arqueológica que determine la Administración competente en materia de protección del patrimonio histórico. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los varios usos en función de la propuesta de ordenación y el aprovechamiento objetivo resultante. Se estará en lo dispuesto a la Norma 2.1.16 del PG en relación a la Incorporación de la Perspectiva de Género al Planeamiento. La formulación del PE tendrá que realizarse con un procedimiento de participación pública de los propietarios y vecindarios y definirá un plan de desalojo y retorno, si procede.

Los espacios libres públicos tendrán que cumplir con criterios de accesibilidad y seguridad y diversidad de uso desde la perspectiva de género.

## 9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

- La ordenación tendrá que estar a las indicaciones del Decreto de intervenciones arqueológicas. En la intervención tiene que procurarse la recuperación del sistema hidráulico de la noria y elevadores asociados.
- Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
  - El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el Informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

- Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - Respetará lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, la Norma 45 del Plan Territorial Insular de Mallorca. Igualmente, se aplicará la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones.
  - Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
- Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- Uso de materiales sostenibles. Se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
- Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD): tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el producto habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- Estudio de integración paisajística de los materiales y los usos en todo el ámbito, con el objeto de formalizar un contexto patrimonial pretendiendo preservar los materiales del caserío de la antigua ciudad. En este sentido se tendrá especial atención a los materiales utilizados en los cerramiento/lienzos que delimitan el ámbito, con la intención de minimizar cualquier impacto en el nuevo espacio abierto.
- La jardinería debe adquirir un volumen abierto de porte mediano que permita la doble función de sombra y visualización de la mayor parte de las fachadas. Se deberá proteger las especies arbóreas existentes, planteándose en su caso la reubicación.



# ARU-PE 14-03 CLH

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	CLH
Calle	Ctra Dic de l'Oest
Zona Estadística	15 Cala Major
Código	14-03
Planos	
Full 1000	F-25
Full 5000	03

### Localización



### Delimitación gráfica

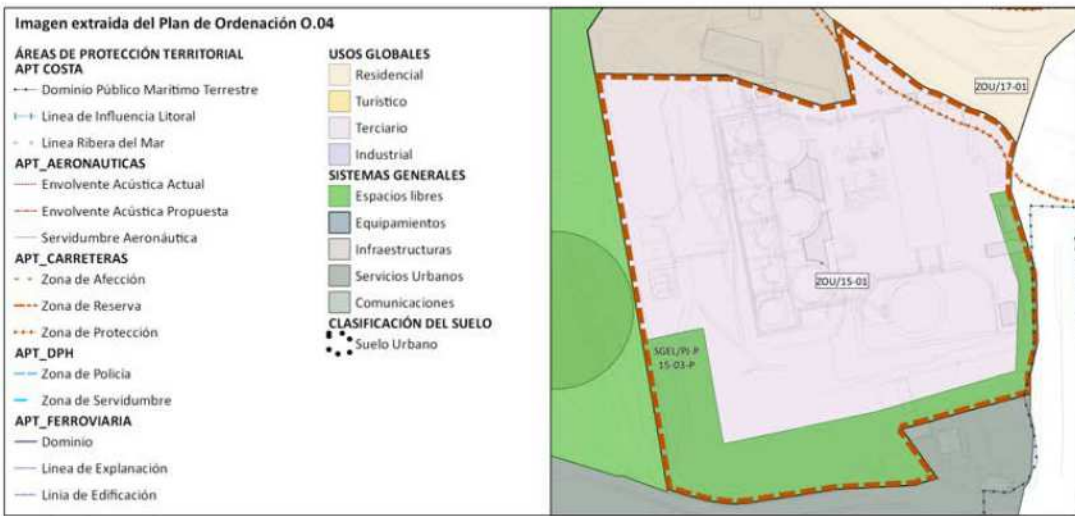


Actuación de Renovación Urbana prevista en los suelos, de dominio privado, calificados en el Plan General de 1998 como SGCI/IS 15-01-E "Factoría Porto Pi". La clausura de la actividad desarrollada en las actuales instalaciones de CLH representa una oportunidad para promover su renovación al objeto de implantar un hito urbano singular que actúe de puerta de entrada a la ciudad desde la autovía de poniente (Ma-1) contemplando, la materialización del aparcamiento disuasorio previsto en el actual PMUS. El desarrollo de la actuación permitirá así mismo la implementación del nuevo corredor ecológico de la Bonanova favoreciendo la permeabilidad, continuidad y accesibilidad del nuevo Parque de Cala Major conformado por los sistemas generales SGEL/PJ-L 15-01-P Y 15-02-P, en posición adyacente a las actuales instalaciones del Sistema General de Equipamiento correspondiente al Museo-Palacion de Marivent.

# ARU-PE 14-03 CLH

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	34.998	Sistemas Generales Interiores (m²) total		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	SGEL/PJ-P 15-03-P	7.000
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m²)		0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	1,1700	Servicios Urbanos incluidos (m²)		0
Capacidad máxima de población (habitantes)	577	Comunicaciones incluidos (m²)	SGCM/AP-P 14-01-P	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	165	Infraestructuras incluidos(m²)		0



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	40.948	Densidad (viv/ha)	66
Edif. Residencial total (m²)	20.065	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	83
Edif. Residencial libre máxima (m²)	10.032	Numero de viviendas total	231
Edif. Residencial HP mínima (m²)	10.033	Numero de viviendas libres máximo	106
Edif.Terciaria (m²)	20.883	Viviendas protegidas mínimas	125
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	6.405	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	103
Equipamientos (m²)	5.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	1.803

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-14-03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1.62	0.35	1	0	0	0		
40.646,3900							1,1614	6.096,9585

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE). Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



### SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

### SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Espacios libres

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

## OBJETIVOS

1. Acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.
2. Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es actuar como zona de amortiguación con el SGIF/HG 15-08, la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste además de dotar de continuidad al SGEL/PJ-P 15-01-P. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
3. Área destinada a materializar la edificabilidad propuesta para el ARU-PE 14-03 CLH. Permeabilidad que garantice la continuidad y accesibilidad al sistema de espacios libres que singulariza el entorno.

## DIRECTRICES

- d1. La posición de la edificación en la parcela reforzará la continuidad de la red ambiental propuesta.
- d2. Implantación de un hito urbano singular en una posición relevante de la estructura urbana de Palma, configurando una puerta de entrada a la ciudad desde el Poniente.
- d3. Se propone desarrollar una oferta mixta de usos terciarios y residenciales materializada, preferentemente, en un complejo edificatorio objeto de un proyecto unitario.
- d4. Se contemplará el desarrollo de un aparcamiento público de un mínimo de 350 plazas, que, preferentemente, se resolverá estableciendo una estrategia para su localización y formalización basada en la singularidad topográfica del soporte territorial, caracterizado por la presencia de desniveles.
- d5. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- d6. Dados los objetivos y directrices para la ordenación detallada no se estima necesario contemplar viario local público más allá del acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.



## 8. OTRAS DETERMINACIONES

La formulación del Plan Especial del ARU PE 14-03 CLH queda sin programación hasta tanto se produzca la ejecución previa de las actividades descontaminación del suelo, tras el cese de la actividad actual

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana hacia Porto Pi, la Avenida Gabriel Roca y el sistema general de espacios libres SGEL/ PJ-P 15-01-P.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento General de Costas.
2. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 14-01 CLH, al ser objeto de un cambio de calificación a uso global residencial, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.
3. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Palma”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

10. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Respetará lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, la Norma 45 del Plan Territorial Insular de Mallorca. Igualmente, se aplicará la Ordenanza municipal reguladora del ruido y las vibraciones.
  - b. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - c. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
20. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
30. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
40. Uso de materiales sostenibles. Se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
50. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
60. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el producto habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
70. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre la masa geológica, la infiltración de las aguas naturales al acuífero, el paisaje y la habitabilidad del conjunto del área:
80. Los suelos de calidad, se utilizarán para el acondicionamiento de las zonas verdes locales y generales sin que suponga una alteración de la topografía. Estas zonas deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento y equipamiento en las zonas verdes. Las zonas verdes locales y generales deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento, mobiliario y equipamiento en las zonas verdes.
90. Parte de las zonas verdes se dispondrán, salvo mejor criterio técnico, facilitando la conexión con el resto de masas forestales colindantes con el objeto de favorecer la conectividad ecológica.
100. La ocupación de la huella por parte de la edificación que impida la infiltración de agua natural al acuífero, debe ser reducida a su máxima superficie, sin que ello suponga una contradicción con la integración paisajística.
110. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

# ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

## 1. IDENTIFICACIÓN

### Denominación

Calle

Son Busquets  
c/ Alfonso el Magnánimo

### Zona Estadística

Código

45 Cas Capiscot  
45-01

### Planos

Full 1000

Full 5000

G-16

06

### Localización



### Delimitación gráfica



El Cuartel de Son Busquets, después de la suscripción de un Convenio en 1998 entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento fue desafectado en 2003 y adscrito al organismo autónomo INVIED. En el PGOU 1998 se reconoce como área de regulación específica (ARE) con destino a uso global residencial con una densidad de 150 viviendas/hectáreas conforme al convenio de 1998. No obstante, se estimó que esta densidad era excesiva y mediante un nuevo Convenio (de 23-07-2012 de novación del anterior) se acuerda una densidad de 75 viviendas/hectárea y una edificabilidad de 1,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una superficie edificable mínima destinada al uso terciario es de 74.125 m<sup>2</sup>.

Con estas bases se inicia por el Ayuntamiento la formulación de un Plan Especial que es aprobado inicialmente en 2012.

El nuevo Plan General considera que el uso global residencial, densidad y edificabilidad bruta del Convenio interadministrativo de 2012 son adecuados para la actuación de renovación urbana.

No obstante, considera necesario ajustar la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente. Ya la Administración General del Estado, en 2019 a través de la Dirección General de Arquitectura, Urbanismo y Suelo transmitió al Ayuntamiento la voluntad de poder convertir Son Busquets en una actuación emblemática de las nuevas políticas de vivienda y sostenibilidad del Ministerio de Fomento.

Entre los nuevos objetivos generales de ordenación a desarrollar, cabe reseñar: (a) la consideración de la actuación como una supermanzana, elemento conformador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano, (b) valorar la posibilidad de fomentar el mantenimiento de edificaciones con valor patrimonial; (c) la apuesta por la diversificación funcional contribuyendo a materializar los principios de la "ciudad de los quince minutos", (d) la implementación de medidas orientadas a la configuración de un eco-barrio de efectos ejemplarizantes para visualizar una nueva forma de "hacer ciudad" y, (e) ayudar a mejorar la oferta dotacional del contexto urbano en aplicación del principio de la "dotación cruzada".



# ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	110.858	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	1,4196	Servicios Urbanos incluidos (m²)	SGSU/GR-P 45-01-P 1.500
Capacidad máxima de población (habitantes)	2.077	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	187	Infraestructuras incluidos(m²)	0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

#### APT\_COSTA

--- Dominio Público Marítimo Terrestre

--- Línea de Influencia Litoral

--- Línea Ribera del Mar

#### APT\_AERONAUTICAS

--- Envoltente Acústica Actual

--- Envoltente Acústica Propuesta

--- Servidumbre Aeronáutica

#### APT\_CARRETERAS

--- Zona de Afección

--- Zona de Reserva

--- Zona de Protección

#### APT\_DPH

--- Zona de Policía

--- Zona de Servidumbre

#### APT\_FERROVIARIA

--- Dominio

--- Línea de Explanación

--- Línea de Edificación

### USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

### SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	157.491	Densidad (viv/ha)	75
Edif. Residencial total (m²)	83.366	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	76
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	831
Edif. Residencial HP mínima (m²)	83.366	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m²)	74.125	Viviendas protegidas mínimas	831
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	25.268	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	394
Equipamientos (m²)	15.479	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	6.895

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-45-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	1.76	0	0	0		
213.826,4100							1,9273	32.073,9615

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación



### SISTEMAS GENERALES

■ Servicios Urbanos

### SISTEMAS LOCALES

■ Trazado vinculante viario

◆ Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

■ Suelo Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Edificaciones con interés tipológico

- 1 Viario local de acceso rodado conectando la carretera de Valldemossa con el Carrer de Alfons el Magnanim. Sección mínima de 20 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto
- 2 Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado contemplando, en todo caso, la continuidad por el límite sur, del Carrer de la Primavera, de la Tardor, de la Barcarola, de l' Hivern y de l' Estiu.
- 3 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres manteniendo la masa forestal existente. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 4 Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos promoviendo el mantenimiento de las edificaciones existentes. El objetivo es conformar un "parque equipado" junto a la reserva de espacios libres adyacente.
- 5 Localización recomendada del sistema general SGSU/GR-P 45-01-P para el que se destinará una superficie de 1.500 m2.



# ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

## DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 20.000 m<sup>2</sup>.
- d6. El Plan Especial deberá considerar la posible preservación, como memoria del lugar, de las edificaciones señaladas con interés tipológico, con capacidad de caracterizar el conjunto de modo singular en la ciudad. Se deberá preservar en la medida de lo posible el arbolado existente.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de jardinería.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
5. Se deberá prever la reserva de equipamiento educativo, que se estima en un mínimo de 7.890 m<sup>2</sup> (4.050+3.840), que podrá alcanzar los 10.000 m<sup>2</sup> si se permite la implementación de usos complementarios al docente (preferentemente deportivos y sociales) que confieran a la pieza la condición de centralidad para el barrio. No obstante, la reserva educativa podrá ser ajustada por el Plan Parcial de conformidad con las indicaciones de las administraciones competentes en esta materia, con el fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra.
6. Aquella parte de la edificabilidad de servicios terciarios prevista en la ficha que en el proyecto de parcelación sea adjudicada a entidades u organismo de titularidad pública podrá ser destinadas a alojamiento dotacional.

## 9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gallo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Palma”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del Informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
- 2º. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
- 6º. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD): tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

# ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Camp Redó
Calle	Camp Redó
Zona Estadística	46 Camp Redó
Código	46-01
Planos	
Full 1000	H-16
Full 5000	06
Localización	



## Delimitación gráfica



En el barrio de Camp Redó, en concreto la zona delimitada por las calles General Riera, Cotlliure, Felipe II y Alfonso el Sabio, existe un conjunto de bloques de viviendas denominadas en su origen como "Conjunto de viviendas del Generalísimo Franco" ejecutadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, comúnmente llamado "Barrio de Corea". El área está expuesta a numerosos y graves desafíos sociales y económicos, con problemas de desempleo y exclusión social, delincuencia, congestión urbana, degradación medioambiental, bolsas de pobreza y abandono. Está constituido por un total de 26 bloques, en un modelo de polígono abierto, con la mayor parte de los bloques dispuestos perpendicularmente a la carretera de Esporles.

El PGOU del 98 identificó el ámbito como un Área de Régimen Especial ARE 46-01 Camp Redó por su carácter peculiar dándole un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para su ordenación estableció la necesidad de redacción de un Plan Especial de acuerdo a las condiciones que determinó para este ARE, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se aprobase el Plan Especial.

El nuevo Plan General mantiene, sustancialmente, la delimitación del Plan del 98 si bien considerando esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. De la delimitación original de área se ha retraído el bloque localizado en el extremo noroccidental, abriendo a la calle Felipe II, en el que se ha procedido a sustituir la edificación original por un nuevo edificio residencial. También consta la demolición de un edificio (bloque VIII) perteneciente a la manzana PJ EBRO (referencia catastral 9724701DD6892D).

El objetivo de la actuación es la regeneración del barrio posibilitando la renovación o sustitución de los edificios según lo que determine el Plan Especial, así como la posibilidad de actuación anticipada en una de las manzanas que se destinaría a usos de equipamiento dotacional.

(\*) De la máxima edificabilidad residencial asignada (24.789 m2) podrá ser destinada a uso terciario un máximo de 2.745 m2. En la hipótesis de optar por integrar el uso terciario, teniendo presente el coeficiente de ponderación asignado a este uso (1,78), el aprovechamiento objetivo total del ARI aplicable será de un máximo de 26.939,1 UA; siendo en este caso, el aprovechamiento medio, 1,26 UA/m2



ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	21.278	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	1,16	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.215	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	571	Infraestructuras incluidos(m²)	0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA

Dominio Público Marítimo Terrestre

Línea de Influencia Litoral

Línea Ribera del Mar

APT\_AERONAUTICAS

Envolvente Acústica Actual

Envolvente Acústica Propuesta

Servidumbre Aeronáutica

APT\_CARRETERAS

Zona de Afección

Zona de Reserva

Zona de Protección

APT\_DPH

Zona de Policía

Zona de Servidumbre

APT\_FERROVIARIA

Dominio

Línea de Explanación

Línea de Edificación

USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano

3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	24.789	Densidad (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial total (m²)	*	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	Mínimo 353 Máximo 486
Edif. Residencial HP mínima (m²)	22.053	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Terciaria (m²)	*	Viviendas existentes	Mínimo 353 Máximo 486
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	488
Edif. Turística máxima (m²)	0		0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		
(*) Ver apartado 1.Identificación página anterior			

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	2.662	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	62
Equipamientos (m²)	3.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	1.085

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-46-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	0	0	0	0		
24.789,0000 *							1,1650	2.478,9000

(\*) Ver apartado 1.Identificación página anterior

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas. No obstante, los terrenos de la manzana Cotlliure 21 se podrán obtener de forma anticipada o simultánea a la tramitación del Plan Especial.
Sistema	A determina por el Plan Especial. Se aplicará la expropiación para la adquisición de la manzana de Cotlliure 21 , en caso de actuación anticipada para la obtención y ejecución de equipamientos públicos.
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



## SISTEMAS LOCALES

- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

## OBJETIVOS

1. Espacio libre central que ha de constituirse en el elemento referencial de la trama urbana del barrio de Camp Redó. Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio.
2. En las diferentes manzanas residenciales identificadas en el esquema gráfico adjunto, el Plan Especial podrá optar por su rehabilitación integral -incidiendo, especialmente, en la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de las edificaciones y la reurbanización de los espacios "interbloques"- o bien por la sustitución total o parcial de los diferentes bloques constitutivos de cada una de estas manzanas. Este supuesto comportará una redefinición completa e integral del espacio libre comunitario y la materialización de una oferta complementaria de servicios comerciales pudiendo, al tiempo, redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes. Asimismo, en el supuesto de sustitución de la edificación, el Plan Especial deberá contemplar la reserva de equipamientos locales establecida en la presente Ficha. En cualquier caso, el supuesto de rehabilitación integral o parcial del ámbito, deberá contemplar la demolición de los bloques alineados al Carrer de Cotlliure.
3. Complementar el tejido residencial con equipamientos comunitarios y de alojamientos dotacionales a ubicar preferentemente en la manzana noreste del ámbito (COTLLIURE 21, referencia catastral 9724201DD6892D) en una actuación que se podrá ejecutar anticipadamente a la aprobación del Plan Especial con la finalidad de que sirva para el plan de realojamiento intergeneracional.

## DIRECTRICES

- d.1. Se promoverá la implantación de una supermanzana en el barrio de Camp Redó con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d.2. En el supuesto de sustitución de las edificaciones existentes: (a) se mantendrán las 4 plantas de altura para los bloques dispuestos en las manzanas B, C, D y E y se admitirán hasta 6 plantas en las semimanzanas meridionales A y F, (b) el Plan Especial valorará la posibilidad de integrar la reserva de equipamiento en la nueva edificación residencial utilizando la fórmula del complejo inmobiliario.
- d.3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle. En este sentido, el Plan Especial podrá optar por: (a) resolver la reserva obligatoria de aparcamiento público en el subsuelo del espacio libre central propuesto cuya urbanización, en todo caso, deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio, en desarrollo del Objetivo 1, (b) ubicar la reserva de aparcamiento en el subsuelo de las nuevas edificaciones resultantes, en el supuesto de optar por la sustitución de las existentes, o (c) adoptar una solución mixta que combine las expuestas en (a) y (b).
- d.4. En caso de sustitución de los bloques, se recomienda, con el fin de conservar el rasgo tipológico más relevante de los barrios, siguiendo los estudios previos del Patronato Municipal de la Vivienda, el mantenimiento de la disposición de los bloques lineales actuales, excepto los paralelos a la calle Cotlliure (de las manzanas catastrales 9724201DD6892D y 9724601DD6892D) con la posibilidad de establecer conexiones ligeras entre bloques para poder optimizar las comunicaciones verticales y la actuación por fases afectando grupos de 2 o 3 bloques, según el caso.
- d.5. No se estiman necesarios incrementos en la superficie actual del viario local existente en el barrio de Camp Redó.
- d.6. Los equipamientos propuestos para la manzana COTLLIURE 21 (referencia catastral 9724201DD6892D) se podrán ejecutar en dos fases y sustituirán los bloques existentes. Se mantendrá la disposición de los bloques existentes y su alineación con la posibilidad de edificar espacios de conexión intermedios especialmente en planta baja. Se tendrá que demoler el bloque paralelo en la calle Cotlliure.



# ARI-PE 46-01 CAMP REDÓ

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público del barrio.
  - b. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial garantizará el acceso universal a la infraestructura física y social básica: la energía renovable, el agua potable y el saneamiento, la movilidad sostenible, la salud, la educación y las tecnologías de la información.
5. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
6. El Plan Especial podrá incrementar hasta un 20% la edificabilidad máxima asignada a esta actuación por el Plan General, en caso de optar por la estrategia de regeneración que implique la sustitución parcial o total de las edificaciones existentes. Ello no comportará el incremento del número máximo de viviendas establecido en la presente ficha y obligará a destinar parte de este incremento de edificabilidad a servicios terciarios-comerciales a localizar en las plantas bajas de la edificación.
7. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
8. El Plan Especial programará adecuadamente la implementación progresiva y secuencial de la regeneración del tejido urbano propuesta, con el fin de acoplar temporalmente la rehabilitación y/o sustitución de los edificios existentes con la solución al realojo de la población enclavada en estos. La gestión de la actuación tiene que ser pública.
9. El Plan Especial tendrá que proponer un plan de desalojo y retorno con la mínima incidencia para los residentes afectados. Se propone que este plan esté asociado a la realización previa de un equipamiento de vivienda dotacional localizado en el mismo ámbito o a no más de 300 metros para afectar lo mínimo a la vida cotidiana de la población en términos de proximidad al trabajo y a la escuela.
10. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Palma”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en el que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

19. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
29. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
39. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
49. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
59. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
69. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

# ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

## 1. IDENTIFICACIÓN

### Denominación

Calle

Can Domenge

c/ Ca'n Domenge

### Zona Estadística

Código

46 Camp Redó

46-02

### Planos

Full 1000

H-15

Full 5000

06

### Localización



### Delimitación gráfica



La actuación promueve un cambio en la calificación urbanística actual de estos suelos destinados a sistema general deportivo (SGEC/DP-P 46-09-P) en el PGOU de 1998, con la finalidad de promover una actuación residencial pública destinada a desarrollar una importante oferta de vivienda protegida (el 100% de las viviendas previstas) y alojamientos dotacionales. Al tiempo, el desarrollo urbanístico previsto dotará de permeabilidad a la trama urbana de este sector de la ciudad y contribuirá a mejorar los indicadores de zonas verdes públicas existentes en el contexto urbano adyacente al prever una amplia reserva de suelos calificados como sistema general y local de espacios libres.

# ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	45.341	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	SGEL/PJ-P 46-02-P, 9.987
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,4896	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	600	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m²)	0

### Imagen extraida del Plan de Ordenación O.04

<b>ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b> <b>APT COSTA</b> --- Dominio Público Marítimo Terrestre --- Línea de Influencia Litoral --- Línea Ribera del Mar <b>APT_AERONAUTICAS</b> --- Envoltente Acústica Actual --- Envoltente Acústica Propuesta --- Servidumbre Aeronáutica <b>APT_CARRETERAS</b> --- Zona de Afección --- Zona de Reserva --- Zona de Protección <b>APT_DPH</b> --- Zona de Policía --- Zona de Servidumbre <b>APT_FERROVIARIA</b> --- Dominio --- Línea de Explanación --- Línea de Edificación	<b>USOS GLOBALES</b> Residencial Turístico Terciario Industrial <b>SISTEMAS GENERALES</b> Espacios libres Equipamientos Infraestructuras Servicios Urbanos Comunicaciones <b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> Suelo Urbano
---	---



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	22.200	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m²)	19.200	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	240
Edif. Residencial HP mínima (m²)	19.200	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m²)	3.000	Viviendas protegidas mínimas	240
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	4.800	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	56
Equipamientos (m²)	5.040	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	980

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-46-02

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	1.76	0	0	0		
24.480,0000							0,5399	3.672,0000

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación





SISTEMAS GENERALES

■ Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

--- Trazado vinculante viario

--- Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

■ Suelo Urbano

OBJETIVOS

1. Vialidad local de conexión rodada entre el Carrer del General Riera y el Camí de C'ardiaca. Su secció mínima serà de 16 metres. Este viario serà vinculante en lo que respecta a su funció, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto.
2. Localizaci3n vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posici3n es actuar como zona de amortiguaci3n con el Cementerio (SGSU/CE-P 46-03-E). Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrà realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenaci3n detallada.
3. Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su funció y conectividad. El Plan Especial concretarà dicho trazado.
4. Localizaci3n vinculante de suelo destinado al sistema local de equipamientos con el objetivo de materializar una oferta de alojamiento dotacional.

DIRECTRICES

- d1. Se promoverà la implantaci3n de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el màximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenaci3n detallada se admitiràn exclusivamente calificaciones de plurifamiliar o colectiva. Se recomienda que, salvo que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisi3n de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General, las alturas màximas no superen las 5 plantas.
- d3. La edificabilidad destinada a uso terciario deberà localizarse en las plantas bajas de los edificios residenciales.
- d4. Minimizar la localizaci3n de la reserva de aparcamiento pùblico en posici3n anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al màximo la presencia del coche estacionado en el espacio pùblico de la calle.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 9.000 m2.

# ARU-PE 46-02 CAN DOMENGE

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano de Camp Redó.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 46-02 Can Domenge, al ser objeto de un cambio de calificación a uso global residencial, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.
2. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Palma”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
8. La ordenación del sector deberá integrar los bienes patrimoniales en el sector dotándolos de visibilidad y accesibilidad sin que ello suponga su alteración. En concreto se deberá estudiar en la ordenación la ponderación de la acequia como elemento representativo de la cultura hortícola y abastecimiento urbano.

# ARI-PE 52-04 SON PARDO

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Pardo
Calle	Son Pardo
Zona Estadística	52 La Indiotería (urbá)
Código	52-04
Planos	
Full 1000	I-14
Full 5000	05, 06

### Localización



### Delimitación gráfica



Esta actuación refunde las Unidades de Ejecución UE/52-04 y UE/52-06 previstas en el Plan General de 1998 y no ejecutadas.

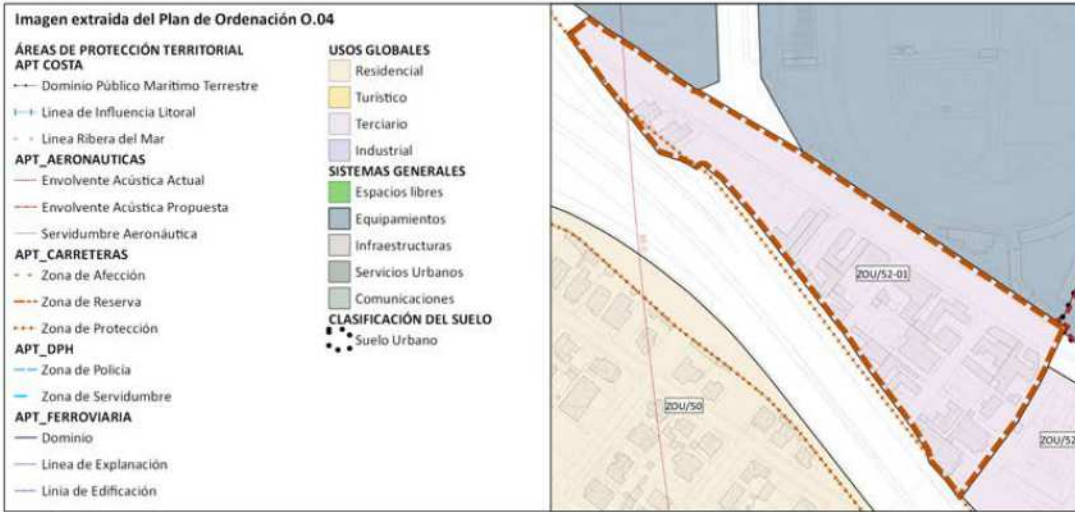
El Plan General considera esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana (ARI-RU) por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. El área se caracteriza por su precariedad espacial y funcional al destinarse, de forma mayoritaria, a actividades vinculadas al Hipódromo de Palma cuya reubicación se entiende necesaria para minimizar los impactos ambientales causados en una zona de la ciudad que, por su posición respecto a la Vía de Cintura y su proximidad tanto al Convento de Religiosas de San Francisco de Sales como al sector de suelo urbanizable SUB 52-02 Son Pardo (donde se prevé implantar la Ciudad de la Justicia), reclama una regeneración integral para promover la implantación de usos terciarios y dotarle de una imagen urbana acorde con este emplazamiento.



# ARI-PE 52-04 SON PARDO

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	26.846	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,7539	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	0	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	0	Infraestructuras incluidos(m²)	0



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	20.239	Densidad (viv/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	0
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	0
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m²)	14.167	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	6.072		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	2.606	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	51
Equipamientos (m²)	1.069	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	893

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	0	1	0	0	0.81		
19.085,3200							0,7109	954,2660

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

CATÁLOGO

- Edificios

OBJETIVOS

1. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva del sistema local de espacios libres (extremo superior oeste del ámbito, libre de edificaciones). Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del ámbito.
2. Localización vinculante de equipamiento local en la posesión existente incluida en el Catálogo del Plan General con grado de protección A2/ 52-07.

DIRECTRICES

- d.1. Se promoverá la implantación de una supermanzana con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d.2. Dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d.3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d.4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- d.5. No se estiman necesarias nuevas superficies de viario local.

# ARI-PE 52-04 SON PARDO

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

La formulación del Plan Especial del ARI PE 52-02 SON PARDO queda sin programación hasta tanto se produzca el cese de las actividades actuales vinculadas al hipódromo para las que se prevé su reubicación bien dentro del SGEC/DE-P 52-09-E, bien en el SGEC/DE/AI-P adyacente al hipódromo localizado en suelo rústico. El Plan Especial optará por la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes pudiendo redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes contemplando su retranqueo en el límite con la Vía de Cintura. En cualquier caso, se ha de promover el cambio de uso de las actividades enclavadas vinculadas al hipódromo.

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde la Vía de Cintura.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el galibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
79. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.



# ARI-PE 59-01 SON AMETLER

## 1. IDENTIFICACIÓN

### Denominación

Calle

### Zona Estadística

Código

### Planos

Full 1000

Full 5000

### Localización



Son Ametler  
c/ Cases de Son Ametler  
59 El Vivero  
59-01

K-15  
06

### Delimitación gráfica



Actuación de transformación urbanística cuyo ámbito coincide con el del ARE/59-01 identificada en el Plan General de 1998. El Plan Especial tendrá como objetivos principales el mantenimiento de las edificaciones existentes -principalmente residenciales unifamiliares-, la mejora de los niveles de equipamiento y espacios libres, la correcta urbanización del sistema de espacios públicos a proponer y la compleción de los servicios infraestructurales. En el suelo neto sin edificar que resulte de la ordenación detallada, se adoptarán calificaciones de vivienda unifamiliar con condiciones de parcelación y edificación similares a las existentes. La red viaria interior tendrá vedado el tráfico motorizado intenso (acceso restringido a residentes), siendo predominantes los modos no motorizados, en aplicación del principio organizativo de la supermanzana.



# ARI-PE 59-01 SON AMETLER

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	45.847	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,3926	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	287	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	62	Infraestructuras incluidos(m²)	0

### Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

#### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

##### APT\_COSTA

--- Dominio Público Marítimo Terrestre

--- Línea de Influencia Litoral

--- Línea Ribera del Mar

##### APT\_AERONAUTICAS

--- Envoltente Acústica Actual

--- Envoltente Acústica Propuesta

--- Servidumbre Aeronáutica

##### APT\_CARRETERAS

--- Zona de Afección

--- Zona de Reserva

--- Zona de Protección

##### APT\_DPH

--- Zona de Policía

--- Zona de Servidumbre

##### APT\_FERROVIARIA

--- Dominio

--- Línea de Explanación

--- Línea de Edificación

#### USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

#### SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	18.000	Densidad (viv/ha)	25
Edif. Residencial total (m²)	18.000	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	25
Edif. Residencial libre máxima (m²)	18.000	Numero de viviendas total	115
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	115
Edif. Terciaria (m²)	0	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif. Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	95
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	1.150	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	45
Equipamientos (m²)	1.750	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	788

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-59-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0	0	0	0	0		
18.000,0000							0,3926	900,0000

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



### SISTEMAS LOCALES

- ➡ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Alineación de manzanas existentes
- Edificación existente

1. Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y resolución de la conectividad con las vías perimetrales del ARU-PE 59-01 (Carrer Aragó, Carrer Baltasar Valentí, Carrer del Tenor Bou Roig y Carrer del Caminer). El Plan Especial concretará dicho trazado que, en todo caso, se apoyará en la red de calles existentes y tendrá como objetivo cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad en el interior del ámbito.
2. Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamiento aprovechando la existencia de suelo vacante de tamaño suficiente. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.
3. Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de espacios libres aprovechando la existencia de suelo vacante con unas proporciones idóneas para tal finalidad. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d3. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 8.000 m<sup>2</sup>.

# ARI-PE 59-01 SON AMETLER

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
  - b. Se prestará especial atención a la preservación de las características paisajísticas del ámbito.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

## 9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gallo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Palma”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. El documento de ordenación, deberá incluir un inventario del arbolado adulto existente en el interior de las parcelas y en el viario.
8. Con el objeto de mantener la masa arbórea existente y fortalecer las características paisajísticas del sector, se deberán mantener los pies arbóreos inventariados como adultos en el interior de las parcelas, salvo necesidad justificada de extracción por motivos de seguridad.
9. En el documento de ordenación, deberá incluir un inventario de cerramientos artesanales de piedra seca con el objeto de mantenerlos y/o restaurarlos, salvo incumplimiento de condiciones de seguridad y salud.



# ARI-PE 63-01 ARAGÓ

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Aragó
Calle	c/ Aragón
Zona Estadística	63/64/65/66/67 Els Hostalets/Son
Código	63-01
Planos	
Full 1000	K-17/ K-18
Full 5000	06
Localización	



## Delimitación gráfica



Con el objetivo de ampliar la sección de la calle Aragón, el PGOU de 1998 propuso una transformación urbanística con una doble instrumentación: (a) en el frente norte de la calle delimitó un total de 8 unidades de ejecución, y (b) el frente sur, la ampliación del viario se pretendió obtener corrigiendo las alineaciones existentes. Lo cierto es que, durante la vigencia del PGOU del 98, sólo consta el desarrollo completo de una de estas Unidades de Ejecución (UE 63-07) y el inicio del desarrollo urbanístico de la UE 63-04. Asimismo, la obtención del suelo para la ampliación de la calle mediante la corrección de alineaciones en el frente meridional, ha sido meramente testimonial.

Por ello, el Plan General realiza una nueva propuesta de instrumentación, identificando un Área de Reforma Interior a desarrollar mediante el preceptivo Plan Especial el cual, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, podrá establecer la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la estrategia de gestión a adoptar.

Esta actuación de reforma interior mantiene como objetivo principal ampliar la sección de la calle Aragón para obtener una dimensión ajustada a su condición de eje urbano primario, estructurante y referencial de la ciudad de Palma. Esto contribuirá, al tiempo, a incrementar la capacidad ambiental de la calle y a mejorar la dimensión de las plataformas destinadas a modos de desplazamiento no motorizados.



# ARI-PE 63-01 ARAGÓ

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	34.661	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,8857	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	795	Comunicaciones incluidos (m²)	SGCM/RV-P 63-01-P 21.143
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	229	Infraestructuras incluidos(m²)	0

### Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

#### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL APT COSTA

— Dominio Público Marítimo Terrestre

— Línea de Influencia Litoral

— Línea Ribera del Mar

#### APT\_AERONAUTICAS

— Envoltente Acústica Actual

— Envoltente Acústica Propuesta

— Servidumbre Aeronáutica

#### APT\_CARRETERAS

— Zona de Afección

— Zona de Reserva

— Zona de Protección

#### APT\_DPH

— Zona de Policía

— Zona de Servidumbre

#### APT\_FERROVIARIA

— Dominio

— Línea de Explanación

— Línea de Edificación

#### USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

#### SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	30.700	Densidad (viv/ha)	92
Edif. Residencial total (m²)	26.900	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	235
Edif. Residencial libre máxima (m²)	18.829	Numero de viviendas total	318
Edif. Residencial HP mínima (m²)	8.071	Numero de viviendas libres máximo	217
Edif.Terciaria (m²)	3.800	Viviendas protegidas mínimas	101
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	147
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	500	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	77
Equipamientos (m²)	1.105	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	1.348

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

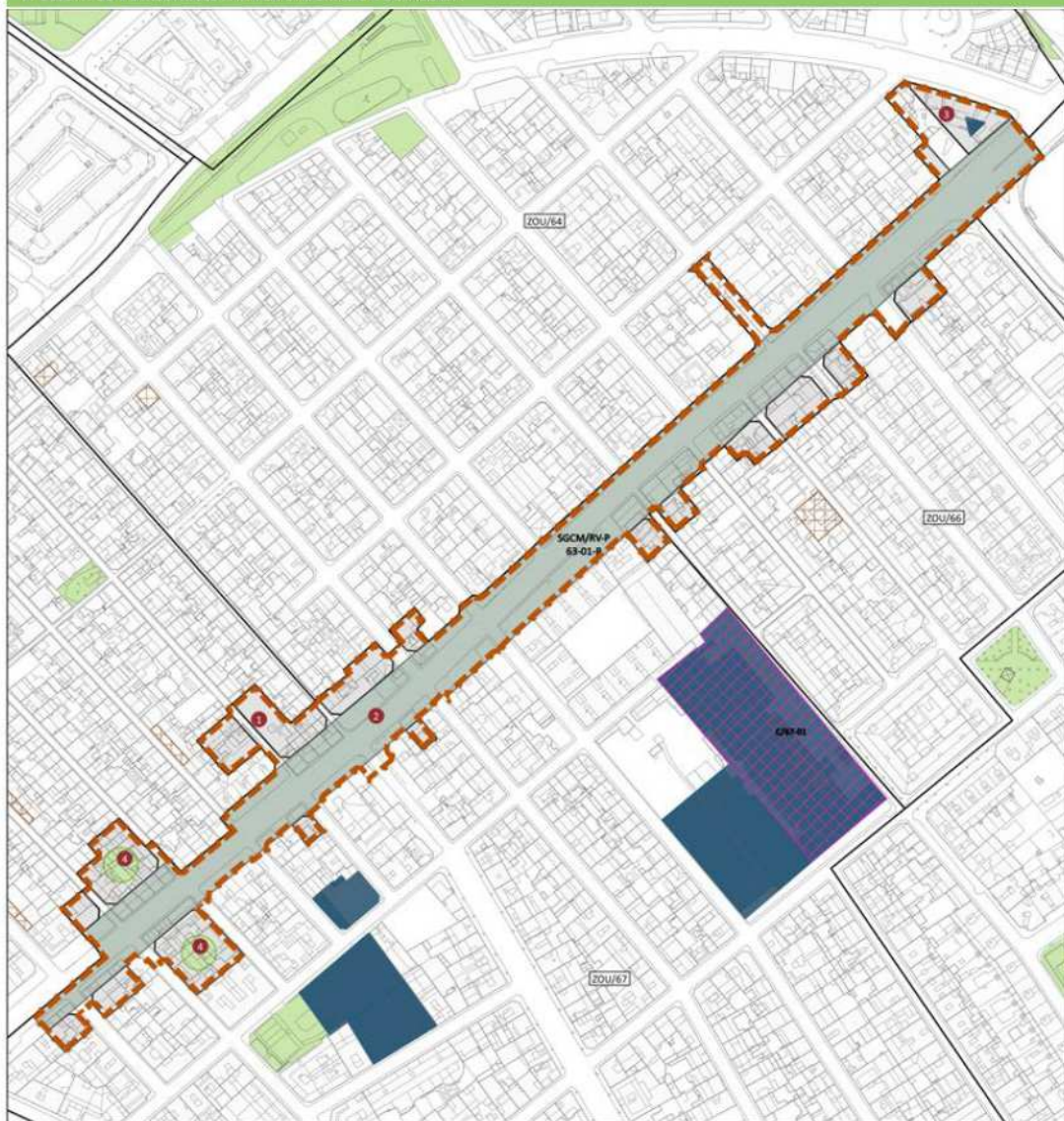
Área de reparto AR-SU-PE-63-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0,48	0,47	0	0	1,35		
24.489,3300							0,7065	3.673,3995

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública



### SISTEMAS GENERALES

Comunicaciones

### SISTEMAS LOCALES

Espacios libres

Localización recomendada de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

Suelo Urbanizable

Suelo Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

Alineación de manzanas existentes

Área edificable



1. Reordenar los frentes de manzana concernidos, conciliando su transformación tipológico-volumétrica con su adaptabilidad a las constantes vitales del tejido urbano adyacente. Esta cuestión adquiere especial trascendencia en el caso del contacto con el núcleo tradicional de Los Hostalets.
2. Rediseñar la sección transversal de la calle Aragón configurándola como un eje multimodal que apacigüe el actual protagonismo de los espacios destinados al transporte motorizado privado y el estacionamiento de automóviles. La ampliación de las plataformas peatonales, la incorporación de carril-bici y la posible integración de una plataforma reservada para el transporte público son aspectos de ineludible valoración en la ordenación a desarrollar.
3. Localización recomendada para suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamientos. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha. En este sentido, se podrá contemplar la posibilidad de concretar la totalidad o parte de esta reserva en la planta baja de edificios residenciales empleando la fórmula del complejo inmobiliario
4. Localización recomendada para suelo destinado a la reserva local de espacios libres. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

- d1. En el suelo neto edificable que completa las manzanas del núcleo tradicional de Los Hostalets (NT/63-01) hacia la calle Aragón, las alturas a emplear garantizarán la adecuación a las condiciones volumétricas del mismo evitando impactos paisajísticos.
- d2. En el resto del suelo neto edificable que resulte de la ordenación detallada las alturas máximas a emplear se moverán en una horquilla entre 6 y 8 plantas. En todo caso, la volumetría resultante deberá quedar correctamente justificada en el estudio de paisaje y ratificada por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la calle Aragón con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La edificabilidad terciaria asignada al sector deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. No se estima necesario contemplar nuevas superficies para viario local más allá de las ampliaciones previstas en la calle Aragón.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial de calidad contrastada en el espacio público de la calle Aragón.
  - b. Establecimiento de criterios unitarios para la disposición de los volúmenes edificatorios que conformarán la fachada a la calle Aragón. Para ello, se elaborarán los alzados de ambos frentes concretando las alturas a emplear dentro de la horquilla admitida en el punto 2 de las Directrices para la Ordenación Detallada.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de jardinería.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial y el aprovechamiento objetivo resultante.
6. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
7. Se estará a lo dispuesto en la Norma 3.2.6 apartado 3, así como lo dispuesto en la disposición transitoria primera apartado 3.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

# ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

## 1. IDENTIFICACIÓN

### Denominación

#### Calle

Vía de cintura

Vía de cintura

### Zona Estadística

68/69 La Soledat (Nord) / Estadi Balear

### Código

69-04

### Planos

Full 1000

J-19

Full 5000

06

### Localización



### Delimitación gráfica



Esta actuación se formula para cumplimentar el mandato de la Norma 40 del PTIM en relación con el área de reconversión territorial ART.11.3 y que vincula al Plan General.

Esta actuación afecta, fundamentalmente, a los suelos urbanizados no edificados resultado del desarrollo urbanístico de la UE/69-02 "Estadio Balear" destinados a usos productivos. Esta actuación la caracterización funcional de su entorno inmediato -donde confluyen grandes equipamientos (Polideportivo Municipal Germán Escalas, Colegio San José Obrero, Residencia Son Güells) y espacios residenciales de reciente materialización (UE/69-03 "CE Manacor")- y, sobre todo, el impulso de la reconversión de la Vía de Cintura -en desarrollo de las directrices del PTIM para el ART 11.3- aconsejan modificar la vocación funcional de estos terrenos.

Para ello, se propone -optimizando la base urbanizadora existente- la configuración de un espacio urbano mixto residencial-terciario, generando una nueva fachada urbana de elevada significación que asoma al tramo a reconfigurar de la Vía de Cintura (entre la rotonda con la calle Manacor y el eje San Ignacio-Ma. 3018). La intervención se extiende hacia el frente urbano que se muestra, por el oeste, a esta arteria viaria.

La actuación asume un rol estratégico y protagonista en el modelo de ciudad propuesto, para resolver la fractura causada por la Vía de Cintura, dotando de continuidad multimodal y vertebración espacial a las tramas urbanas que desarrollen en sus márgenes. Al tiempo, se garantiza un acoplamiento más sensible del espacio urbano resultante con el Torrent Na Bàrbara, mediante la interposición de un Parque Urbano.



# ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	135.724	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,8299	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.792	Comunicaciones incluidos (m²)	SGCM/RV-P 69-04-P 29.623
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m²)	0

### Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

#### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL APT COSTA

--- Dominio Público Marítimo Terrestre

--- Línea de Influencia Litoral

--- Línea Ribera del Mar

#### APT\_AERONAUTICAS

--- Envoltente Acústica Actual

--- Envoltente Acústica Propuesta

--- Servidumbre Aeronáutica

#### APT\_CARRETERAS

--- Zona de Afección

--- Zona de Reserva

--- Zona de Protección

#### APT\_DPH

--- Zona de Policía

--- Zona de Servidumbre

#### APT\_FERROVIARIA

--- Dominio

--- Línea de Explanación

--- Línea de Edificación

#### USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

#### SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

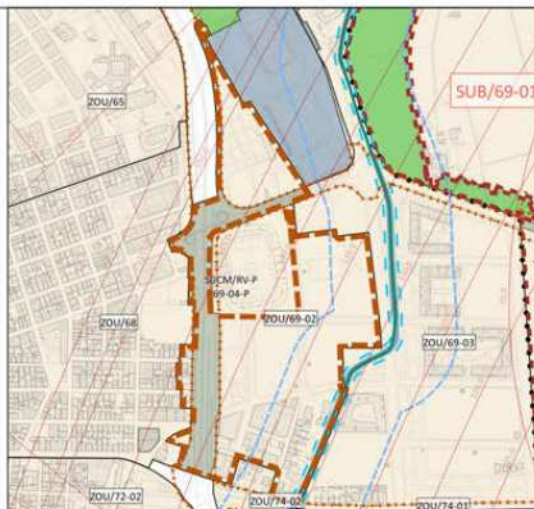
Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	112.636	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m²)	61.950	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m²)	28.917	Numero de viviendas total	717
Edif. Residencial HP mínima (m²)	33.033	Numero de viviendas libres máximo	304
Edif.Terciaria (m²)	50.686	Viviendas protegidas mínimas	413
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	30
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	20.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	282
Equipamientos (m²)	18.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	4.935

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-69-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.36	0.78	0	0	0		
80.343,9600							0,5920	12.051,5940

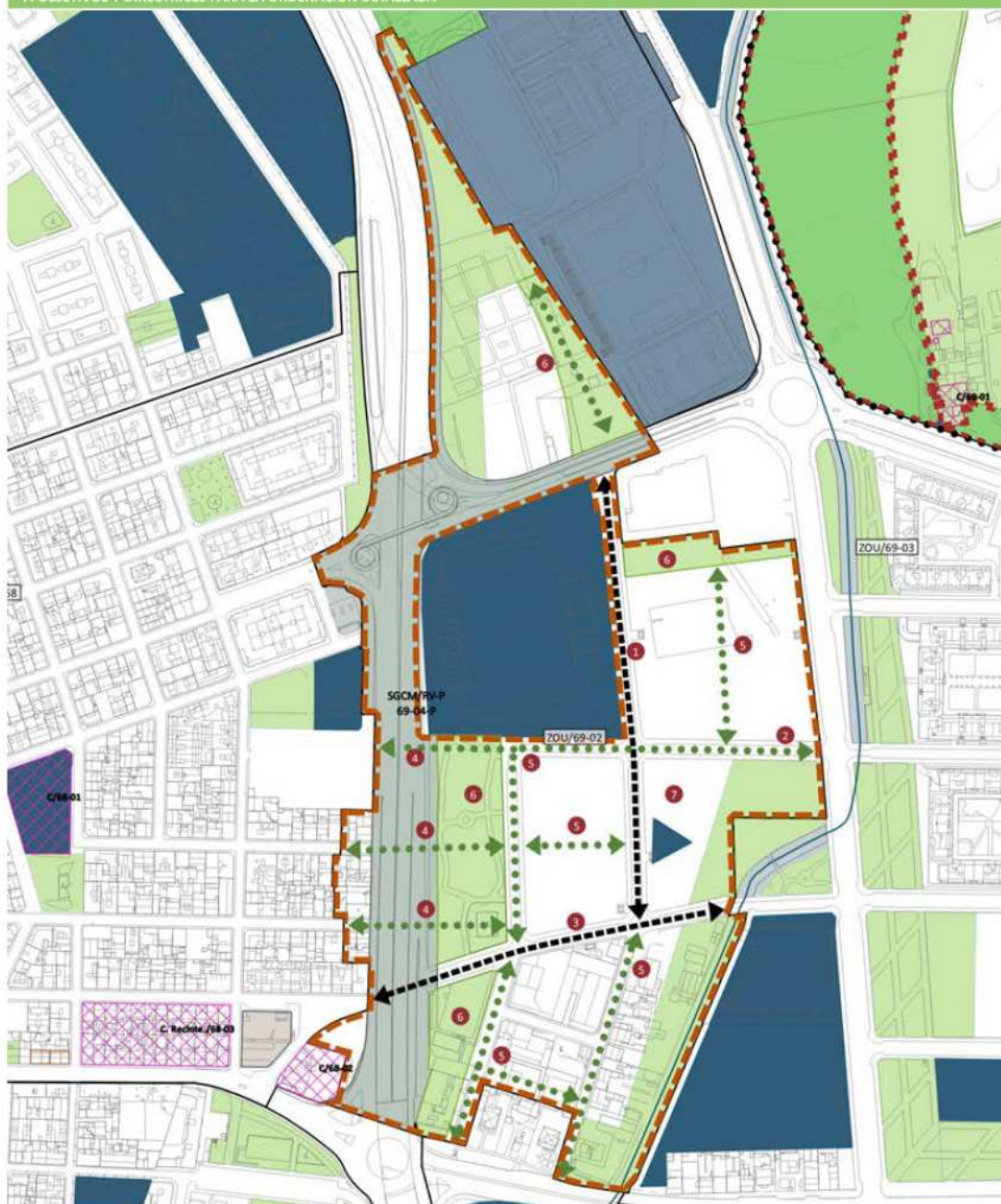
## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública

# ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

## 7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

### SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano



# ARI-PE 69-04 VÍA DE CINTURA

## OBJETIVOS

1. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Marie de Behen.
2. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Gastón Vullier en el tramo que discurre entre el carrer George Sand y el carrer de Marie de Behen.
3. Mantenimiento como viario local de acceso rodado del Camí Vell de Sineu prolongándolo, aprovechando el soterramiento /total o parcial de la Vía de Cintura, hasta enlazar con el carrer de Sureda.
4. Red de conectores peatonales entre ambos márgenes de la Vía de Cintura en prolongación con el carrer Josep Martínez, el de Sant Isidor y el viario localizado al sur de la manzana dotacional conformada por el EL1a 68-03-P y el EQ4a/SC-P 68-02-P.
5. Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial contemplará dicho trazado contemplando, en todo caso, la reurbanización de las calles de Julien Lequerq, Sócrates, Camelia y d' Homer.
6. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de espacios libres. Se recomienda el mantenimiento del EL1c 69-05-P.
7. Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos.

## DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dada la posición del sector en el modelo territorial propuesto por el Plan General, no se establecen restricciones al Plan Especial para establecer las alturas máximas, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. Se estima una superficie de viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) de 24.000 m2.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde el tramo a reconfigurar de la actual Vía de Cintura.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
6. El desarrollo de esta actuación de transformación urbanística queda vinculado: (a) a la ejecución previa o simultánea del proyecto de integración urbana del tramo de la Vía de Cintura que se extiende entre la calle Manacor y el enlace con el eje San Ignaci-Ma. 2018, lo cual requiere, obligatoriamente, el previo acuerdo con el Consell de Mallorca, y (b) a la formulación previa del instrumento territorial exigido por el PTIM para el ART 11.3.
7. El tramo a soterrar de la Vía de Cintura mantendrá la condición de sistema general de comunicaciones (viario).
8. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
9. La delimitación del ARI-PE 69-04 podrá ser ampliada incorporando parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la vigencia del POD, no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de completación de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La formulación del Plan Especial y ejecución del ARI-PE Vía de Cintura queda sin programación hasta tanto se alcance la coordinación administrativa con el Consell y se cumplan los condicionantes a que se refiere el apartado 6 anterior. Los planes y proyectos que desarrollen las actuaciones previstas en el Plan Especial del ARI 69-04 que afecten a la carretera titularidad del Consejo Insular de Mallorca, sus elementos complementarios, sus zonas de dominio público, protección o afección, o bien las zonas de reserva viaria, tendrán que contar con la autorización previa del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con la Ley de carreteras de las Islas Baleares.
2. La superficie del ARI-PE 69-04 Vía de Cintura computará como nuevo crecimiento ligado al Área de Reversión Urbana 11.3 Vía de Cintura de Palma. Serán de cumplimiento las determinaciones establecidas en el apartado 3 de la Norma 6 del PTIM.
3. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles, etc.), así como el gallo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de desconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

19. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
20. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
21. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
22. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
23. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
24. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD): tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

# ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

## 1. IDENTIFICACIÓN

### Denominación

Calle

### Zona Estadística

Código

### Planos

Full 1000

Full 5000

### Localización



Ses Fontanelles

Ses Fontanelles

79 Can Pastilla

79-03

K-22

11

### Delimitación gráfica



El ámbito de Ses Fontanelles proviene de un desarrollo reglado del suelo urbanizable del PGOU del 98; concretamente el sector SUP-3. Su clasificación como suelo urbano obedece a que no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles cuentan con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada por ser necesario adaptar la distribución de la edificabilidad a las limitaciones derivadas del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMa, aprobado por el Consejo Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019). Además, se promueve la reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo para mejorar la relación con la zona del parque-humedal con la zona de playa.

En definitiva, las nuevas condiciones de ordenación establecidas por el Plan General para el ARU-PE 79-01 Ses Fontanelles tratan de adaptarse a las prescripciones del PECMa y mejorar la integración urbana y ambiental del área. Para ello, manteniendo la edificabilidad total, se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida al 51% de la total atribuida, mientras que el 49% restante se destinará a usos residenciales (491 viviendas). Además, de la edificabilidad total terciaria, como máximo el 30% podrá destinarse a usos comerciales. Estas nuevas determinaciones permitirán adoptar un modelo de ocupación del territorio más concentrado liberando terrenos para su destino a sistemas (generales y locales) de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral. La delimitación de la actuación propuesta por el Plan General contempla: (a) por lado, la detección de la parte del SUP-3 identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejo de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008), que no ha sido urbanizada, atribuyéndole la clasificación de suelo rústico protegido, y (b) una pequeña ampliación respecto a la establecida por el PGOU del 98 para el sector SUP-3, incorporando la parte del EQ0a/SC 80-05-E concesionario para el Palma Acuario, que no se encuentra utilizada por esta instalación. Esta ampliación, en todo caso, no comporta incremento alguno de la máxima edificabilidad atribuida por el PGOU del 98 al SUP-3.

(\*) Aplicando los criterios generales de ratio de m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda asignada a las actuaciones de transformación por este Plan, en el presente ARI a la edificabilidad residencial asignada (45.659 m<sup>2</sup>) le correspondería un número máximo teórico de 491 viviendas; no obstante, teniendo presente la limitación derivada del PTIM respecto a la densidad neta máxima de viviendas en zonas turísticas (24 viviendas/hectárea), sólo se podrá materializar un número máximo de 434 viviendas (resultado de aplicar la densidad máxima permitida de 24 viv/ha a una superficie de 180.471 m<sup>2</sup>, que es la superficie neta del ámbito original del sector, 325.937 m<sup>2</sup>, descontando el sistema general de espacios libres del PRI, 145.466 m<sup>2</sup>).

El Plan Especial quedará legitimado (de conformidad con la Norma 1.1.5 apartado 5.b) para realizar el ajuste de la delimitación del área de reforma interior en la zona este; este ajuste se realizará, justificadamente y dentro de las magnitudes superficiales admitidas en la citada Norma.



# ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	157.720	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	SGEL/PJ-P 79-25-P, 25.098
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m²)	SGEC/DO-P 79-01-P 10.000
Capacidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,5908	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	*	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	*	Infraestructuras incluidos(m²)	0
(*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior			



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	93.181	Densidad (viv/ha)	*
Edif. Residencial total (m²)	45.659	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	*
Edif. Residencial libre máxima (m²)	45.659	Numero de viviendas libres total	434
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	434
Edif.Terciaria (m²)	47.522	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		
(*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior			

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	32.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	233
Equipamientos (m²)	0	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	4.078

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-79-03

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	2.29	0	1	0	0	0	0,9642	2.950,3735
152.081,1100								

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta/Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según normas 2.1.8 (aparte 4) , 2.1.11 del Plan General y artículo 5.1.18 del Plan de Ordenación Detallada.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Compensación

# ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

## 7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos

### SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

## OBJETIVOS

1. Reurbanización del viario ya ejecutado hasta su completa desaparición con la finalidad de transformarlo en un "espacio verde" integrado en el contexto natural. Se eliminará, para ello, la plataforma de tráfico rodado y se incrementará su capacidad ambiental con adecuadas dosis de arbolado y el uso de Sistemas de Drenaje Sostenible.
2. Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido, que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado.
3. Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
4. Localización de suelo con destino a la reserva de sistema general de equipamientos para Universidad. Su superficie mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>. El edificio habrá de resolverse obligatoriamente con una cubierta verde transitable resuelta mediante la continuidad topográfica con los espacios libres adyacentes.
5. Viario local de acceso rodado restringido a las actividades que se desarrollen en sus márgenes. Se recomienda adoptar para su diseño una configuración tipo rambla o bulevar.

## DIRECTRICES

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d3. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 15.000 m<sup>2</sup>.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª "Los planes especiales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.



## ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

- b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a garantizar la permeabilidad visual entre el suelo urbano y el humedal de Ses Fontanelles y a la imagen urbana percibida desde la Ma-19.
- c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

### 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
2. Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma. Por lo tanto, en las zonas solapadas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción."
3. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARU-PE 79-03 Ses Fontanelles, al ser objeto de un cambio de calificación con la admisión de usos residenciales, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.

### 10. MEDIDAS AMBIENTALES

19. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
20. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
30. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
49. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
50. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
60. Relaciones con la zona húmeda de Ses Fontanelles: Se mantiene vigente el Plan de Vigilancia y control ambiental para garantizar la preservación y mantenimiento de los valores ambientales de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Se evitará la contaminación de aguas derivada de las fugas de hidrocarburos de las zonas de aparcamientos. Los espacios libres se prevén con especies autóctonas y en consonancia con la función de elemento de transición paisajística entre el sector y la zona de especial valor ambiental de Ses Fontanelles.
70. El Plan Especial deberá disponer de un estudio acústico específico para el ARI con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por el viario Ma-19 sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
80. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre el humedal anejo al ámbito, la mejora del paisaje, conservación de las especies protegidas y la afección de la huella acústica. La franja de contacto entre el humedal y el ARI donde se localizan los espacios libres locales, deben revegetarse con especies autóctonas propias de los ambientes húmedos costeros. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.
9. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla.
10. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.



# ARI-PE 84-04 SON PRUNES

## 1. IDENTIFICACIÓN

### Denominación

Calle

### Zona Estadística

Código

### Planos

Full 1000

Full 5000

### Localización



Son Prunes

Urbanització Son Prunes

84 Son Ferriol

84-04

F-21

09

### Delimitación gráfica

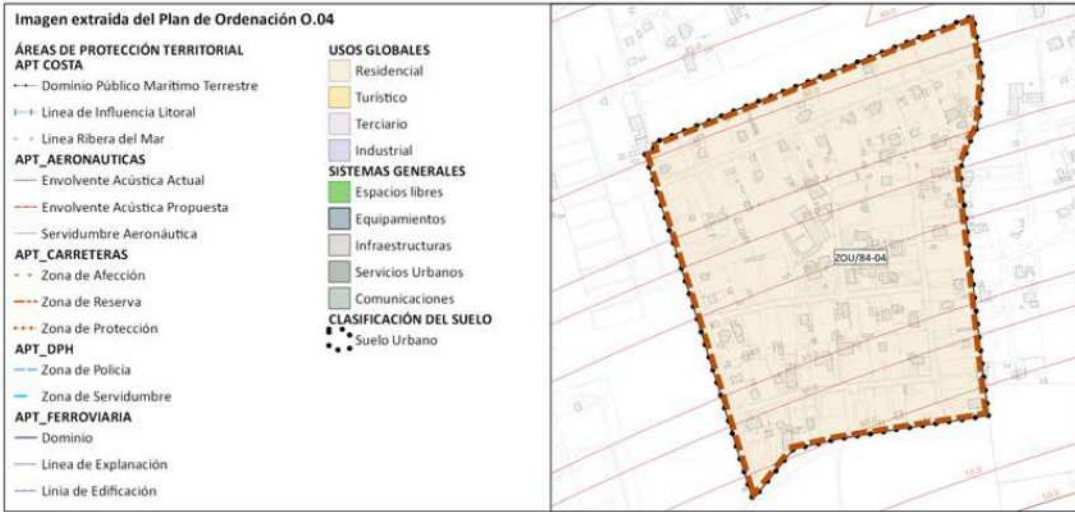


Actuación de transformación urbanística cuyo ámbito coincide con la UE 84-04 identificada en el Plan General de 1998. El Plan Especial tendrá como objetivos principales el mantenimiento de las edificaciones existentes -principalmente residenciales unifamiliares-, la mejora de los niveles de equipamiento y espacios libres, la correcta urbanización del sistema de espacios públicos a proponer y la compleción de los servicios infraestructurales. En el suelo neto sin edificar que resulte de la ordenación detallada, se adoptarán calificaciones de vivienda unifamiliar con condiciones de parcelación y edificación similares a las existentes. La red viaria interior tendrá, mayoritariamente, vedado el tráfico motorizado intenso (acceso restringido a residentes), siendo predominantes los modos no motorizados, en aplicación del principio organizativo de la supermanzana.

# ARI-PE 84-04 SON PRUNES

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	156.586	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,1118	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	310	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	19	Infraestructuras incluidos(m²)	0



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	17.500	Densidad (viv/ha)	8
Edif. Residencial total (m²)	17.500	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	8
Edif. Residencial libre máxima (m²)	17.500	Numero de viviendas total	124
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	124
Edif.Terciaria (m²)	0	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	62
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	2.480	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	44
Equipamientos (m²)	2.117	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	770

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

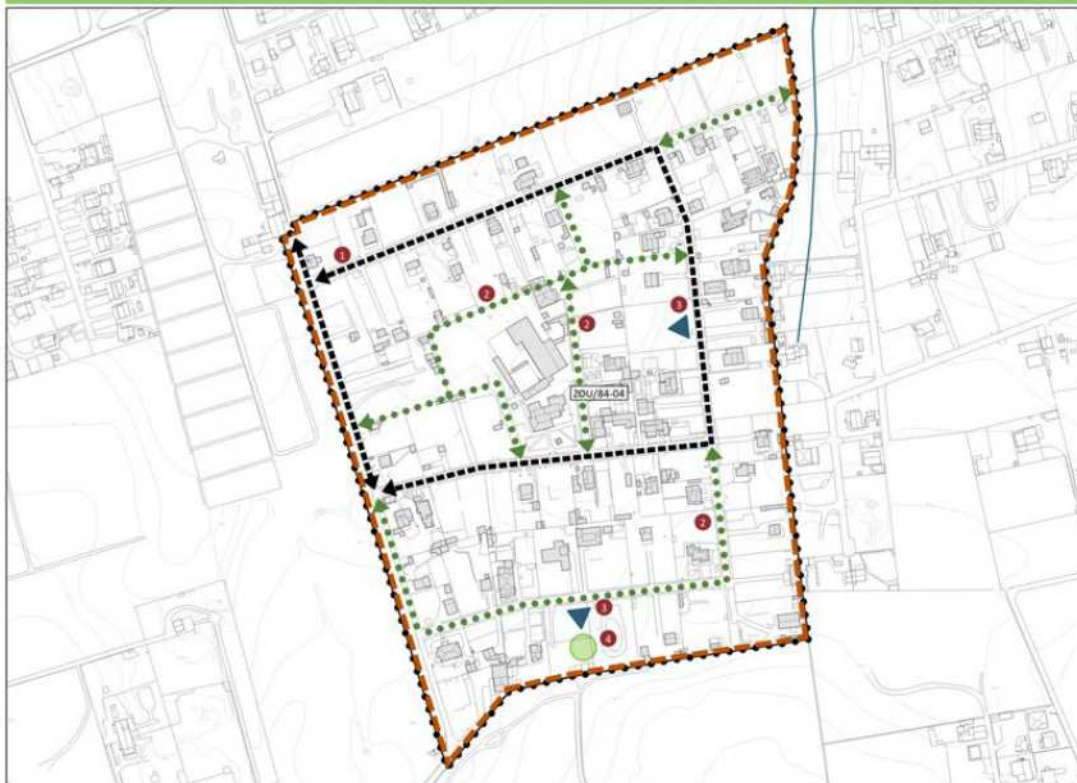
Área de reparto AR-SU-PE-84-04

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0	0	0	0	0		
17.500,0000							0,1118	875,0000

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas

Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



### SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificación existente

1. Trazado de viario local de acceso rodado al interior del ARU-PE 84-04 Son Prunes formando un bucle de entrada y salida desde el Camí de Son Prunes.
2. Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado con el objetivo de cubrir los requerimientos mínimos de accesibilidad y seguridad en el interior del ámbito.
3. Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamiento aprovechando la existencia de suelo vacante de tamaño suficiente. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.
4. Localización recomendada de suelo destinado a la reserva de sistema local de espacios libres aprovechando la existencia de suelo vacante de proporciones idóneas para tal finalidad. El Plan Especial concretará la ubicación de este suelo garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

- d1. Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- d2. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada sólo se admitirán calificaciones de vivienda unifamiliar de altura máxima 2 plantas.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 28.000 m<sup>2</sup>.



# ARI-PE 84-04 SON PRUNES

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
  - b. Se prestará especial atención a la preservación de las características paisajísticas del ámbito.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.

## 9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:

- a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.8.1/I.8.2/O.17 de servidumbres aeronáuticas del “Plan General de Palma”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
- b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
- c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
- d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética, con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5.
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. Con el objeto de mantener la masa arbórea existente y fortalecer las características paisajísticas del sector, se deberán mantener los pies arbóreos inventariados como adultos en el interior de las parcelas, salvo necesidad justificada de extracción por motivos de seguridad.
8. En el documento de ordenación, deberá incluir un inventario de cerramientos artesanales de piedra seca con el objeto de mantenerlos y/o restaurarlos, salvo incumplimiento de condiciones de seguridad y salud.



2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP