

Palma

Pla General



TOM VIII

ANNEX DE FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

LLIBRE II

**FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ
ACTUACIONS EN SÒL URBANITZABLE**

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP

1 /

INTRODUCCIÓ

El present document conté les fitxes de planejament i gestió de les diferents sectors previstes per a l'execució del Pla general del terme municipal de Palma.

Aquest document té eficàcia normativa.

La majoria de dels paràmetres continguts a les Fitxes d'Ordenació té caràcter vinculant i s'hauran de complir de manera simultània. No obstant això, algunes de les determinacions de les Fitxes podran tenir caràcter orientatiu o de recomanació quan així s'especifiqui.

1.1. CARACTERÍSTIQUES DE LES FITXES D'ACTUACIONS EN SÒL URBANITZABLE

Es defineix un model de fitxa per a cada tipus d'actuació contingudes i definides en la norma 3.3.1 de les normes urbanístiques del Pla.

El còmput de dades incloses a la fitxa té, evidentment, caràcter normatiu, considerant-se les quantitats per a ús lucratiu com a màximes i les de no lucratiu com a mínimes. Les dades de superfície s'han replantejat en funció de les característiques físiques de cada sector. Es proposa per a cada fitxa la següent estructura d'apartats:

1. IDENTIFICACIÓ

En aquest apartat es desenvolupen les característiques per a localitzar cada actuació. El codi d'identificació ve referit a un grup de números separats per un guió, es refereixen al sector estadístic en el qual estan incloses i al número d'ordre dins del sector. S'inclou en aquest apartat la denominació de l'àmbit, la seva localització en els plans O.04 d'Estructura General del Pla General i la seva situació indicada a través de la seva adreça. Respecte a la delimitació gràfica Inclou la delimitació de l'àmbit sobre Ortofotografia aèria de màxima actualitat.

2.-DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Integra totes les determinacions d'ordenació de caràcter estructural definides a l'article 37 i concordants així com aquells elements que el nou Pla considera estructurants i conformadors de el model d'ordenació previst pel Pla. S'integren en aquest apartat totes les determinacions d'ordenació de caràcter estructural definides en l'article 37 i concordants. La superfície de l'àmbit (mesura en metres quadrats de sòl), la classificació del sòl (urbà o urbanitzable), l'ús

global, l'edificabilitat global (metres quadrats de superfície construïda sobre metres quadrats de sòl), la capacitat màxima de població (mesura en habitants) i la densitat màxima de població (habitants per hectàrea), els sistemes generals interiors i adscrits (codi i superfície en metres quadrats de sòl).

3. EDIFICABILITATS I DENSITAT

S'inclouen els paràmetres d'edificabilitat (en metres quadrats de superfície construïda per metres quadrats de sòl): edificabilitat total màxima a desenvolupar en l'actuació; edificabilitat residencial total (inclou habitatge sotmès en algun règim de protecció pública i habitatge en renda lliure), edificabilitat residencial mínima destinada a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública, i edificabilitat residencial màxima per a renda lliure; edificabilitat terciària mínima (amb els usos establerts en la norma 4.1.3 del Pla), edificabilitat industrial màxima, edificabilitat turística màxima i edificabilitat màxima destinada a equipament privat. S'inclouen així mateix els paràmetres de densitat (nombre d'habitatges per cada hectàrea de sòl de l'àmbit), densitat neta (nombre d'habitatges per cada hectàrea de sòl de l'àmbit descomptant la superfície de sistemes generals); nombre d'habitatges totals màxim a implantar, nombre d'habitatges (mínim) sotmeses a algun règim de protecció pública, nombre màxim d'habitatges de renda lliure i número (màxim) de places turístiques possible en l'àmbit.

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

S'inclouen en aquest apartat les reserves dotacionals que el nou Pla estableix com a mínimes. Respecte a la quantificació d'espais lliures i equipaments, es dona compliment al que es disposa en l'article 29 i 42 de la LUIB. Respecte a la seva disposició i localització s'estableixen objectius i directrius per a l'ordenació detallada en la qual s'estableixen explícitament en l'apartat d'objectius determinades determinacions amb caràcter vinculant. En relació a les reserves de places per a aparcament establertes en l'article 43.4.c), assignat tant nombre de places com superfície mínima de sòl de domini públic per a la seva implantació, conforme a l'article 80 el reglament.

5. CRITERIS PER A LA DETERMINACIÓ D'APROFITAMENTS URBANÍSTICS MITJÀ

Inclou l'àrea de Repartiment en la qual s'inclou l'àmbit, la seva superfície (en metres quadrats de sòl) i el seu ús característic a l'efecte de valoració urbanística (aquell que disposi de major edificabilitat atribuïda en l'àmbit). S'incorpora el detall dels coeficients d'homogeneització, així com el coeficient d'aprofitament mitjà i les unitats d'aprofitament de cessió pública.

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Aquest apartat inclou la programació detallada en un ordre de prioritat: Alta, a desenvolupar durant el primer quadrienni del Pla; Mitjana, durant el 2n, 3r i 4t quadrienni; Baixa en el 5è quadrienni). L'instrument per al Desenvolupament i execució (Pla Parcial o Pla Especial), els condicionants per al desenvolupament, així com el sistema i la modalitat de gestió. S'inclou un apartat de règim transitori d'aplicació al desenvolupament de l'àmbit.

7. OBTJIVOS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA

S'estableixen, tant de manera escrita com gràfica, una sèrie de determinacions a seguir per l'instrument de desenvolupament, per a l'establiment de l'ordenació detallada. S'estableixen explícitament en l'apartat d'objectius determinades determinacions amb caràcter vinculant.

A més dels criteris específics per a cada sector de sòl urbanitzable, establerts en la seva corresponent fitxa, s'estableixen una sèrie de criteris generals d'ordenació emprats per a la

realització dels assajos projectuals dels diferents sectors del sòl urbanitzable contemplat en el nou Pla General de Palma, que han de servir de guia per a l'ordenació detallada a establir pels preceptius Plans Parciais en desenvolupament de les determinacions de l'ordenació estructural.

L'exposició d'aquests criteris s'ha organitzat en tres blocs temàtics:

1. En primer lloc, s'exposen les directrius i recomanacions d'ordenació detallada per als sistemes constitutius de l'espai públic urbà: la xarxa de carrers i el sistema d'espais lliures.

2. Una deliberació discursiva sobre la complexitat funcional del barri residencial com a antídoto imprescindible per a revertir la «urbanització» (Muñoz, 2010) consubstancial a la producció de ciutat residencial contemporània. Per a això, es destaca la necessitat d'incorporar activitats complementàries a l'habitatge en el propi teixit residencial -per a dotar d'un cert nivell d'autosuficiència vivencial als seus habitants en l'acompliment de les seves necessitats quotidianes- i, com no, la importància atorgada al sistema dotacional a l'hora de proporcionar representativitat a l'escena urbana resultant i contribuir a la cohesió social embridada a la condició col·lectiva de l'urbà.

3. Finalment, aportar nous arguments d'ordenació per a dotar a la illa residencial d'inputs projectuals orientats a garantir varietat a l'espai urbà, fugint d'automatismes la generalitzada aplicació dels quals en els eixamples residencials recents, ha produït la seva depreciació conceptual -en desabastir-la de la seva tradicional complexitat social, tipològica i funcional- recloent-la a un mòdul tipològic unívocament configurat: el bloc lineal perimetral alineat.

A. CRITERIS D'ORDENACIÓ DE L'ESPAI PÚBLIC: XARXA DE CARRERS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS.

La xarxa de carrers.

a. La categorització de la xarxa de carrers atindrà tres conceptes bàsics: estructura, connexió i accés.

b. La xarxa de carrers a projectar ha de garantir una correcta articulació amb les àrees urbanes adjacents, promovent la continuïtat dels elements d'urbanització primaris com a garantia de compacitat urbana i llegibilitat de l'espai públic.

c. L'ordenació del paisatge urbà del carrer haurà de contemplar la lateralitat arquitectònica de la mateixa des de fórmules gramaticals -a aplicar en la definició de la forma construïda- que prioritzin la continuïtat del pla de façana.

d. En matèria de mobilitat, l'objectiu que es persegueix és garantir una accessibilitat universal, de qualitat i segura, atorgant protagonisme a les xarxes -continues i articulades- de recorregut per als vianants i la integració dels carrils bici. Per a això, resulta imprescindible la territorialització del principi organitzatiu de la superilla.

e. La definició dels itineraris cívics en l'assentament residencial haurà d'assegurar la connectivitat entre els principals nodes de mobilitat; és a dir, aquells que generin un

nombre elevat de desplaçaments, com ara parades de transport col·lectiu, equipaments comunitaris, àrees de concentració de funcions comercials o espais lliures públics.

f. El carrer ha de considerar-se un fet arquitectònic en si mateix, per la qual cosa la seva qualitat representa un factor determinant en el projecte d'assentaments residencials.

Els espais lliures públics.

a. L'ordenació de cada sector s'ha de sustentar en la fusió de la lògica ambiental preexistent en el territori i la nova lògica urbana a desplegar. El sistema d'espais lliures a projectar definirà una matriu ambiental que reconegui els principals elements naturals de l'àrea.

b. Construir una adequada relació transitiva entre el fragment i el context urbà adjacent evitant interferències espacials mancades de sentit. Per a això, es preveuran parcs de contacte o frontissa en posicions de límit o transició entre formes i teixits de diferent naturalesa.

c. Coadjuvar a enfortir l'accessibilitat no motoritzada dels espais i activitats més significatives a l'interior de l'àrea i entre aquests i el seu context, sigui urbà o natural. Per a això, la previsió de parcs connectors i avingudes jardí resulta imprescindible per a garantir la continuïtat i interconnexió entre les diferents peces verdes del barri, la ciutat o el territori.

d. Aportar llegibilitat formal a l'espai urbà projectat com a condició bàsica per a la seva apropiació i afinitat per part de la població resident.

e. Promoure una distribució homogènia i equilibrada en el sector evitant la residualitat i indefinició que sol caracteritzar l'espai lliure d'àmbits residencials perifèrics de dècades anteriors. Per al compliment d'aquest criteri d'ordenació entren en escena els parcs i places de proximitat cridats a donar cobertura a les necessitats quotidianes, especialment, d'aquelles persones que presenten una mobilitat reduïda. Tots els habitatges disposaran d'espais de proximitat a una distància no superior a 250 metres de casa i tindran una superfície superior als 1.000 m².

f. I, finalment, una breu referència a la multifuncionalitat, condició bàsica per a recuperar la competitivitat dels espais lliures a fi de que es constitueixin, de nou, en les principals referències per al desenvolupament de les funcions d'oci, esplai, relació i trobada de la població resident en el barri residencial. El matrimoni entre espai lliure i equipament complementari és el règim de convivència més idoni per a donar eficaç resposta a aquest objectiu.

B. CRITERIS D'ORDENACIÓ RELATIUS A LA DIVERSITAT FUNCIONAL: ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES A L'HABITATGE I SISTEMA DOTACIONAL.

La diversitat funcional.

a. És essencial aconseguir una mescla equilibrada d'usos en el barri, de manera que les distàncies que els residents han de recórrer per a satisfer les seves necessitats quotidianes siguin el més reduïdes possible. Un objectiu central del procés de planificació d'un barri és aconseguir la combinació adequada d'edificis residencials, establiments destinats a albergar activitats laborals i equipaments educatius i d'oci. La mescla general i equilibrada d'usos ha de venir acompanyada d'una distribució espacial adequada.

b. Per a assegurar la complexitat funcional de l'espai urbà residencial cal recuperar el discurs de la «hibridació» concretant-la en fet arquitectonic: la complexitat d'un espai urbà comença en el propi edifici. En la mesura que innovem en la definició programàtica de les edificacions, a apostar per establir unitats projectuals que ofereixin una adequada mescla de tipologies residencials i diversitat funcional, estarem definint un full de ruta que ens portarà a la conformació de ciutats més sostenibles

c. L'atribut de la diversitat funcional s'ha de manifestar en tots els seus elements: els usos i activitats, els tipus d'habitatges, les il·letes i les arquitectures, els equipaments i serveis públics, la definició i tipologia de la seva xarxa de carrers i en la composició social dels seu resident.

d. A fi d'assegurar l'efectivitat d'aquesta infiltració funcional en l'espai urbà, es recomana que el comerç i els serveis de proximitat ocupin, almenys, 60% de les plantes baixes coadjuvant a la transferència, l'intercanvi i la interacció subjacent a la pulsio relacional-entre l'edificació i l'espai del carrer- que aquest tipus d'usos indueix (Ibíd.).

Els equipaments públics.

Els equipaments urbans constitueixen un sistema que té una gran incidència en la funcionalitat urbana i territorial i hauran de ser actors principals de qualsevol procés d'enfortiment del paper de la ciutat. Entre ells, els equipaments col·lectius de caràcter docent, esportiu i els serveis d'interès públic i social, assumeixen un paper rellevant en la configuració del barri residencial. Però, a més, la reflexió sobre els equipaments urbans suposa un dels punts cabdals de tot Projecte Urbà que es preï d'incorporar un sentit col·lectiu i de preservació del bé comú.

a. La diversitat en els equipaments ha de donar cobertura a les necessitats dels ciutadans en atenció a dos criteris bàsics: funció i escala. Les funcions a proposar atendran el conjunt de necessitats de la població de l'assentament residencial (ensenyament, sanitat, cultura, esports, atenció social, administració i seguretat), amb especial atenció als indicadors referents a seguretat, gènere i edat. L'escala, es refereix al radi de servei de l'equipament (proximitat i/o referència).

b. El sòl necessari per als equipaments té una lògica escalar i no lineal. Així, les necessitats d'equipaments i serveis públics atendran les demandes generades pels nous residents del barri residencial i, al temps, contribuiran a resoldre els dèficits que poguessin existir en l'entorn urbà consolidat.

c. La localització dels sòls destinats a equipament procurarà garantir els criteris d'intensitat, complexitat i distribució equilibrada. S'evitarà la concentració de tota l'oferta dotacional de l'assentament residencial en una sola il·leta/parcel·la:

- Per als equipaments referencials (centres culturals, centres cívics, etc.) es promouran posicions centrals vinculades amb espais públics significatius i simbòlics.
- Per als equipaments de gran consum de sòl (docents i esportius, principalment) es recomani adoptar localitzacions en la perifèria de l'assentament, a fi d'evitar la creació de buits d'activitat o obturacions en el teixit residencial.
- La localització dels equipaments de veïnatge (guarderies, centres comunitaris, pistes esportives, centres de dia per a majors, etc.) es produirà en posicions properes a les unitats residencials.

C. CRITERIS D'ORDENACIÓ RELATIUS AL TEIXIT RESIDENCIAL.

A fi de procurar una certa varietat en el projecte de la il·leta residencial, es recomana l'adopció de dos tipus bàsics:

L'ILLA DE PERÍMETRE OBERT, conformada per una arquitectura perimetral, disposada de manera discontinua i variada. En aquesta estratègia projectual conflueixen la continuïtat del carrer i la qualitat de l'espai obert. En la ideació del model d'ocupació d'aquest tipus de il·leta,

és recomanable: (a) la combinació de tipus edificatoris (blocs lineals simples i dobles, torres) amb fons edificables de diferent dimensió que afavoreixin diferents tipus d'accessos i la introducció d'espais intermedis (terrasses, galeries, etc.), i (b) l'establiment de volumetries diverses —evitant, amb això, la conformació de façanes d'altura constant— instrumentant una normativa flexible que permeti un marge suficient per a la seva concreció en el projecte arquitectònic.

L'ILLA-CATIFA, caracteritzada per una major ocupació del sòl per l'edificació i la utilització d'una àmplia varietat de formes edificades i d'espais. Habitualment se solen combinar tipologies edificatòries d'habitatge col·lectiu i habitatge unifamiliar. L'adopció d'aquest tipus de il·leta permet investigar amb «morfologies heterodoxes de gran varietat tipològica i funcional on puguin cohabitar volums i tipus diferents en unitats de diversa escala i programa, ordenades en sistemes oberts d'alta integració espacial i funcional, alternatius als models de planta tancada i planta oberta.

8. ALTRES DETERMINACIONS

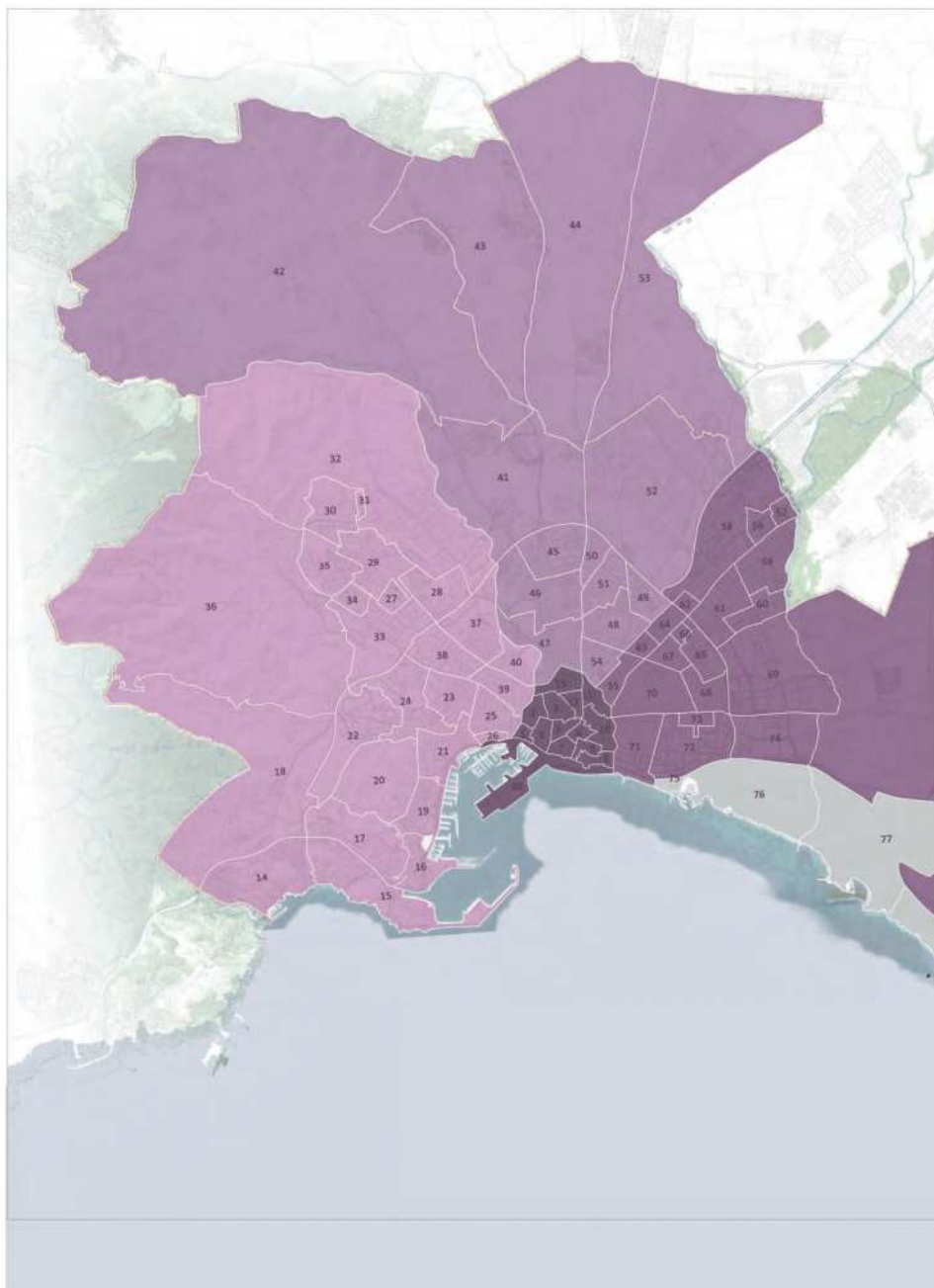
S'integren en aquest apartat altres determinacions de caràcter complementari que tenen caràcter vinculant per al desenvolupament de l'àmbit.

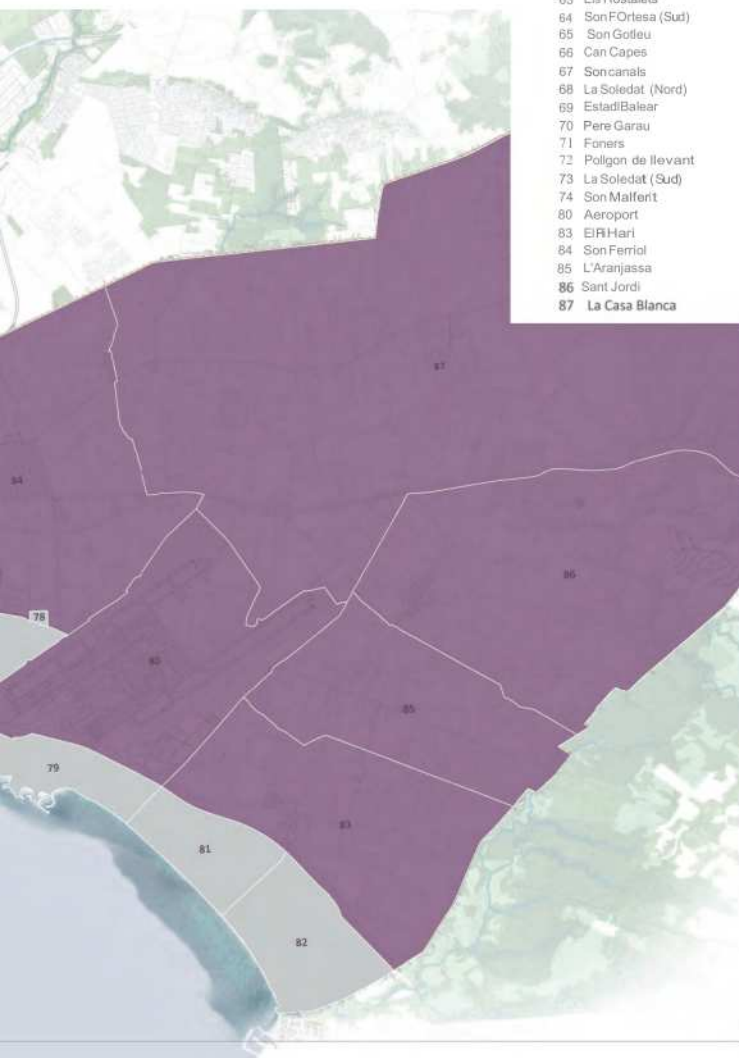
9. AFECCIONS SECTORIALS

S'integren en aquest apartat afeccions sectorials que tenen caràcter vinculant per al desenvolupament de l'àmbit.

10. MESURES AMBIENTALS

S'integren en aquest apartat mesures ambientals que tenen caràcter vinculant per al desenvolupament de l'àmbit.





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 Son canals
- 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 R'Hari
- 84 Son Ferriol
- 85 L'Aranjassa
- 86 Sant Jordi
- 87 La Casa Blanca

llegenda

— 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 Portuaria

Zona Ponent

- 13 Platja deis Patins
- 14 Sant Agustí
- 15 Cala Major
- 16 Porto Pi
- 17 La Bonanova
- 18 Genova
- 19 El Terrero
- 20 Belver
- 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

79

— 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'Oivera
- 52 L'Indieteria (Urbà)
- 53 L'Indieteria (Rural)
- 54 Aniduc

SUB 14-01 SON TOELLS

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Toells
Carrer	Camí de Gènova
Zona Estadística	14 San Agustí
Codi	SUB/14-01
Plànols	
Full 1000	D23
Full 5000	03

Localització



Delimitació gràfica



El SUP 14-01 Son Toells és un Sector que es localitza a la zona oest de la ciutat a la part superior de Cala Major confrontant amb l'Autopista Palma-Andratx i el poliesportiu Rudy Fernández. Es troba ocupat per una coberta forestal formada majoritàriament per matoll i algunes zones de pineda confrontant amb l'àrea urbanitzada de Sant Agustí. Està compost d'espais agrícoles de secà abandonat, amb peces soltes de pineda i ha desenvolupat una barrera arbòria al talús de l'autopista. Al vessant de la muntanya hi ha espècies forestals d'interès. Es troba travessat per diversos traçats de línies aèries d'alta tensió que alimenten la subestació existent al costat del sector.

En el PGOU 1998 estava previst el seu desenvolupament com a Sòl Urbanitzable industrial i de serveis terciaris amb una edificabilitat excessiva (0,84 m³c/m²s) per a la capacitat de càrrega del sector, tenint present les condicions topogràfiques i naturals del terreny. Es va iniciar una tramitació de Pla Parcial (2015) que no va culminar l'expedient d'avaluació ambiental, declarant-se caducat. Els terrenys romanen en situació bàsica rural.

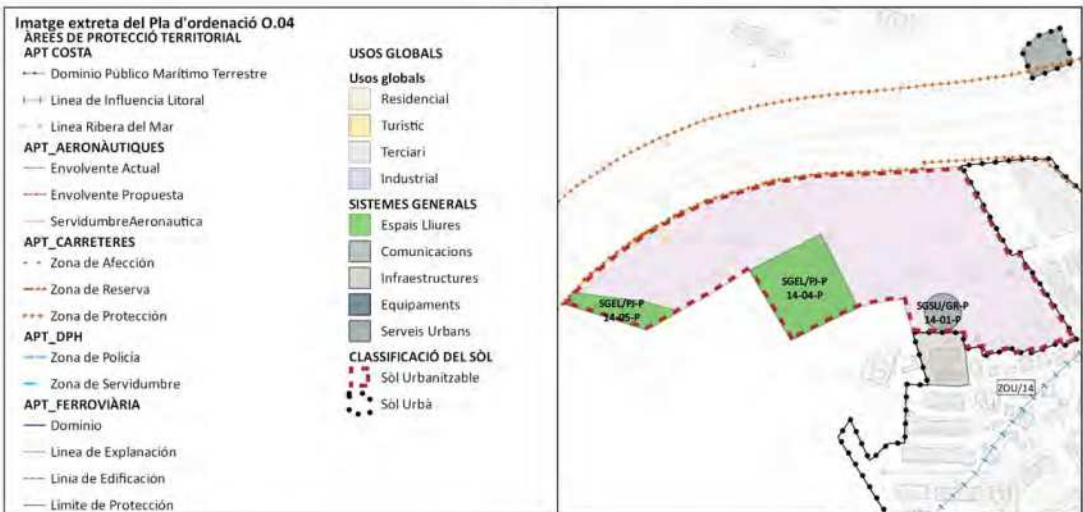
En la revisió del planejament general, es confirma l'aptitud per a la seva incorporació al procés urbanitzador, però amb una reconsideració de les determinacions per tal d'adequar la implantació i intensitat a la capacitat de càrrega de l'àmbit i tenint present les dotacions que precisa el barri en què s'integra. En conseqüència, el nou Pla General proposa:

- Atribuir una edificabilitat màxima de 0,5 m²c/m²s que és més d'acord amb la capacitat de càrrega del sector.
- Reconèixer el valor forestal que presenta el suport territorial, destinant a sistema d'espais lliures l'àrea amb major densitat arbòria.
- Admetre una petita dosi d'ús residencial (en posició central) tot i que mantingui la predominança de l'ús de serveis terciaris.
- Localització, en el front del sector cap a l'autovia de Llevant, d'un edifici integral destinat a usos terciaris.

SUB 14-01 SON TOELLS

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	72.752	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,4970
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	165
Ús Global	Terciari	Densitat màxima de població (habitants/ha)	23
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PI-P 14-04-P, SGEL/PI-P 14-05-P, 11.130	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	SGSU/GR-P 14-01-P 3.771	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	36.158	Densitat (habitatges/ha)	9
Edif. Residencial total (m²)	5.940	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	11
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	3.300	Nombre d'habitatges total	66
Edif. Residencial HP mínima (m²)	2.640	Nombre d'habitatges lliures màxim	33
Edif.Terciària mínima (m²)	30.218	Habitatges Protegits mínims	33
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	8.000	Reserva Places Aparcament públic (places)	91
Equipaments (m²)	10.800	Reserva Places Aparcament públic (m2)	1.588

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-01						Superfície AR (m²): 72.752	Ús característic: TER	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1.68	0.55	1	0	0	0	0,5115	5.582,1000
37.214,0000								

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació	Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

SUB 14-01 SON TOELLS

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Serveis Urbans

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais Lliures
- Localització vinculant de Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

- Edificis catalogats

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- P Localització recomanada d'aparcament públic

OBJECTIUS

- 1 Localització vinculant la reserva del sistema local d'espais lliures (latitud mínima 20 metres) al front del sector SUB 14-01 Son Toells a l'autovia Ma-1 amb la finalitat de mitigar l'impacte acústic a causar per aquesta infraestructura viària. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 2 Localització vinculant de la reserva del sistema local d'equipaments públics en posició confrontant amb el poliesportiu Rudy Fernández per possibilitar, entre altres objectius, la seva ampliació.
- 3 Viari de connexió rodada en prolongació amb el carrer d'Adolf Vázquez Humasqué. Secció mínima de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, origen i destí, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 4 Localització recomanada per a la reserva local d'aparcaments públics que es resoldrà, preferentment, en un contenidor edificatori.
- 5 Traçat orientatiu de carrer de vianants o d'ús compartit, creant un itinerari de connexió entre el SGEL/PJ-P 14-05-P i la reserva del sistema local d'equipaments. Aquest traçat serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat.
- 6 Completar l'illa residencial adjacent.
- 7 Localitzar, en el front a la Ma-1, una edificació -preferentment objecte d'un projecte unitari-a usos terciaris diversos amb la finalitat de crear una imatge urbana singular. Amb això s'aconsegueix minimitzar l'obra urbanitzadora ajudant a preservar l'AIN adjacent.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà, en el que correspongui, els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanques amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net terciari que resulti de l'ordenació detallada no s'estableixen restriccions a l'alçada màxima, sempre que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sigui admes per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. Per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) s'estima una superfície de 12.000 m2.

SUB 14-01 SON TOELLS

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingent del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: Parcs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i volumetria de l'edificació terciària pel que fa a la seva percepció visual des de l'autovia Ma-1.
 - c. Condicions de vora amb el sòl urbà i el sòl rústic assegurant la integració paisatgística amb ells; en especial, amb l'AIN adjacent.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
5. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. La superfície de la zona d'ús residencial no serà superior al 20% de la superfície total del sector. En conseqüència, s'aplica aquest percentatge com a sòl computable a efectes de verificar la superfície màxima de Creixement No Vinculat regulada a la Norma 6 del PTIM.
2. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.
3. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, que vénen representades en els plans 18.1/18.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament haurà de remetre's a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per a ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliqui al mateix les condicions que estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, en el seu cas, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

10. MESURES AMBIENTALS

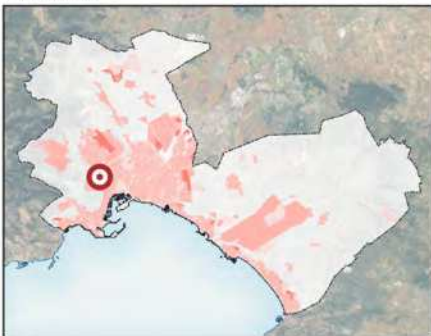
1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afeció dels efectes provocats pel viari Ma-1 sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afeció sobre la massa forestal, el paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica.
8. Els peus de pins afectats per la nova urbanització residencial de Sant Agustí, hauran de disposar-se en les zones de major pendent del sector, allà on la proposta orientativa disposa el Sistema General d'Espais Lliures SGEL/PJP 14-5P.

SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Puigdorfila
Carrer	C/ Albó
Zona Estadística	24 Son Dureta
Codi	SUB/24-01
Plànols	
Full 1000	F18
Full 5000	03

Localització



Delimitació gràfica



Aquests terrenys en el marc del PGOU 1998 tenien la classificació de sòl urbanitzable no programat sense que fos aprovat el Programa d' Actuació Urbanística presentat per a la seva tramitació. Són terrenys en situació bàsica de sòl rural (conforme al TRLSRU 2015) en els quals no s'ha delimitat ni aprovat cap actuació de nova urbanització. Tot això permet una reconsideració de les determinacions urbanístiques dels terrenys.

Aquest nou Pla General ha considerat convenient mantenir per a part del PSARU 24-01 la classificació de sòl urbanitzable, si bé imposant-li una sèrie de restriccions, condicionants i requeriments d' ordenació que controlin l' àmbit del sector susceptible de ser urbanitzat evitant que la superfície artificial s' estengui al conjunt dels terrenys. Per tant, aquest Pla sosté que en el nou àmbit delimitat a Son Puigdorfila (de menor dimensió que el del PGOU 1998) és autoritzable un desenvolupament urbanístic sense renunciar a la protecció dels seus valors naturals intrínsecs. Per donar cobertura a aquest objectiu d' ordenació, la transferència entre capital natural i capital urbà que comporta el desenvolupament urbanístic d' aquests sòls ha d' incorporar les dades ambientals del lloc amb la voluntat que la seva transformació es percebi, més que com una actuació agressiva i pertorbadora, com una evolució del lloc que contribueixi a la seva lectura i comprensió. Aquesta actitud planificadora ha comportat proposar urbanitzar aquests sòls únicament on segons els estudis ambientals és possible i de la manera més convenient per assegurar la integració urbana-ambiental, reorganitzant paisatgísticament la resta. Per això, s' ha restringit l' àrea a artificialitzar amb urbanització a les, aproximadament, 7,2 hectàrees que es localitzen en posició adjacent al sòl urbà i més allunyades de la Via de Cintura, evitant amb això qualsevol tipus d' afecció sonora a causar per aquesta infraestructura viària.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

- Espais lliures
- Equipaments

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Espais lliures
- ▲ Localització recomanada d'equipaments
- Comunicacions

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

- Edificis catalogats

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Localització vinculant de trama urbana

OBJECTIUS

- Localització vinculant de sòl destinat a reserva de sistema local d'espais lliures, en posició confrontant amb el sòl rústic protegit adjacent que engloba la zona de policia del Torrent Sant Magí. Aquest àmbit de la finca compta amb un estat de conservació que atresora intactes els seus naturals i paisatgístics. A més, consten vestigis de la seva dedicació al creure tradicional de l'oliverar en l'abancament que aboca al Torrente San Magí, representatiu d'una forma històrica de proporcionar aprofitament agrícola a sòls en pendent generant una morfologia singular de gran qualitat paisatgística, característica dels territoris mediterranis que, per aquest motiu, procedeix preservar. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- Localització vinculant de sòl destinat a reserva del sistema local d'espais lliures la finalitat dels quals és garantir la connectivitat ecològica entre el parc Picasso i la SGEL PJ-P 24-01-P. El Pla Parcial determinarà la forma definitiva d'aquest connector que, en tot cas, tindrà una latitud mínima de 20 metres.
- Posada en valor de l'element catalogat "B 24-01 Son Puigdorfila Nou" així com de les seves instal·lacions annexes i l'espai lliure privat associat, promovent la seva reutilització amb destinació a equipament privat.
- Viari local de connexió rodada amb el carrer Albó. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- Àrea susceptible d'albergar la trama urbana residencial més els equipaments locals a contemplar en compliment de l'article 43.4 de la LUIB.

DIRECTRIUS

- L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran, exclusivament, qualificacions d'habitatge plurifamiliar o col·lectiu. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana, les alçades màximes no superin les 4 plantes.
- Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodad, per a vianants i d'ús compartit) és d'13.000 m².

SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

8. ALTRES DETERMINACIONS

- El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
- El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics a proposar: Parcs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des de les vies perimetral, els accessos i els punts més importants de contemplació.
 - Condicions de vora amb el sòl urbà i el sòl rústic assegurant la integració paisatgística amb ells. En aquest sentit, cal tenir en compte la important presència i funcionalitat exercida pel Torrent Magí en permetre l'articulació efectiva entre els paratges de Puigdorfilà i de Son Muntaner. El torrent s'ha convertit en el vector substantiu que enforteix la construcció del sistema natural.
- Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
- Es contemplarà, obligatòriament, el soterrament de les línies elèctriques que discorren pel sector
- Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
- En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

- L'ordenació detallada posarà en valor i garantirà la protecció i preservació dels elements catalogats existents a l'interior del sector SUB 24-01 Son Puigdorfilà: 24-01 Son Puigdorfilà Nou, 24-02 Plaza Braus Son Puigdorfilà.
- Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.
- Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallams, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, que vénen representades en els plans 18.1/18.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - El planejament de desenvolupament haurà de remetre's a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per a ser informat segons l'estipulat en la Disposició Adicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.
 - L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliqui al mateix les condicions que estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, en el seu cas, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

10. MESURES AMBIENTALS

- El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecte dels efectes provocats pel viari Ma-20 sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
- Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
- Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
- Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
- S'incorporarà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
- Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
- Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecte sobre la massa forestal, el paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica.
- Els peus de pins afectats per la nova urbanització residencial hauran de disposar-se en les zones verdes locals o generals.
- El tractament dels sòls afectes a la protecció de l'element catalogat "B 24-01 Son Puigdorfilà Nou" seran aquells que permetin permeabilitat a l'aquífer subjacent.

SUB 32-01 CAN FONTET

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Can Fontet

Camí dels Reis

32 Son Anglada

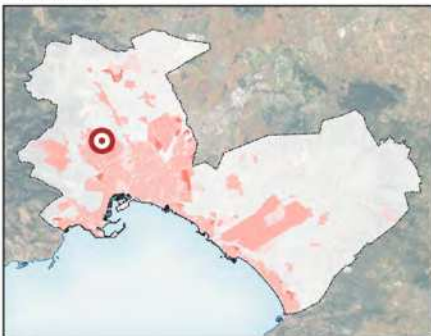
SUB/32-01

F18

02, 03, 05

Delimitació gràfica

Localització



El SUNP 32-01 Can Fontet era un àmbit de SUNP del PGOU 1998 situat al nord del nucli urbà, en l'actual camí de Puigpunyent, localitzat en confrontació al SUNP de Cas Pastor (al sud) i el SUP 32-03 Son Ximelis (al nord). Segons la modificació del PGOU, aprovada definitivament el 25-09-2014 els usos permesos eren: residencial, secundari, terciari (no turístic) i equipaments. L'ús residencial es trobava limitat a un màxim de 5 hectàrees per poder complir les limitacions del PTIM.

El PAU de l'àmbit després de més de 20 anys no va ser aprovat i després de l'entrada en vigor del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, els terrenys tenen la consideració de sòl rústic comú.

En el marc del procés de revisió recupera el caràcter de sòl urbanitzable per formar-ne part, juntament amb el SUB 32-02 Cas Pastor i SUB 32-03 Son Ximelis, de l'Eixample de Ponent, una de les propostes estratègiques del Pla General en matèria de creixement urbà. Es pretén promoure el desenvolupament de teixits urbans mixtos en els quals la presència d'usos terciari-productius assumeixi una proporcionalitat rellevant (30% de l'edificabilitat total assignada). L'objectiu d'ordenació perseguit és enllestir la implantació d'una àrea de centralitat adjacent al Polígon Industrial de Can Valero, ubicada als marges de dues artèries viàries d'important jerarquia: la carretera de Puigpunyent i el Camí dels Reis.

El nou Pla General tracta d'invertir l'ordenació que va proposar el PGOU 1998 - acumulació espacial de sectors monofuncionals (residencials i industrials) - proposant la "hibridació urbanística" per conformar barris sostenibles i la recerca d'una "ciutat de distàncies curtes". Amb això s'aconsegueix, a més, aproximar residència i ocupació, la separació territorial de la qual en sectors bifocals ha estat la causa de grans disfuncions a la ciutat heretada en generar un creixement exponencial del transport motoritzat privat. El nivell d'autocontenció en matèria de desplaçaments obligatoris promogut per aquesta barreja d'usos ha estat certificat en l'Estudi de Mobilitat Generada incorporat a l'Annex de Mobilitat del Pla General.

Es vincula al desenvolupament dels sectors Eixample de Ponent l'obligació d'obtenir el sòl i executar la urbanització de l'ampliació de la carretera de Puigpunyent per a la seva transformació en una "via parc" cridada a convertir-se en un espai urbà de referència en aquest sector de la ciutat. Aquesta solució atén, d'una banda, a la necessitat de la seva ampliació - contemplada en el PDS de Carreteres i ratificada en l'Estudi de Mobilitat del Pla - davant l'increment estimat de desplaçaments motoritzats. D'altra banda, la proposta realitzada amb caràcter orientatiu té amb única finalitat visualitzar un objectiu d'ordenació urbanística clau: garantir una correcta integració urbana d'aquest viari supramunicipal evitant, amb això, que s'adoptin un altre tipus de solucions desconectades del nou context urbà vinculat a l'Eixample de Ponent. A més, és recomanable que l'Ajuntament demani que el tram de la carretera insular en l'àmbit de l'Eixample de Ponent passi a tenir la consideració de viari urbà.

L'Eixample de Ponent permet conformar el corredor ecològic vinculat a la xarxa d'escorrenties existent, pertanyent a la Infraestructura Verda, que es perllonga a llevant mitjançant la renaturalització de l'àrea d'aparcament de l'Estadi de Son Moix.

SUB 32-01 CAN FONTET

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	408.029	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,6143
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	5,047
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	124
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PI-P 32-07-P, SGEL/PI-P 32-02-P,	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	SGEC/SC-P 32-01-P,	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 32-01-P		
	26,663		

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04
ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
APT COSTA

- Domini Públic Marítim Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar
- APT_AERONÀUTIQUES
 - Envolvente Actual
 - Envolvente Propuesta
 - ServidumbreAeronautica
- APT_CARRETERES
 - Zona de Afección
 - Zona de Reserva
 - Zona de Protección
- APT_DPH
 - Zona de Policía
 - Zona de Servidumbre
- APT_FERROVIÀRIA
 - Domini
 - Línea de Explanación
 - Línea de Edificación
 - Límite de Protección

USOS GLOBAIS

Usos globals

- Residencial
- Turístic
- Terciari
- Industrial

SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Comunicacions
- Infraestructures
- Equipaments
- Serveis Urbans

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Sòl Urbanitzable
- Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	250.643	Densitat (habitatges/ha)	49
Edif. Residencial total (m²)	175.450	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	70
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	87.759	Nombre d'habitatges total	2.019
Edif. Residencial HP mínima (m²)	87.691	Nombre d'habitatges lliures màxim	923
Edif.Terciària mínima (m²)	75.193	Habitatges Protegits mínims	1.096
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	52.666	Reserva Places Aparcament públic (places)	628
Equipaments (m²)	48.542	Reserva Places Aparcament públic (m2)	10.990

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-03

Superfície AR (m²): 409.525

Ús característic: RES

APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.37	0.55	0	0	0	0,3945	24.234,1230
161.560,8200								

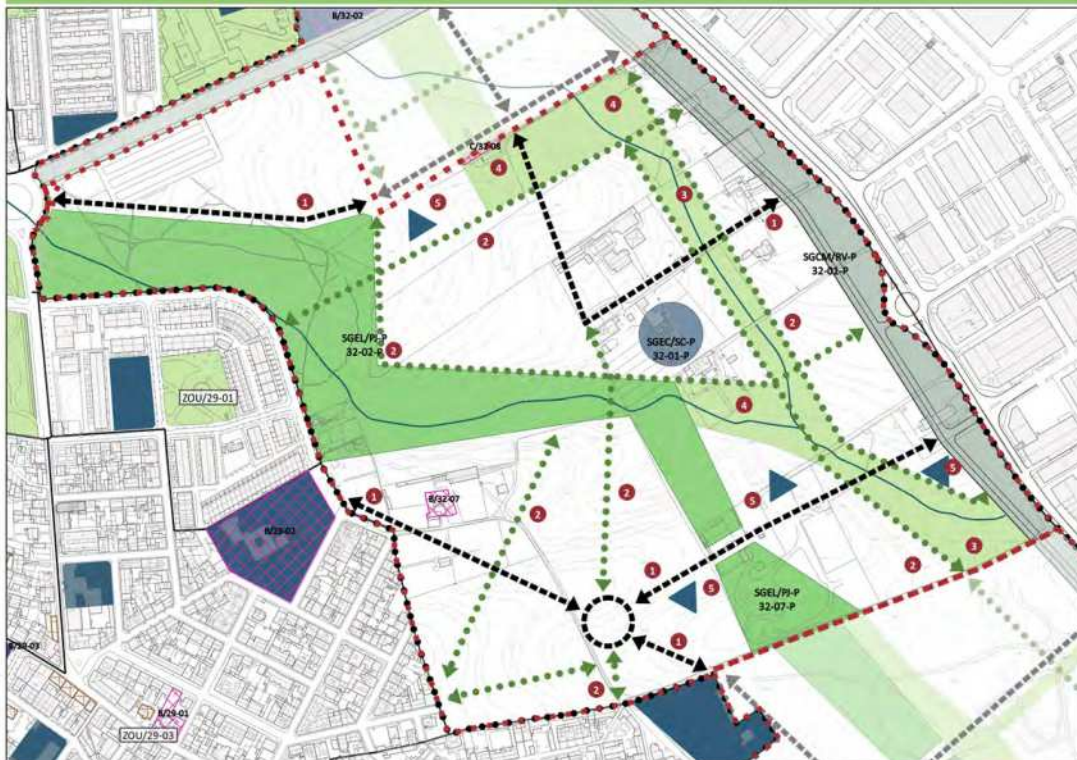
6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació
Desenvolupament i execució
Condicions per al
Règim transitori

Mitjana/Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Pla Parcial
Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General
De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

- Espais lliures
- Comunicacions
- Equipaments

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais lliures
- ▲ Localització recomanada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

- Edificis catalogats

OBJECTIUS

- 1 Viari local de connexió rodada. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 2 Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que es considera vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat. El Pla Parcial concretarà aquest traçat.
- 3 Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures que reconeix l'escorrentia existent. L'objectiu d'ordenació és conformar una estructura espacial, juntament amb els carrers d'ús compartit perimetral, que respongui a la tipologia de "rambla o carrer major" en els marges del qual s'ubicaran, preferentment, illes d'us mixtos amb serveis terciaris-comercials en les seves plantes baixes. El Pla Parcial concretarà la forma i dimensions d'aquest espai conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General.
- 4 Localització vinculant de sòl amb destinació a sistema local d'espais lliures amb la finalitat de donar continuïtat al sistema local exposat en l'Objectiu 3 i al Sistema General SGEL/PJ-P 32-02-P. Conforme al regulat en l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustos en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 5 Localització recomanada de sòl destinat al sistema local d'equipaments.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran exclusivament qualificacions de plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 5 plantes.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. Per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) s'estima una superfície de 66.000 m2.

SUB 32-01 CAN FONTET

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial detallarà el disseny de l'ampliació de la carretera de Puigpunyent (SGCM/RV-P 32-01) amb la finalitat de convertir-la en una "via parc", seguint les directrius establertes en el capítol 3 de la Memòria Justificativa del Pla General. L'execució de la urbanització d'aquesta ampliació forma part de les obligacions del SUB 32-01.
3. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: pàrrecs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge urbana cap a: (a) el bulevard de la carretera de Puigpunyent, (b) l'eix visual proposat (vegeu apartat 3 dels objectius per a l'ordenació detallada) i (c) el sistema general i local d'espais lliures.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà assegurant la seva integració paisatgística i la continuïtat d'itineraris.
4. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
5. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 15.990 m² (12.150+3.840). No obstant això, la reserva educativa serà definida pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria tenint present el conjunt dels sectors de l'Eixample de Ponent (SUB 32-01; SUB 32-02 i SUB 32-03).
6. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
7. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.
2. A l'efecte del compliment de la superfície màxima de creixement no vinculat de la Norma 6 del PTIM es disposa com a superfície de còmput el 100% de la superfície del sector.
3. L'ordenació detallada promourà la integració i posada en valor de l'element catalogat B 32-07 Son Rosinyol i B/32-08 Son bosc Nou.
4. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallams, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, que vénen representades en els plans I8.1/I8.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament haurà de remetre's a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per a ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliqui al mateix les condicions que estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, en el seu cas, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

10. MESURES AMBIENTALS

1. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afeció al paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les zones verdes generals i locals hauran d'estar adequadament vegetades i tractades perquè suposin un suport natural per a la infraestructura verda. S'evitaran espècies ornamentals i aquelles no adaptades a l'estress hídric en sòl.
8. S'haurà d'actuar adequadament sobre els sòcs exempts d'edificació a fi d'augmentar la percolació i permeabilitat cap a l'aquífer.
9. S'utilitzaran luminàries que evitin qualsevol afeció al cel fosc i provoquin una major afeció a l'atmosfera.

SUB 32-02 CAS PASTOR

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Cas Pastors

Camí dels Reis

32 Son Anglada

SUB/32-02

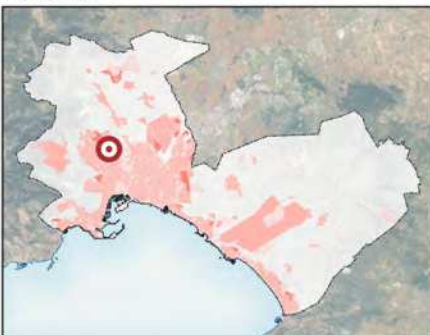
G15

02, 03, 05

Delimitació gràfica



Localització



El SUNP 32-02 Cas Pastor del PGOU de 1998, era un àmbit de reserva de sòl per a futurs creixements. A causa de les limitacions de creixement residencial de la Norma 6 del PTIM, la Modificació del PGOU de 25 de setembre de 2014 prohibeix l'ús residencial i turístic en aquest àmbit. Per això, s'inicia la formulació del PAU i Pla Parcial que és aprovat definitivament el 28 de juliol de 2016 amb ús global d'activitats econòmiques (secundari i terciari). En l'actualitat, el sector tot i que compta amb ordenació detallada no ha executat la seva urbanització ni s'ha constituït la Junta de Compensació. En conseqüència, no compta amb aprofitament patrimonialitzat i mereix la consideració de sòl en situació bàsica rural.

El nou Pla General analitza l'àmbit des d'un nou context i considera oportú reconsiderar la seva ordenació i el seu caràcter.

Així, en el nou Pla General el sector passa a formar part, juntament amb el SUB 32-01 can Fontet i SUB 32-03 Son Ximelis, de l'Eixample de Ponent, una de les propostes estratègiques del Pla General en matèria de creixement urbà. Es pretén promoure el desenvolupament de teixits urbans mixtos en els quals la presència d'usos terciari-productius assumeixi una proporcionalitat rellevant (30% de l'edificabilitat total assignada). L'objectiu d'ordenació perseguit és enllestir la implantació d'una àrea de centralitat adjacent al Polígon Industrial de Can Valero, ubicada als marges de dues artèries viàries d'important jerarquia: la carretera de Puigpunyent i el Camí dels Reis.

El nou Pla General tracta d'invertir l'ordenació que va proposar el PGOU 1998 - acumulació espacial de sectors monofuncionals (residencials i industrials) - proposant la "hibridació urbanística" per conformar barris sostenibles i la recerca d'una "ciutat de distàncies curtes". Amb això s'aconsegueix, a més, aproximar residència i ocupació, la separació territorial de la qual en sectors bifocades ha estat la causa de grans disfuncions a la ciutat heretada en generar un creixement exponencial del transport motoritzat privat. El nivell d'autocontenció en matèria de desplaçaments obligatoris promogut per aquesta barreja d'usos ha estat certificada en l'Estudi de Mobilitat Generada incorporat a l'Annex de Mobilitat del Pla General.

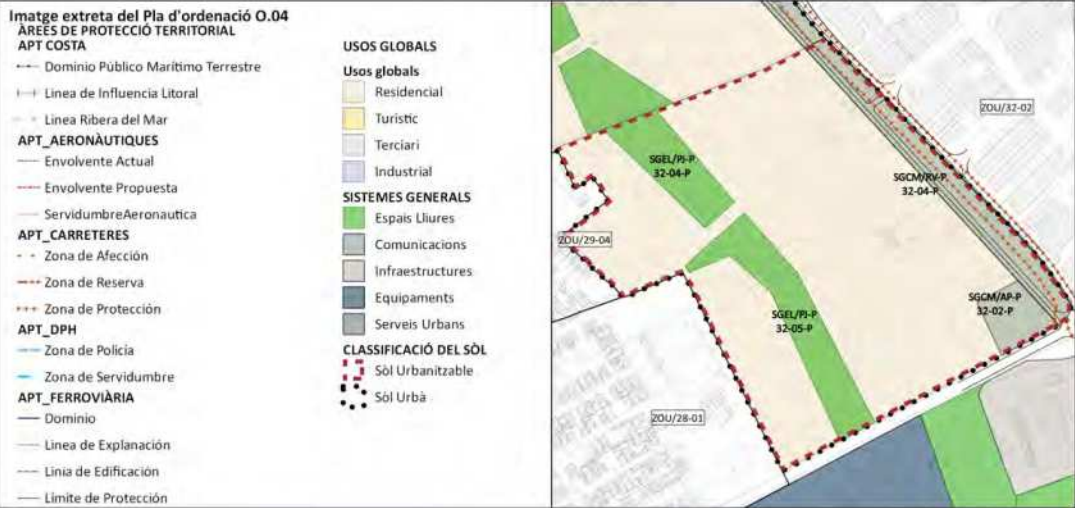
Es vincula al desenvolupament dels sectors Eixample de Ponent l'obligació d'obtenir el sòl i executar la urbanització de l'ampliació de la carretera de Puigpunyent per a la seva transformació en una "via parc" cridada a convertir-se en un espai urbà de referència en aquest sector de la ciutat. Aquesta solució atén, d'una banda, a la necessitat de la seva ampliació - contemplada en el PDS de Carreteres i ratificada en l'Estudi de Mobilitat del Pla - davant l'increment estimat de desplaçaments motoritzats. La proposta realitzada amb caràcter orientatiu té amb única finalitat visualitzar un objectiu d'ordenació urbanística clau: garantir una correcta integració urbana d'aquest viari supramunicipal evitant, amb això, que s'adoptin un altre tipus de solucions desconnectades del nou context urbà vinculat a l'Eixample de Ponent. A més, és recomanable que l'Ajuntament demani que el tram de la carretera insular en l'àmbit de l'Eixample de Ponent passi a tenir la consideració de viari urbà.

L'Eixample de Ponent permet conformar el corredor ecològic vinculat a la xarxa d'escorrenties existent, pertanyent a la Infraestructura Verda, que es perllonga a llevant mitjançant la renaturalització de l'àrea d'aparcament de l'Estadi de Son Moix.

SUB 32-02 CAS PASTOR

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	213.378	Edificabilitat màxima bruta (m²/t/m²s)	0,6121
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	2.615
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	123
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PI-P 32-04-P, SGEL/PI-P 32-05-P, 28.028	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 32-04-P SGCM/AP-P 32-02-P 24.122		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	130.600	Densitat (habitatges/ha)	49
Edif. Residencial total (m²)	91.420	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	65
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	48.762	Nombre d'habitatges total	1.046
Edif. Residencial HP mínima (m²)	42.658	Nombre d'habitatges lliures màxim	513
Edif.Terciària mínima (m²)	39.180	Habitatges Protegits mínims	533
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

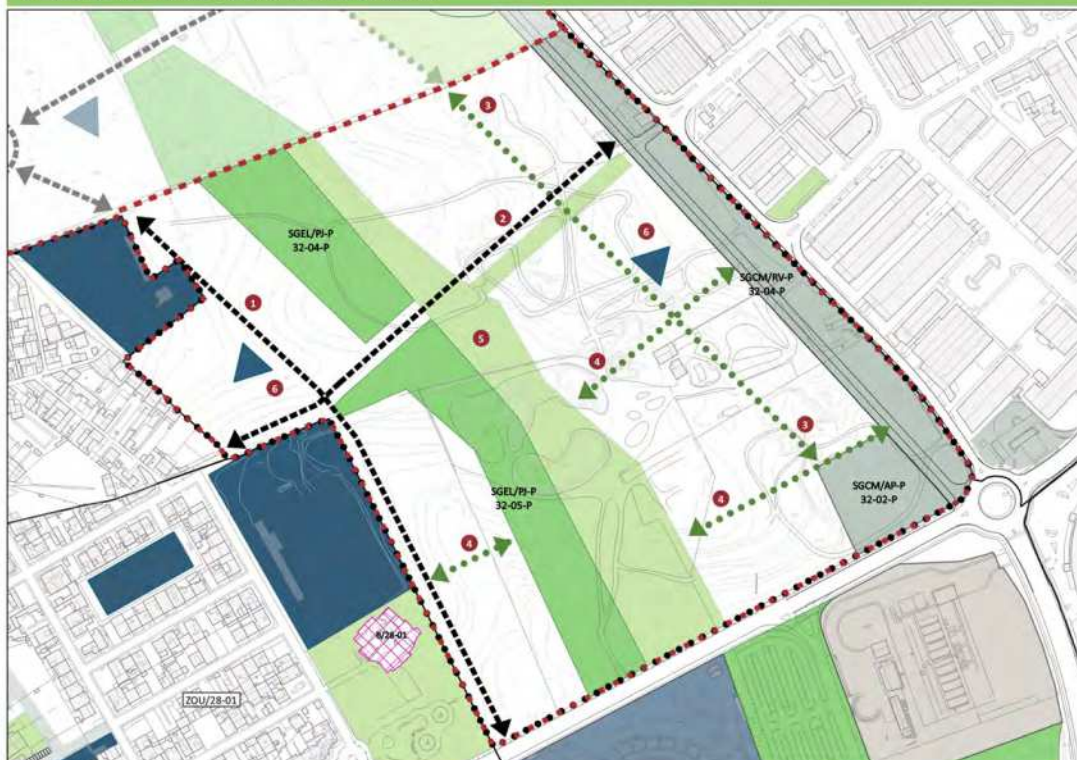
Espais Lliures (m²)	27.321	Reserva Places Aparcament públic (places)	327
Equipaments (m²)	21.966	Reserva Places Aparcament públic (m2)	5.723

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-04				Superfície AR (m²): 213.378			Ús característic: RES	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.37	0.55	0	0	0		
86.094,4600								
							0,4035	12.914,1690

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació	Alta/Mitjà (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.
Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



SISTEMES GENERALS

- Espais lliures
- Comunicacions

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais lliures
- ▲ Localització recomanada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

- Edificis catalogats

OBJECTIUS

- 1 Viari local de connexió rodada entre el Camí del Reis i la trama del SUB 32-01 Can Fontet. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 2 Viari local de connexió rodada amb l'ampliació de la carretera de Puigpunyent (Camí de Jesús). La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 3 Connector per a vianants entre el sistema local d'espais lliures de localització vinculant del SUB 32-01 Can Fontet i el SGCM AP-P.
- 4 Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que seran vinculants pel que fa a la seva funció i connectivitat. El Pla Parcial concretarà aquest traçat.
- 5 Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures. L'objectiu de la seva posició és ampliar el corredor ecològic del SGEL/PJ-P 32-04-P. Conforme al regulat en l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustos en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 6 Localització recomanada de sòl destinat al sistema local d'equipaments.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran exclusivament qualificacions de plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculat a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 5 plantes.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 27.500 m².

SUB 32-02 CAS PASTOR

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial detallarà el disseny de l'ampliació de la carretera de Puigpunyent (SGCM/RV-P 32-01) amb la finalitat de convertir-la en una "via parc" seguint les directrius establertes en el capítol 3 de la Memòria Justificativa del Pla General. Es vetllarà, especialment, per solucionar correctament l'enllaç amb el Camí del Reis. L'execució de la urbanització d'aquesta ampliació forma part de les obligacions del SUB. 32-02.
3. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: parrees, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge urbana cap al bulevard de la carretera de Puigpunyent, el front al Camí del Reis, i el sistema general i local d'espais lliures.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà assegurant la seva integració paisatgística i la continuïtat d'itineraris.
4. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
5. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 8.100 m². No obstant això, la reserva educativa serà definida pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria tenint present el conjunt dels sectors de l'Eixample de Ponent (SUB 32-01; SUB 32-02 i SUB 32-03). Així mateix s'haurà de preveure una reserva de sòl de 3.000 m² amb destinació a "punt verd".
6. Cal atèncer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
7. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.
2. A l'efecte del compliment de la superfície màxima de creixement no vinculat de la Norma 6 del PTIM es disposa com a superfície de còmput el 100% de la superfície del sector.
3. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el galib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, que vénen representades en els plans I8.1/8.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament haurà de remetre's a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per a ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofiteu susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliqui al mateix les condicions que estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, en el seu cas, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

10. MESURES AMBIENTALS

1. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afectació al paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afectació dels efectes provocats pel viari Ma-20 sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD): tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les zones verdes generals i locals hauran d'estar adequadament vegetades i tractades perquè suposin un suport natural per a la infraestructura verda. S'evitaran espècies ornamentals i aquelles no adaptades a l'estrès hídric en sòl.
8. S'haurà d'actuar adequadament sobre els sòls exempts d'edificació a fi d'augmentar la percolació i permeabilitat cap a l'aquífer.
9. S'utilitzaran luminàries que evitin qualsevol afició al cel fosc i provoquin una major afició a l'atmosfera.

SUB 32-03 SON XIMELIS

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Son Ximelis

Camí dels Reis

32 Son Anglada

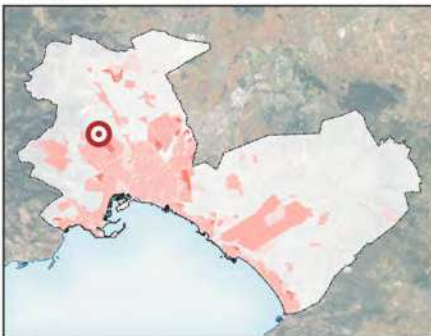
SUB/32-03

F13

02

Delimitació gràfica

Localització



El SUP 32-03 Son Ximelis és un sector del PGOU 1998 que compta amb Pla Parcial aprovat des del 25-02-2008 però la seva activitat urbanitzadora no s'ha iniciat. Els terrenys, en no estar urbanitzats, tenen la consideració de sòl en situació bàsica de sòl rural (TRLRUR 2015).

L'alt índex d'edificabilitat (0,80 m²c/m²s) amb destinació majoritària a serveis terciaris provoca que les condicions naturals del sector (l'existència d'un tàlveg i generació d'escorrenties) no s'hagin tingut present en l'establiment de l'ordenació detallada pel Pla Parcial aprovat ni, tampoc, la correcta integració de la possessió rural existent. A més, el sector acusa una elevada monofuncional, la qual cosa resulta contrària als nous criteris de proximitat funcional i mobilitat sostenible.

Per això, en el nou Pla General el sector passa a formar-ne part, juntament amb el SUB 32-01 can Fontet i el SUB 32-02 Cas Pastor, de l'Eixample de Ponent, una de les propostes estratègiques del Pla General en matèria de creixement urbà. Es pretén promoure el desenvolupament de teixits urbans mixtos en els quals la presència d'usos terciari-productius assumeixi una proporcionalitat rellevant (30% de l'edificabilitat total assignada). L'objectiu d'ordenació perseguit és enllestir la implantació d'una àrea de centralitat adjacent al Polígon Industrial de Can Valero, ubicada als marges de dues artèries viàries d'important jerarquia: la carretera de Puigpunyent i el Camí dels Reis.

El nou Pla General tracta d'invertir l'ordenació que va proposar el PGOU 1998 -acumulació espacial de sectors monofuncionals (residencials i industrials)- proposant la "hibridació urbanística" per a conformar barris sostenibles i la cerca d'una "ciutat de distàncies curtes". Amb això s'aconsegueix, a més, aproximar residència i ocupació, la separació territorial de la qual en sectors bifocals ha estat la causa de grans disfuncions a la ciutat heretada en generar un creixement exponencial del transport motoritzat privat. El nivell d'autocontenció en matèria de desplaçaments obligatoris promogut per aquesta barreja d'usos ha estat certificat en l'Estudi de Mobilitat Generada incorporat a l'Annex de Mobilitat del Pla General.

Es vincula al desenvolupament dels sectors Eixample de Ponent l'obligació d'obtenir el sòl i executar la urbanització de l'ampliació de la carretera de Puigpunyent per a la seva transformació en una "via parc" cridada a convertir-se en un espai urbà de referència en aquest sector de la ciutat. Aquesta solució atén, d'una banda, a la necessitat de la seva ampliació – contemplada en el PDS de Carreteres i ratificada en l'Estudi de Mobilitat del Pla- davant l'increment estimat de desplaçaments motoritzats. La proposta realitzada amb caràcter orientatiu té amb única finalitat visualitzar un objectiu d'ordenació urbanística clau: garantir una correcta integració urbana d'aquest viari supramunicipal evitant, amb això, que s'adoptin un altre tipus de solucions desconnectades del nou context urbà vinculat a l'Eixample de Ponent. A més, és recomanable que l'Ajuntament demani que el tram de la carretera insular en l'àmbit de l'Eixample de Ponent passi a tenir la consideració de viari urbà.

L'Eixample de Ponent permet conformar el corredor ecològic vinculat a la xarxa d'escorrenties existent, pertanyent a la Infraestructura Verda, que es perllonga a llevant mitjançant la renaturalització de l'àrea d'aparcament de l'Estadi de Son Moix.

SUB 32-03 SON XIMELIS

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	119.858	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,7014
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	1.692
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	141
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	SGEL/PJ-P 32-06-P 23.791
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	- 0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	- 0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 32-03-P 22.422		

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04
ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
APT COSTA

- Domini Público Marítimo Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar
- APT_AERONAUTIQUES
 - Envolvente Actual
 - Envolvente Propuesta
 - ServidumbreAeronautica
- APT_CARRETERES
 - Zona de Afección
 - Zona de Reserva
 - Zona de Protección
- APT_DPH
 - Zona de Policía
 - Zona de Servidumbre
- APT_FERROVIÀRIA
 - Domínio
 - Línea de Explanación
 - Línea de Edificación
 - Límite de Protección

USOS GLOBALES

Usos globals

- Residencial
- Turístic
- Terciari
- Industrial

SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Comunicacions
- Infraestructures
- Equipaments
- Serveis Urbans

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Sòl Urbanitzable
- Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	84.057	Densitat (habitatges/ha)	56
Edif. Residencial total (m²)	58.840	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	69
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	29.484	Nombre d'habitatges total	677
Edif. Residencial HP mínima (m²)	29.356	Nombre d'habitatges lliures màxim	310
Edif.Terciària mínima (m²)	25.217	Habitatges Protegits mínims	367
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	17.114	Reserva Places Aparcament públic (places)	225
Equipaments (m²)	16.009	Reserva Places Aparcament públic (m2)	3.938

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-05

Superfície AR (m²):143.574

Ús característic: RES

APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.37	0.55	0	0	0	0,3776	8.132,2605
54.215,0700								

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació
Desenvolupament i execució
Condicionants per al
Règim transitori

Alta (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Pla Parcial
Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General
Fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 2 de la Disposició Transitòria
Primera NNUU Pla General

Sistema
Modalitat

Reparcel·lació
Compensació

SUB 32-03 SON XIMELIS

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

■ Comunicacions

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais lliures
- Localització vinculant de Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

■ Edificis catalogats

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Localització recomanada d'aparcament públic
- Localització vinculant de trama urbana

OBJECTIUS

- 1 Viari local de connexió rodada entre la carretera de Puigpunyent (Camí de Jesús) i la trama del SUB 32-01 Can Fontet. La seva secció mínima serà de 20 metres i s'haurà de dissenyar com un eix civíic referencial fatxaditzat per arquitectures d'usos mixtos (residencials i comercials). Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 2 Viari local de connexió rodada entre l'ampliació de la carretera de Puigpunyent i el viari local previst al SUB 32-01 Can Fontet que enllaça amb la rotonda on conflueixen el Carrer de Son Puig, el Carrer de Maria Antonia Salva i el SGCM/RV-P 32-01.
- 3 Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que seran vinculants pel que fa a la seva funció i connectivitat.
- 4 Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures. L'objectiu de la seva posició és donar continuïtat al sistema local d'espais lliures previst al SUB 32-01 Can Fontet contribuint, amb això, a la creació d'un corredor ecològic integrant de la Infraestructura Verda. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 5 Localització vinculant de sòl destinat al sistema local d'equipaments.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran exclusivament qualificacions de plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculat a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 5 plantes.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 16.000 m2.

SUB 32-03 SON XIMELIS

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial detallarà el disseny de les ampliacions proposades a la carretera de Puigpunyent (SGCM/RV-P 32-01) i al Carrer del Cap del Pinar (SGCM/RV-P 32-03), seguint les directrius establertes al capítol 3 de la Memòria Justificativa del Pla General. L'execució de la urbanització d'ambdues ampliacions forma part de les obligacions del SUB 32-03.
3. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: parcs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge urbana cap a (a) la carretera de Puigpunyent, (b) l'eix cívic (vegeu apartat 1 dels objectius per a l'ordenació detallada) i (c) el sistema local d'espais lliures.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà assegurant la seva integració paisatgística i la continuïtat d'itineraris.
4. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
5. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 4.050 m². No obstant això, la reserva educativa serà definida pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria tenint present el conjunt dels sectors de l'Exemple de Ponent (SUB 32-01; SUB 32-02 i SUB 32-03).
6. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
7. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.
2. A l'efecte del compliment de la superfície màxima de creixement no vinculat de la Norma 6 del PTIM es disposa com a superfície de còmput el 100% de la superfície del sector.
3. L'ordenació detallada promourà la integració i posada en valor de l'element catalogat B 32-02 Son Ximelis.
4. Atent a la proporció admissible per a usos terciari-comercials, s'ha considerat una superfície del 80% del sector com a sòl de Creixement No Vinculat a l'objecte de justificar el compliment de la Norma 6 del PTIM.
5. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, que vénen representades en els plans I8.1/18.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament haurà de remetre's a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per a ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliqui al mateix les condicions que estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, en el seu cas, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

10. MESURES AMBIENTALS

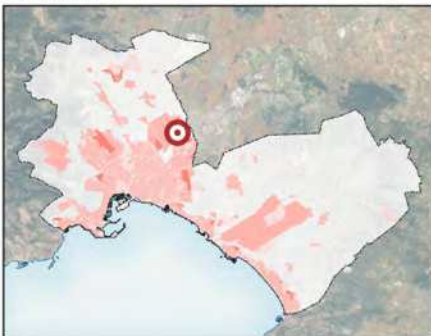
1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afeció dels efectes provocats pel viari Ma.-1014 sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectus que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afeció al paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica.
8. El vial de primer ordre d'unió de la Ma.-1014 amb la via Cap de la Pineda que transcorre a través del sector haurà de permetre la permeabilitat de vianants entre les zones verdes a banda i banda de l'eix viari.
9. El sòl natural de qualitat, es retirarà en els seus primers trams, per a utilitzar-lo en les zones verdes.
10. Les zones verdes es disposaran, excepte millor criteri tècnic, en l'eix central de la peça, intentant seguir en el seu tram final, les zones més deprimides del sector. S'evitaran espècies ornamentals i aquelles no adaptades a l'estrès hídric en sol.

SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Castelló Sud
Carrer	Autovia d'Inca
Zona Estadística	52 Sa Indioteria
Codi	SUB/52-01
Plànols	
Full 1000	19
Full 5000	05

Localització



Delimitació gràfica



Té com a precedent el PNP 52-01 Son Castelló Sud del PGOU 1998 que va quedar classificat com a sòl rústic comú per aplicació de l'article 3.1 a) del Decret Llei 9/2020 de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

No obstant això, el nou Pla General, en exercici de les seves competències, confirma la necessitat de preveure un sòl de nou creixement en el sector de Son Castelló Sud, que es troba en un punt territorial singular en ser el vèrtex en el qual conflueixen la zona de l'ús global industrial del Polígon Son Castelló i dos barris residencials (separats per l'autopista d'Inca) San Indioteria Sud i Son Cladera Norte.

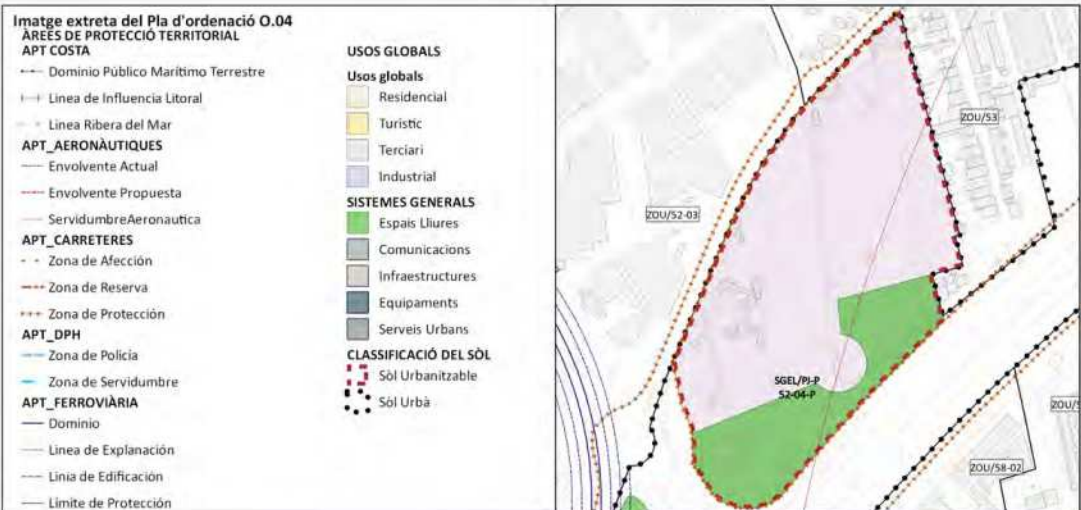
L'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial haurà de contribuir al compliment dels objectius, principis rectors i directrius d'ordenació de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" identificada en l'Annex III de la Modificació núm.

Es planteja com a ús global el terciari; i es preveu la reserva d' un corredor d' espai lliure públic en el límit sud del sector.

SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	84.722	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,5311
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	0
Ús Global	Terciari	Densitat màxima de població (habitants/ha)	0
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PJ-P 52-04-P; 20.278	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	45.000	Densitat (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	0	Nombre d'habitatges total	0
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Nombre d'habitatges lliures màxim	0
Edif.Terciària mínima (m²)	31.500	Habitatges Protegits mínims	0
Edif.Industrial màxima (m²)	13.500	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	8.500	Reserva Places Aparcament públic (places)	113
Equipaments (m²)	7.200	Reserva Places Aparcament públic (m2)	1.978

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-07

Superfície AR (m²): 84.722

Ús característic: TER

APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	0	1	0,69	0	0	0,4818	6.122,2500
40.815,0000								

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat d'actuació	Mitjana (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

Espais Lliures

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais Lliures
- Localització vinculant de Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

OBJECTIUS

- 1 Viari local de connexió rodada entre el Carrer Gremi de Tintorers i la rotonda d' entrada al Polígon Son Castelló des de la Ma-13, seguint la traça del Camí de Sor Tomassa. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l' esquema gràfic adjunt.
- 2 Localització vinculant de sòl amb destinació a sistema local d' espais lliures amb l' objectiu d' esmorteir el contacte entre els usos productius a desenvolupar en el Sector SUB 52-01 Son Castelló Sud i el teixit residencial confrontant.
- 3 Localització vinculant de sòl amb destí a equipament local donant front al Camí Vell de Bunyola. El Pla Parcial valorarà la conveniència de mantenir i reutilitzar les edificacions existents, especialment la vinculada a la sequia de Na Cerdana (A1 BIC 44-01), que discorre adjacent al Camí Vell de Bunyola
- 4 Xarxa de vianants i/o d'usos compartits que enllaci l'interior del sector amb la passarel·la-pont prevista sobre la Ma-13.
- 5 Passarel·la-pont , amb una amplària mínima de 15 metres, sobre l'autovia Ma-13. El Pla Parcial podrà alterar justificadament la seva ubicació.

DIRECTRIUS

- d1. L' ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l' apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l' objectiu d' alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l' apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net que resulti de l'ordenació detallada no s'estableixen restriccions a les alçades màximes a emprar, sempre que: (a) es compleixi amb les servituds aeronàutiques exposades en l'apartat d'afecions territorials i sectorials de la present fitxa, (b) quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i, (c) sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d' aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d' evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l' espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 12.000 m2.

SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: pàrrecs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des del Camí Vell de Bunyola i l'accés des de la Ma-13
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà residencial assegurant la integració paisatgística.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Execució de la passarel·la-pont a proposar sobre la Ma-13.
5. Cal atenuar-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
6. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols 18.1/8.2 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. L'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial haurà de contribuir al compliment dels objectius, principis rectoris i directrius d'ordenació de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" identifiqueu en l'Annex III de la Modificació núm. 1. Al temps, haurà de donar compliment a les Determinacions Particulars establertes per al sector en la fitxa corresponent.
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMA, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.

10. MESURES AMBIENTALS

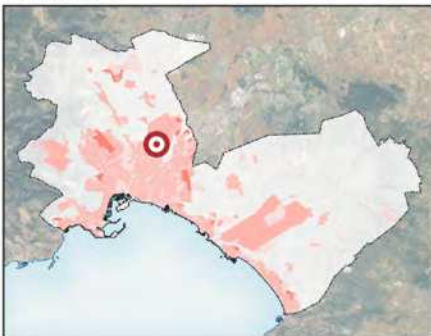
1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecte dels efectes provocats pel viari interior i la Ma-13 sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantirán la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolicció (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecte al paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica.
8. El Pla Parcial haurà de valorar la integració o eliminació de la sèquia de Na Cerdana com a element vestigi de consideració patrimonial.
9. Els sòls de qualitat, s'utilitzaran per al condicionament de les zones verdes locals i generals. Aquestes zones han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament i equipament en les zones verdes.
10. La trama urbana (urbanització) que es disposi i les edificacions, hauran de tenir com a referent, els objectius sobre paisatge de l'Àrea d'Interès Paisatgístic III -Connexió Palma-Marratxí-.
11. En relació a l'anterior mesura, es realitzarà, a fi de la seva adequada integració paisatgística, un estudi específic sobre ordenació i volums. Especialment, s'han d'analitzar les implicacions visuals des de l'autopista.
12. Part de les zones verdes es disposaran, excepte millor criteri tècnic, en contacte amb la posterior d'habitats del barri de Sa Indioteria.

SUB 52-02 SON PARDO

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Pardo
Carrer	Camí Son Hugo
Zona Estadística	52 Sa Indioteria
Codi	SUB/52-02
Plànols	
Full 1000	J14, I14
Full 5000	05, 06

Localització



Delimitació gràfica



Aquest àmbit constituïa un dels majors sectors del sòl urbanitzable programat previst en el PGOU de 1998. S'ubica en les proximitats del Polígon de Son Castelló i en confrontació amb el Torrent Na Bàrbara. Va quedar programat en el II quadrienni, però no s'ha executat. Es va presentar un Pla Parcial, aprovat inicialment el 6-06-2012, la tramitació del qual es va paralitzar per no comptar amb l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics. Finalment, per acord de Ple de 29-07-2021 es denega i es decreta l'arxiu del Pla Parcial en comptar amb informe negatiu de la Direcció General de Recursos Hídrics i l'acord de disconformitat de l'òrgan ambiental (CMAIB) a la Memòria Ambiental.

En l'actualitat l'àmbit del PGOU 1998 té la condició de sòl en situació bàsica rural trobant-se parcialment dins la Zona de Flux preferent.

En el nou Pla General la delimitació del sector es redueix ostensiblement, restringint-se a l'àmbit no afectat per la zona de flux preferent la qual queda classificada com a sòl rústic protegit amb la qualificació de Sistema General d'Espais Lliures (Parc Fluvial del Torrent Na Bàrbara).

Es proposa un nou espai amb destinació majoritària a usos d'oficines i activitats empresarials, si bé s'admet l'ús residencial en una proporció màxima del 20% de l'edificabilitat atribuïda al Sector. La implantació de la Ciutat de la Justícia dotarà aquest desenvolupament urbanístic d'un caràcter singular en el nou model de ciutat confeccionat pel Pla General.

SUB 52-02 SON PARDO

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	73.652	Edificabilitat màxima bruta (m²/t/m²s)	0,8692
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	367
Ús Global	Terciari	Densitat màxima de població (habitants/ha)	50
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	SGEL/PJ-P 52-08-P 114.278
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	SGEC/AI/SC-P 52-14-P 6.781
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	- 0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 52-02-P 10.688		

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04
ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
APT COSTA

--- Dominio Público Marítimo Terrestre

--- Línea de Influencia Litoral

--- Línea Ribera del Mar

APT_AERONÀUTIQUES

--- Envoltante Actual

--- Envoltante Propuesta

--- ServidumbreAeronautica

APT_CARRETERES

--- Zona de Afección

--- Zona de Reserva

--- Zona de Protección

APT_DPH

--- Zona de Policía

--- Zona de Servidumbre

APT_FERROVIÀRIA

--- Dominio

--- Línea de Explanación

--- Línea de Edificación

--- Límite de Protección

USOS GLOBAIS

Usos globals

Residencial

Turístic

Terciari

Industrial

SISTEMES GENERALS

Espais Lliures

Comunicacions

Infraestructures

Equipaments

Serveis Urbans

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbanitzable

Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	64.017	Densitat (habitatges/ha)	20
Edif. Residencial total (m²)	12.765	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	23
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	6.365	Nombre d'habitatges total	147
Edif. Residencial HP mínima (m²)	6.400	Nombre d'habitatges lliures màxim	67
Edif.Terciària mínima (m²)	51.252	Habitatges Protegits mínims	80
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	10.600	Reserva Places Aparcament públic (places)	160
Equipaments (m²)	6.770	Reserva Places Aparcament públic (m2)	2.800

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-08

Superfície AR (m²): 194.768

Ús característic: TER

APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1.09	0.51	1	0	0	0	0,3155	9.218,0775
61.453,8500								

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat ductuació
Desenvolupament i execució
Condicionsants per al
Règim transitori

Alta (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Pla Parcial
Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General
De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema
Modalitat

Reparcel·lació
Compensació

SUB 52-02 SON PARDO

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Comunicacions
- Equipaments

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais Lliures

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

- Edificis catalogats

OBJECTIUS

- Connexions per als vianants entre el Sector i el Polígon Son Castelló, posant en valor camins existents i assegurant la continuïtat dels eixos dels carrers del Gremi de Boneters i Gremi de Porgadors.
- El Pla Parcial garantirà la integració en l'ordenació detallada de l'immoble catalogat B 52-04 destinant-lo, preferentment, a equipament públic.

DIRECTRIUS

- L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- Atenent a la localització del sector i a la seva singularitat funcional (emplaçament de la Ciutat de la Justícia), no s'estableixen restriccions tipològiques i d'alçades per a les edificacions dotacionals, terciàries i residencials a implantar sempre que: (a) es compleixi amb les servituds aeronàutiques exposades en l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa, (b) quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i, (c) sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculat a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General.
- La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodad, per a vianants i d'ús compartit) és de 10.000 m².

SUB 52-02 SON PARDO

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: Parcs, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge des de la Via de Cintura.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora el SGEL/PJ-P 52-08-P assegurant la integració paisatgística i la continuïtat d'itineraris.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
5. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/ O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.
3. L'ordenació detallada promourà la integració i posada en valor de l'element catalogat B/52-04.

10. MESURES AMBIENTALS

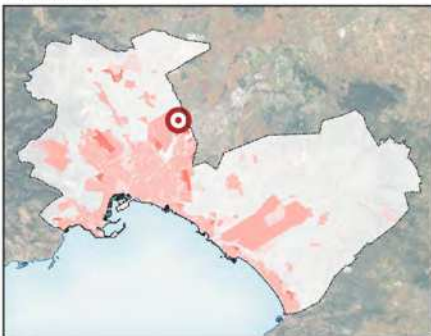
1. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecció al paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecció dels efectes provocats pel viari interior, la Ma-20 i el ferrocarril sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Els sòls de qualitat, s'utilitzaran per al condicionament de les zones verdes locals i generals sense que suposi una alteració de la topografia. Aquestes zones han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament i equipament en les zones verdes.

SUB 53-01 SA BOMBA

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Sa Bomba
Carrer	Camí de Na Cerdana
Zona Estadística	53 Sa Indioteria
Codi	SUB/53-01
Plànols	
Full 1000	K11
Full 5000	05

Localització



Delimitació gràfica



El PGOU 53-01 previst en el PGOU 1998 mai va tenir desenvolupament i va quedar classificat com a sòl rústic comú per aplicació de l'article 3.1 a) del Decret Llei 9/2020 de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

El nou Pla confirma la necessitat de preveure un sòl de nou creixement a la zona de Sa Bomba coincident amb el PGOU 53-01 previst al PGOU de 1998. És un àmbit confrontant amb terrenys ja classificats com a urbans el desenvolupament urbanístic dels quals ha de permetre el tancament d'aquest àmbit perifèric de la ciutat de Palma.

S'estableix l'ús global residencial amb una densitat mitjana (30 habitatges/hectàrea) a l'objecte de: (a) possibilitar el manteniment i integració en l'ordenació detallada resultant de l'important nombre d'habitatges existents implantats des de fa dècades i (b) garantir una correcta integració paisatgística amb el context urbà de S'Indioteria Rural.

El desenvolupament d'aquest àmbit suposa una oportunitat per conformar un centre urbà de referència en un context urbà absent d'espais d'aquestes característiques. Per a això, la presència del Camp de Futbol de la Victòria es veurà reforçada amb una dotació generosa d'espais lliures i parcs urbans.

SUB 53-01 SA BOMBA

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	85.086	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,3656
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	637
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	75
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PJ-P 53-03-P, 6.479	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	SGEC/DE-P 53-01-P, 12.655	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04
ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
APT COSTA

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar
- APT_AERONÁUTICAS
 - Envolverte Actual
 - Envolverte Propuesta
 - ServidumbreAeronautica
- APT_CARRETERES
 - 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
 - Límite de Protección

USOS GLOBAIS

Usos globals

- Residencial
- Turístic
- Terciari
- Industrial

SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Comunicacions
- Infraestructures
- Equipaments
- Serveis Urbans

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Sòl Urbanitzable
- Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	31.110	Densitat (habitatges/ha)	30
Edif. Residencial total (m²)	28.050	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	39
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	19.635	Nombre d'habitatges total	255
Edif. Residencial HP mínima (m²)	8.415	Nombre d'habitatges lliures màxim	161
Edif.Terciària mínima (m²)	3.060	Habitatges Protegits mínims	94
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	10.800	Reserva Places Aparcament públic (places)	78
Equipaments (m²)	5.891	Reserva Places Aparcament públic (m2)	1.365

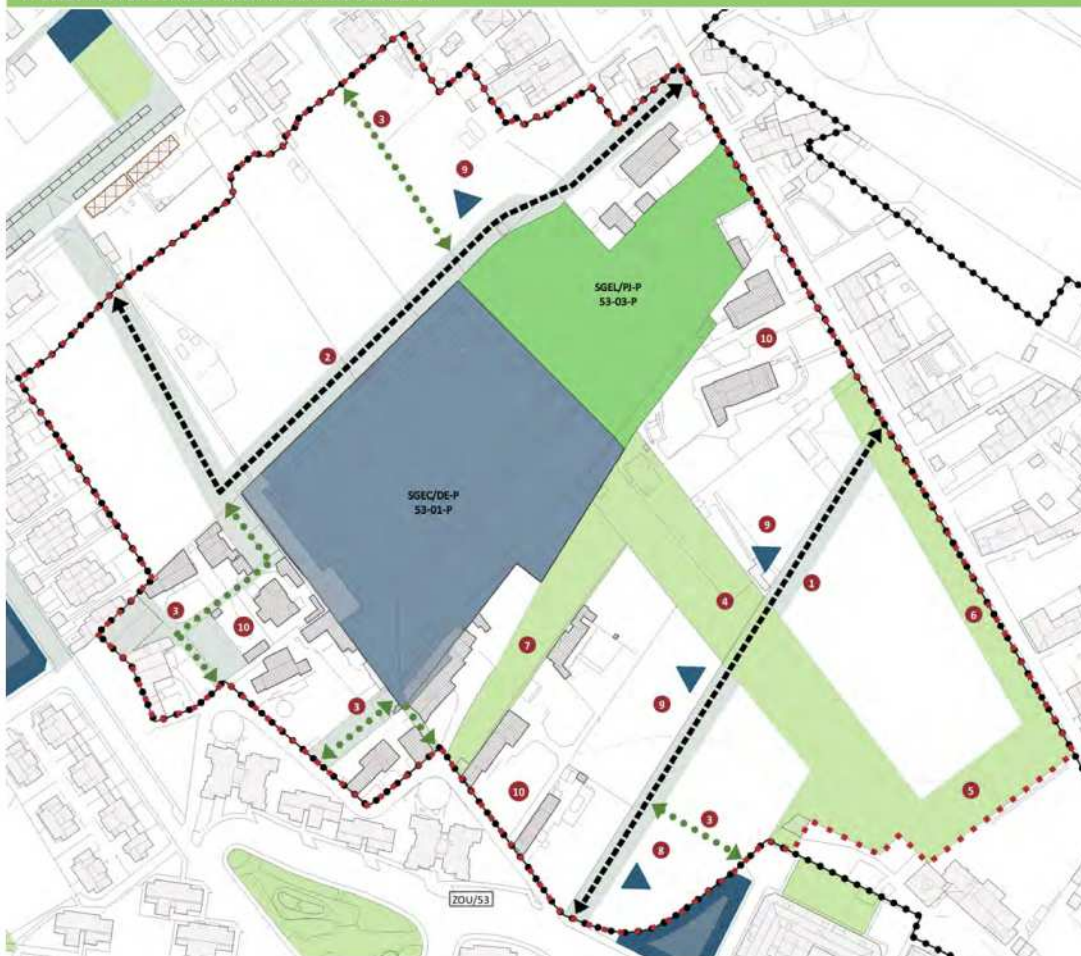
5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-10				Superfície AR (m²): 85.086			Ús característic: RES	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.62	0.65	0	0	0		
26.841,3000								
							0,3155	1.342,0650

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació	Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



SISTEMES GENERALS

- Esports Lliures
- Equipaments

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- Carrer de vianants i/o d'ús compartit

- Esports Lliures
- Localització recomanada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Edificacions existents

OBJECTIUS

- Viari local de connexió rodada entre el camí de la Cerdana i el carrer de Gabriel Cortés donant continuïtat al carrer del Gremi de Boneters. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l' esquema gràfic adjunt
- Viari local de connexió rodada entre el camí de la Cerdana i el Camí Roig. La seva secció mínima serà d' 16 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l' esquema gràfic adjunt
- Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat. Aquesta xarxa es podrà completar amb la finalitat de connectar el Camí de La Bomba amb el Sistema General d'Espais Lliures, prolongant el connector proposat per l'interior del SGEC/SC/DE-P.
- Localització vinculant d' un Parc Urbà Central de latitud mínima 30 metres. Conforme al regulat a l' apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d' aquest Parc Urbà sempre que això comporti una millora en l' ordenació detallada.
- Localització vinculant d' un espai lliure públic de transició (latitud mínima 15 metres) entre el SUB 53-01 Sa Bomba i el sòl rústic adjacent. Conforme al regulat a l' apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d' aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l' ordenació detallada.
- Localització vinculant d' un espai lliure públic annex al camí de la Cerdana amb la finalitat de garantir la integració paisatgística del front urbà del SUB 53-01 Sa Bomba con el teixit d'habitages unifamiliars del sòl urbà adjacent (S' Indioteria rural). Conforme al regulat a l' apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d' aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l' ordenació detallada.
- Localització vinculant d' un espai lliure públic de connexió entre el Parc Urbà Central i el camí de la Bomba. Conforme al regulat a l' apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d' aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l' ordenació detallada.
- Localització recomanada d'equipament local al costat de la Unitat Bàsica de Salut de S' Indioteria amb la finalitat d'afavorir la seva ampliació.
- Localització recomanada d' equipaments locals donant front al sistema general i local d' espais lliures.
- Manteniment i integració en l' ordenació detallada de les edificacions existents assenyalades.

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanxes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran qualificacions d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admes per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 4-5 plantes. S'hauran de complir, en tot cas, les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 14.000 m².

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: Parcs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des de les vies perimetral, els accessos i els punts més importants de contemplació.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament, així com de les coloracions permeses per als mateixos.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà i el sòl rústic assegurant la integració paisatgística amb ells i la continuïtat d'itineraris.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
5. La gestió serà preferentment pública.
6. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà d'emplenar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/ O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Adicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.

10. MESURES AMBIENTALS

1. Estudi per a la reducció de la contaminació acústica. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització: a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 10 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla. b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior. c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantirán la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecte sobre la infiltració de les aigües naturals a l'aquífer, la connectivitat i l'habitabilitat del conjunt de Sa Bomba. El Pla Parcial haurà de valorar la integració o eliminació de la séquia de Na Cerdana com a element vestigi de consideració patrimonial. Les zones verdes locals i generals han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament, mobiliari i equipament en les zones verdes. Part de les zones verdes es disposaran, excepte millor criteri tècnic, en contacte amb la posterior d'habitatges del barri de Sa Indioteria.

SUB 58-01 SON CLADERA NORD

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Son Cladera Nord

C/ d'en Mallof

58 Son Cladera

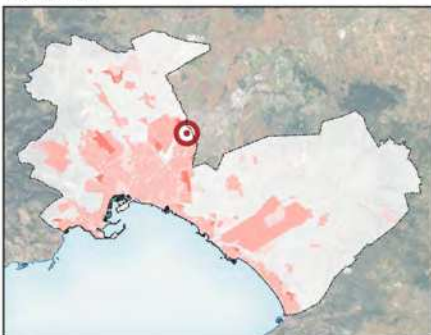
SUB/58-01

K13

05

Delimitació gràfica

Localització



Es tracta, juntament amb el SUB 58-02 Son Cladera Sud, dels únics sectors de sòl urbanitzable que provenen del sòl que es trobava classificat com a rústic en el PGOU de 1998. L' àrea classificada com a urbanitzable es troba avalada pel PTIM en quedar inclosa en l' Àrea de Transició de Creixement definida en la seva documentació gràfica.

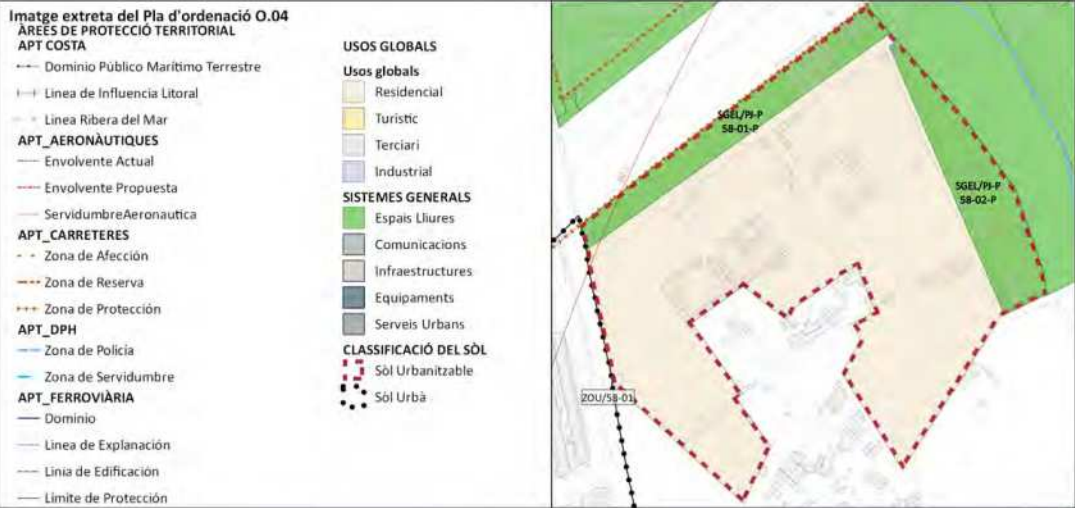
La seva incorporació al creixement urbà compleix amb els principis de compacitat, continuïtat i diversitat funcional que inspiren la proposta del Pla General. Aquest desenvolupament urbanístic, a més, possibilitarà l'eradicació de les instal·lacions de ferralla existents causants d'una de les pertorbacions paisatgístiques més importants de la perifèria oriental de Palma i, alhora contribuirà a millorar els nivells dotacionals i de serveis del conjunt d'habitatges emplaçats en el sòl rural confrontant.

Els sistemes generals d'espais lliures interiors previstos, van a ajudar a configurar el corredor ecològic d'espais lliures vinculat al Torrent la creació del qual és un dels objectius d'ordenació de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" establerts pel PTIMI (Parc lineal metropolità).

SUB 58-01 SON CLADERA NORD

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	82.332	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,4993
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	1.030
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	125
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PJ-P 58-01-P	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		

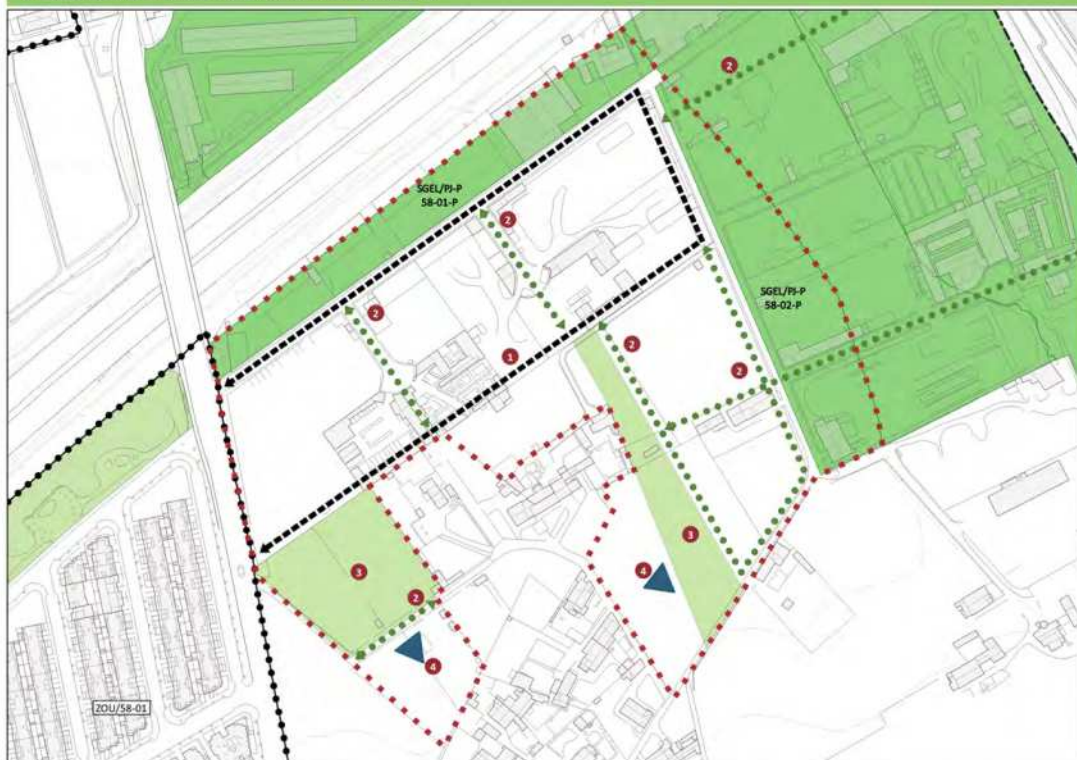


3. EDIFICABILITATS I DENSITATS			
Edif. Total màxima (m²)	41.110	Densitat (habitatges/ha)	50
Edif. Residencial total (m²)	36.110	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	63
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	19.845	Nombre d'habitatges total	412
Edif. Residencial HP mínima (m²)	16.265	Nombre d'habitatges lliures màxim	208
Edif.Terciària mínima (m²)	5.000	Habitatges Protegits mínims	204
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS			
Espais Lliures (m²)	13.000	Reserva Places Aparcament públic (places)	103
Equipaments (m²)	8.662	Reserva Places Aparcament públic (m2)	1.803

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC								
Àrea de repartiment:AR-SUB-11				Superfície AR (m²): 82.332			Ús característic: RES	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.47	0.71	0	0	0		
31.039,5500							0,3770	4.655,9325

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO	
Programació/Prioritat dactuació	Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.
Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



SISTEMES GENERALS

■ Espais Lliures

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- ◄► Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais Lliures
- ▲ Localització recomanada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

OBJECTIUS

- 1 Viari local de connexió rodada amb el Camí Nou. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 2 Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat. El Pla Parcial concretarà aquest traçat. Es prestarà especial atenció a garantir la connexió amb el municipi de Marratxí.
- 3 Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures. L'objectiu del seu emplaçament és construir connectivitats amb el sòl rústic (AT-H) confrontant. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 4 Localització recomanada de sòl destinat al sistema local d'equipaments en posicions annexes a la parcel·lació residencial rural adjacent.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran qualificacions d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 5 plantes. En tot cas s'hauran de complir les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodad, per a vianants i d'ús compartit) és de 16.000 m2.

SUB 58-01 SON CLADERA NORD

8. ALTRES DETERMINACIONS

- El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
- El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: parrees, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des de les vies perimetral, prestant especial atenció a la imatge des de la Ma-13, i el sistema general d'espais lliure del Torrent Gros (Parc Metropolità).
 - Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - Condicions de vora amb el sòl urbà i el sòl rústic assegurant la integració paisatgística amb ells i la continuïtat d'itineraris.
- Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
- S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 4.050 m². No obstant això, la reserva educativa podrà ser ajustada pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria, amb la finalitat d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra.
- Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
- En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

- Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Adicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
- L'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial haurà de contribuir al compliment dels objectius, principis rectors, directrius d'ordenació i les mesures d'adequació ambiental de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" identificada en l'Annex III de la Modificació núm. 1.
- Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.

10. MESURES AMBIENTALS

- El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecció dels efectes provocats pel viari interior i la Ma-13 sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
- Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
- Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
- Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
- S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
- Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
- Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecció sobre la infiltració de les aigües naturals a l'aquífer, la connectivitat i l'habitabilitat del conjunt de Son Cladera Nord. Els sòls de qualitat, s'utilitzaran per al condicionament de les zones verdes locals i generals sense que suposi una alteració de la topografia. Aquestes zones han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament i equipament en les zones verdes. Les zones verdes locals i generals han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament, mobiliari i equipament en les zones verdes. Part de les zones verdes es disposaran, excepte millor criteri tècnic, facilitant la connexió sector-torrent Gros.
- El Pla Parcial haurà d'aportar certificat acreditatiu de situació de sòl no contaminat a fi d'evitar qualsevol incidència de residus perillosos. Els residus actuals, especialment els procedents de vehicles en desús, hauran de gestionar-se, prèvia fase de replanteig, amb un gestor autoritzat.

SUB 58-02 SON CLADERA SUD

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Son Cladera Sud

C/ d'en Mallol

58 Son Cladera

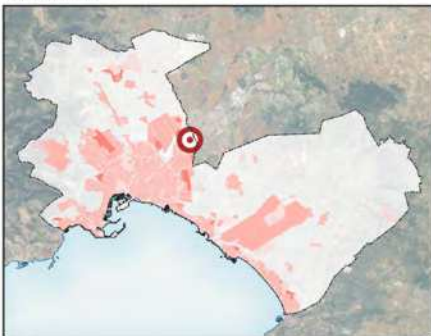
SUB/58-02

K13

05

Delimitació gràfica

Localització



Es tracta, juntament amb el SUB 58-01 Son Cladera Nord, dels únics sectors de sòl urbanitzable que provenen de sòl que es trobava classificat com a rústic en el PGOU de 1998. L' àrea classificada com a urbanitzable es troba avalada pel PTIM en quedar inclosa en l' Àrea de Transició de Creixement definida en la seva documentació gràfica.

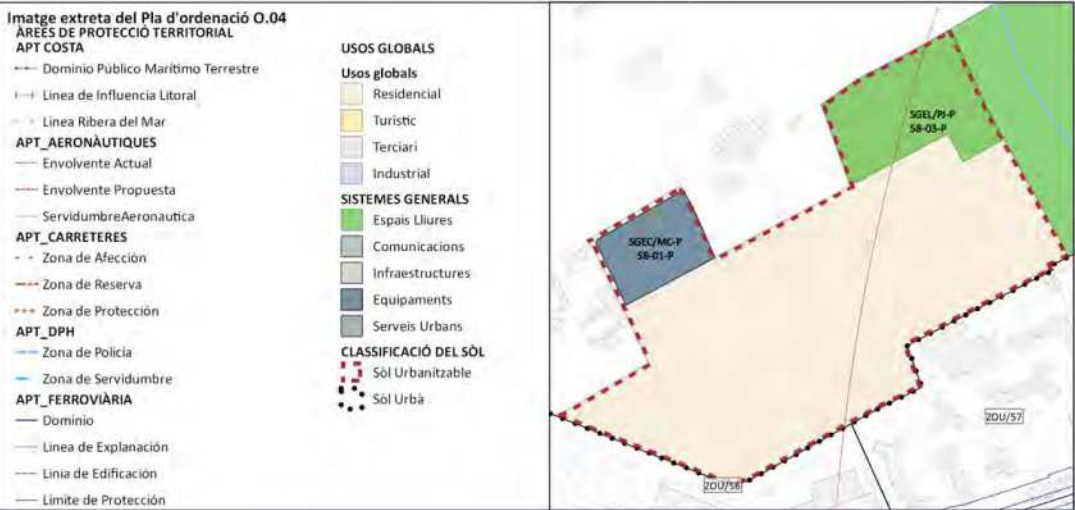
La seva incorporació al creixement urbà compleix amb els principis de compacitat, continuïtat i diversitat funcional que inspiren la proposta del Pla General. Aquest desenvolupament urbanístic, contribuirà a millorar els nivells dotacionals i de serveis del conjunt d' habitatges emplaçats en el sòl rural confrontant.

Els sistemes generals d'espais lliures interiors previstos, van a ajudar a configurar el corredor ecològic d'espais lliures vinculat al Torrent la creació del qual és un dels objectius d'ordenació de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" establerts pel PTIMI (Parc lineal metropolità).

SUB 58-02 SON CLADERA SUD

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	45.228	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,5041
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	565
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	125
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	SGEC/MC-P 58-01-P, 3.072	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	22.800	Densitat (habitatges/ha)	50
Edif. Residencial total (m²)	19.800	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	63
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	10.836	Nombre d'habitatges total	226
Edif. Residencial HP mínima (m²)	8.964	Nombre d'habitatges lliures màxim	114
Edif.Terciària mínima (m²)	3.000	Habitatges Protegits mínims	112
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	4.523	Reserva Places Aparcament públic (places)	57
Equipaments (m²)	4.746	Reserva Places Aparcament públic (m2)	998

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-09							Superfície AR (m²): 45.228	Ús característic: RES	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							COEF EQ Pr	APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU				
1	1	0.47	0.71	0	0	0		0,3798	2.576,8620
17.179,0800									

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat ductuació	Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.
Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

SUB 58-02 SON CLADERA SUD

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA





SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
■ Equipaments

SISTEMES LOCALS

- Viari local de connexió rodada
- ⇌ Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais Lliures
- ▲ Localització recomanada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

-  Sòl urbanitzable
 Sòl Urbà

OBJECTIVUS

- 1 Viari local de connexió rodada amb Carrer de l'Arquebisbe Miquel Roca. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l' esquema gràfic adjunt
- 2 Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat. El Pla Parcial concretarà aquest traçat. Es prestarà especial atenció a garantir la connexió amb el municipi de Marratxí.
- 3 Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures en posició annexa al SGEL/PJ-P 58-06-P. Conforme al regulat en l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustos en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 4 Localització recomanada de sòl destinat al sistema local d' equipaments donant front al Carrer de l'Arquebisbe Miquel Roca.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanxes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, a desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran qualificacions d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admes per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculat a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 5 plantes. En tot cas s'hauran de complir les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodad, per a vianants i d'ús compartit) és de 15.000 m2.

SUB 58-02 SON CLADERA SUD

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: parrecs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des del sòl rústic i el sistema general d'espais lliure del Torrent Gros (Parc Metropolità).
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà i el sòl rústic assegurant la integració paisatgística amb ells i la continuïtat d'itineraris.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 3.840 m². No obstant això, la reserva educativa podrà ser ajustada pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria, amb la finalitat d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra.
5. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
6. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. L'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial haurà de contribuir al compliment dels objectius, principis rectoris, directrius d'ordenació i les mesures d'adequació ambiental de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" identificada en l'Annex III de la Modificació núm .
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.

10. MESURES AMBIENTALS

1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afectació dels efectes provocats pel viari interior i el ferrocarril sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectus que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afectació sobre la infiltració de les aigües naturals a l'aqüífer, la connectivitat i l'habitabilitat del conjunt de Son Cladera Sud.
8. Els sòls de qualitat, s'utilitzaran per al condicionament de les zones verdes locals i generals sense que suposi una alteració de la topografia. Aquestes zones han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament i equipament en les zones verdes. Les zones verdes locals i generals han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament, mobiliari i equipament en les zones verdes.
9. Part de les zones verdes es disposaran, excepte millor criteri tècnic, facilitant la connexió sector-torrent Gros.

SUB 59-01 SON AMETLER

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Ametler
Carrer	C/ Giacomo Puccini
Zona Estadística	59 El Vivero
Codi	SUB/59-01
Plànols	
Full 1000	L15
Full 5000	06

Localització



Delimitació gràfica



L'àmbit del SUNP 59-01 Son Ametler previst en el PGOU de 1998 compta amb aprovació del PAU (i Pla Parcial) 23-12-2004. No obstant això (tot i que es va constituir la seva Junta de Compensació el 2007) la gestió urbanística no ha culminat (no es va aprovar el seu projecte de compensació) i les obres d'urbanització no s'han executat. L'ordenació detallada aprovada incorpora una bona part de les parcel·les edificables en la zona de flux preferent (ZFP) del Torrent Gros, per la qual cosa és una ordenació impossible d'executar. L'àmbit compta, precisament, amb una forta afecció de la Zona de Flux Preferent que ocupa el 63,5% de la delimitació original del PSARU 59-01.

El sector tot i tenir ordenació detallada des de fa més de 18 anys no ha iniciat la seva urbanització. En especial, per no comptar amb l'autorització de la DGRRH per la seva incidència en la ZFP. En conseqüència, mereix la consideració de sòl en situació bàsica rural i l'ordenació prevista en el PAU i Pla Parcial de 2004 és d'impossible execució (el que s'ha verificat en l'acord de l'Ajuntament Ple de 26-11-2020).

En conclusió, com que no ha resultat patrimonialitzat l'aprofitament atribuït pel PGOU 1998, es procedeix a realitzar una profunda reordenació per evitar els riscos d'inundabilitat i fer viable a l'àmbit. Així, la superfície del sector queda reduïda significativament, restringint-se a l'àrea no afectada per la Zona de Flux Preferent, la qual ha quedat classificada com a sòl rústic protegit amb la qualificació de sistema general d'espais lliures.

Amb la finalitat de garantir una adequada integració amb el context urbà i l'entorn del Torrent Gros, se li ha atorgat una densitat residencial de 50 habitatges/hectàrees, paràmetre que: (a) garanteix la conformació d'un teixit residencial mixt en el qual puguin conviure l'habitatge unifamiliar (òptima per promoure el segellament de les illes residencials inconcluses del sòl urbà) i, (b) possibilita que el règim d'alçades de les edificacions d'habitatge plurifamiliar no superi les 5 plantes.

L'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial haurà de contribuir al compliment dels objectius, principis rectors, directrius d'ordenació i les mesures d'adequació ambiental de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" identificada en l'Annex III de la Modificació núm.

SUB 59-01 SON AMETLER

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	26.304	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,5125
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	330
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	125
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	SGEL/PI-P 59-03-P 6.576
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	- 0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	- 0
Comunicacions inclosos (m²)	0		

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04
ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
APT COSTA

- Domini Públic Marítim Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar
- APT_AERONÀUTICES
 - Envolvente Actual
 - Envolvente Propuesta
 - ServidumbreAeronautica
- APT_CARRETERES
 - Zona de Afección
 - Zona de Reserva
 - Zona de Protección
- APT_DPH
 - Zona de Policía
 - Zona de Servidumbre
- APT_FERROVIÀRIA
 - Domínio
 - Línea de Explanación
 - Línea de Edificación
 - Límite de Protección

USOS GLOBAIS

Usos globals

- Residencial
- Turístic
- Terciari
- Industrial

SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Comunicacions
- Infraestructures
- Equipaments
- Serveis Urbans

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Sòl Urbanitzable
- Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	13.480	Densitat (habitatges/ha)	50
Edif. Residencial total (m²)	11.880	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	50
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	7.938	Nombre d'habitatges total	132
Edif. Residencial HP mínima (m²)	3.942	Nombre d'habitatges lliures màxim	84
Edif.Terciària mínima (m²)	1.600	Habitatges Protegits mínims	48
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	5.600	Reserva Places Aparcament públic (places)	34
Equipaments (m²)	3.840	Reserva Places Aparcament públic (m2)	595

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-12				Superfície AR (m²): 32.880			Ús característic: RES	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.43	0.46	0	0	0		
10.369,0600							0,3154	1.555,3590

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació	Alta (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



SISTEMES GENERALS

■ Espais lliures

SISTEMES LOCALS

--- Viari local de connexió rodada

--- Carrer de vianants i/o d'ús compartit

■ Espais lliures

▲ Localització recomanada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

■ Sòl urbanitzable

■ Sòl Urbà

OBJECTIUS

1. Viari local de connexió rodada entre el carrer de Franz Schubert, el carrer del Music Baltasar Samper i el carrer d'Antonio Vivaldi. La seva secció mínima serà de 16 metres. Este viari serà 1. Viari local de connexió rodada entre el carrer de Franz Schubert i el carrer del Music Baltasar Samper. La seva secció mínima serà de 16 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt
2. Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit que serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat. El Pla Parcial concretarà aquest traçat.
3. Localització vinculant de sòl amb destinació a la reserva del sistema local d'espais configurant el front del SUB 59-01 "Son Ametler" cap al SGEL/PI-P 59-01-P i 59-03-P. Conforme al regulat en l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustos en la forma d'aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
4. Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'equipaments.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran qualificacions d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 5 plantes. En tot cas s'hauran de complir les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 5.000 m2.

SUB 59-01 SON AMETLER

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: Parcs, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des de i cap al Sistema General d'Espais Lliures del Torrent Gros.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà i els sistemes generals d'espais lliures adjacents, assegurant la integració paisatgística amb ells i la continuïtat d'itineraris.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 3.840 m². No obstant això, la reserva educativa podrà ser ajustada pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria, amb la finalitat d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra.
5. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
6. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/ O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AES), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. L'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial haurà de contribuir al compliment dels objectius, principis rectoris, directrius d'ordenació i les mesures d'adequació ambiental de l'AIP III "Connexió Palma-Marratxí (entorn del Torrent Gros)" identificada en l'Annex III de la Modificació núm .
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.

10. MESURES AMBIENTALS

1. Estudi per a la reducció de la contaminació acústica. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afectació del paisatge de vora urbana i millora la transició entre l'àmbit rural i el front de la ciutat.
8. Els sòls de qualitat, s'utilitzaran per al condicionament de les zones verdes locals i generals sense que suposi una alteració de la topografia. Aquestes zones han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament i equipament en les zones verdes.
9. S'haurà d'estudiar la possibilitat de compatibilitzar els usos en zones verdes o sistemes d'espais lliures per al seu aprofitament d'energies netes.

SUB 69-01 SON GÜELLS

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Son Güells

Camí Salard

69 Estadi Balear

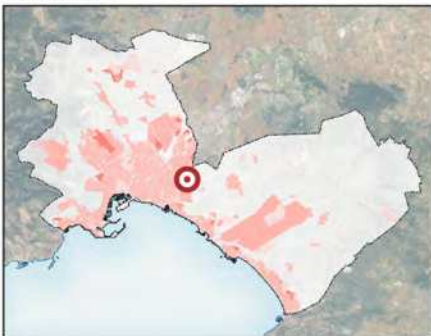
SUB/69-01

K18

06

Delimitació gràfica

Localització



El SUNP 69-01 Son Güells era un dels àmbits de SUNP (42,3 ha) de major dimensió en el PGOU 1998. En no comptar amb PAU aprovat, va quedar classificat com a sòl rústic comú per aplicació de l'article 3.1 a) del Decret-Llei 9/2020 de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

El nou Pla confirma l'aptitud del sector Son Güells per ser sòl urbanitzable (ara, SUB 69-01) i, a més, per posició territorial, està cridat a ser el principal eixample residencial de Llevant en els nous desenvolupaments que proposa la revisió del planejament general.

No obstant això, aquest Pla General delimita el sector traient del mateix els terrenys inclosos en la Zona de Flux Preferent que en el nou Pla General es qualifiquen com a sistema general d'espais lliures adscrits, integrant-se en la mateixa àrea de repartiment d'aquest sector de sòl urbanitzable.

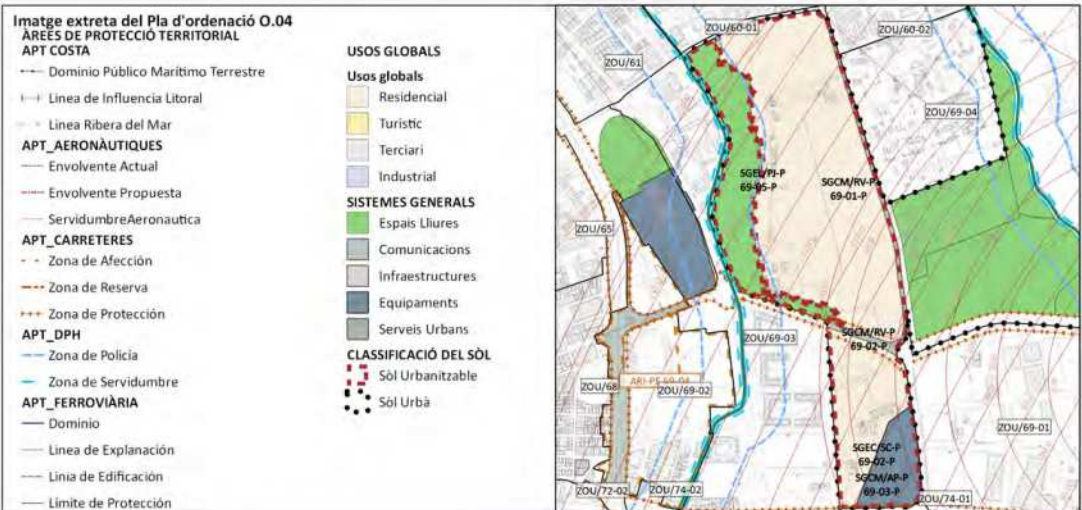
Es tracta de l'únic sector de sòl urbanitzable on el Pla General adopta la decisió d'atorgar la màxima densitat admissible per la LUIB -75 habitatges/hectàrea- aplicable a la superfície del sector descomptant els sistemes generals interiors, la qual cosa comporta que sigui l'àmbit amb major reserva d'habitatge protegit de tots els previstos pel Pla General. L'adopció d'aquesta densitat es fonamenta en la possibilitat, ateses les característiques del context urbà-territorial en el qual s'enclava aquest sector, de poder aplicar tipologies edificatòries de densitats netes elevades sense el perill de causar impactes paisatgístics severos (atès el nivell de sistemes generals establerts i considerant la posició del sector en el seu entorn)

L'ordenació proposada per al sector contribueix a la construcció de la Infraestructura Verda identificada pel Pla General; en especial, pel que fa a les funcions connectives atorgades al Parc Fluvial del Torrent Na Bàrbara i la seva connexió amb el del Torrent Gros, a la qual cosa cal afegir la posada en valor dels recursos patrimonials vinculats a la important xarxa de molins hidràulics existents.

SUB 69-01 SON GÜELLS

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	344.103	Edificabilitat màxima bruta (m²/m²s)	0,6704
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	5.687
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	165
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	SGEL/PI-P 59-01-P, 59-02-P, 69-05-P 111.627
Equipaments inclosos (m²)	SGEC/SC-P 69-02-P, 28.679	Equipaments Adscrits (m²)	- 0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	- 0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 69-01-P SGCM/RV-P 69-02-P 12.107		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	230.685	Densitat (habitatges/ha)	66
Edif. Residencial total (m²)	196.560	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	75
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	91.728	Nombre d'habitatges total	2.275
Edif. Residencial HP mínima (m²)	104.832	Nombre d'habitatges lliures màxim	964
Edif.Terciària mínima (m²)	34.125	Habitatges Protegits mínims	1.311
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	110.000	Reserva Places Aparcament públic (places)	584
Equipaments (m²)	47.775	Reserva Places Aparcament públic (m2)	10.220

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-13				Superfície AR (m²):455.731			Ús característic: RES	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	2.69	1	1.4	0	0	0		
399.355,3200							0,8763	59.903,2980

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat dactuació	Mitjana/Baixa(Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General
Règim transitori	De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones
- Equipamientos
- Centr de Barri

SISTEMAS LOCALES

- Vialio local de conexi3n rodada
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios Libres
- ▲ Localizaci3n recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

CATÁLOGO

- Edificios catalogados
- Molins

- 1 Viari local de connexió rodada entre el Carrer de Biniarnar i el Camí Salard. La seva secció mínima serà de 20 metres i s'haurà de dissenyar com un eix civíic referencial fatxaditzat per arquitectures d'usos mixtos (residencials i comercials). Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l' esquema gràfic adjunt.
- 2 Viari local de connexió rodada conformant un bucle de connexió amb el Camí Salard. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l' esquema gràfic adjunt.
- 3 Traçat orientatiu de carrers per a vianants i/o d'ús compartit de connexió entre el Camí Salard i el sistema local d'espais lliures. Aquesta xarxa serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat.
- 4 Connector per a vianants nord-sud que perfila el límit de la trama residencial amb el sistema local d' espais lliures. El seu traçat es recolzarà en el camí rural existent.
- 5 Connectors per a vianants recolzats en camins rurals existents, amb l'objectiu de reforçar la connectivitat no motoritzada entre les zones localitzades al nord i sud de la Ma 3018.
- 6 Localització vinculant de s3l amb destí a sistema local d' espais lliures. L'objectiu de la seva posició és (a) ampliar el corredor ecol3gic del SGEL/PI-P 69-05-P (Torrent de Na Bàrbara), (b) garantir la connectivitat amb els sistemes generals en s3l rústic adjacent (SGEL/PI-P 69-02-P, 69-03-P i 69-11-P) vinculats al Parc Fluvial del Torrent Gros i, (c) potenciar els recursos patrimonials (molins hidràulics catalogats) i edificacions rurals existents, reutilitzant-les com a equipaments complementaris al Parc. Conforme al regulat a l' apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d' aquests s3ls sempre que aix3 comporti una millora en l' ordenació detallada.
- 7 Localització vinculant de s3l amb destinació a sistema local d'espais lliures amb la finalitat de: garantir la connectivitat ecol3gica nord-sud, actuar com a zona d'amortiment amb el Polígon Industrial de Son Morro i integrar les edificacions rurals existents reutilitzant-les com a equipaments complementaris al Parc. Conforme al regulat a l' apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d' aquests s3ls sempre que aix3 comporti una millora en l' ordenació detallada.
- 8 Espai lliure de secció mínima 12 metres annexa a l' ampliació prevista al Camí Salard contribuint a la seva configuració com un eix civíic de referència a la perifèria oriental de Palma.
- 9 Localització recomanada de s3l destinat al sistema local d' equipaments integrant els immobles catalogats i les edificacions rurals existents.
- 10 Connector per als vianants entre el Carrer de Jean B. Laurens i el sistema general d'equipament incl3s en el sector.
- 11 El Pla Parcial garantirà la creació de, almenys, dos centres de barri, en la localització proposada en l' ideograma gràfic adjunt.

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanques amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran exclusivament qualificacions de plurifamiliar o col·lectiva. Atesa la posició del sector en el model territorial proposat pel Pla General, no s'estableixen restriccions a les alçades màximes a emprar, sempre que: (a) es compleixi amb les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat 1 de les afeccions territorials i sectorials de la present fitxa, (b) quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i, (c) sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodad, per a vianants i d'ús compartit) és de 50.000 m².

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial detallarà el disseny de l'aplicació del Camí Salard (SGCM/RV-P 69-01), s'han d'aprofitar les directrius establertes al capítol 3 de la Memòria Justificativa del Pla General. L'execució de la urbanització d'aquesta ampliació forma part de les obligacions del Pla Parcial 69-01.
3. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: parcs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge urbana cap a: (a) el Camí Salard, (b) l'eix cívic proposat (vegeu apartat 1 dels objectius per a l'ordenació detallada) i (c) el sistema general i local d'espais lliures.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà (Es Rafal Vell i Nou) assegurant la seva integració paisatgística i la continuïtat d'itineraris.
4. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
5. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 15.990 m² (12.150 + 3.840).
6. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
7. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, paralls, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.B.1/I.8.2/ 0.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprobació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4, l'edificabilitat mínima comercial serà el 6% del total; i conforme a l'article 30 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total. Es garantirà que, almenys, el 50% de l'edificabilitat comercial es localitzi en les plantes baixes d'edificis residencials.
3. L'ordenació detallada promourà la posada en valor dels elements catalogats mitjançant la seva integració en el sistema local d'espais lliures i el sistema general i local d'equipaments: C 69-01 Son GÜELS, B 69-02 Son RAMIONS, C 69-03 ELS TROMPES, C 69-04 Son PI, M.68-03 Moli, M.68-09 Moli, M.68-10 Moli, M.68-15 Moli, Zona de protecció del Moli M.68-15, M.68-16 Moli, Zona de protecció del Moli M.68-16, M.68-17 MOLI.

10. MESURES AMBIENTALS

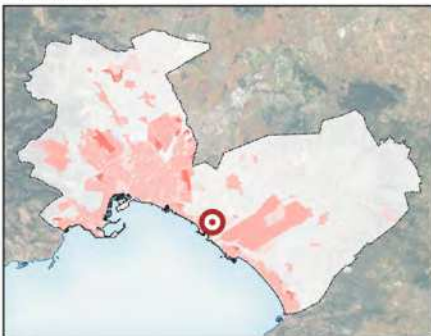
1. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecció al paisatge, els riscos i principalment la petjada acústica. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecció dels efectes provocats pel viari interior i exterior sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per a assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Especial i el projecte d'urbanització: a. Inclourà mesures per a no superar els objectius de qualitat acústica establerts en la Taula A de l'annex II del RD 1367/2007, modificada pel RD 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora en l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla. b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior. c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantirán la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5.
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar el citat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. El viari de primer ordre Ma.-3018 que transcorre a través del sector i el camí Salard hauran de permetre la permeabilitat de vianants i natural entre les zones verdes del sector a fi d'enfortir la connectivitat cívica i per a la biodiversitat. El sòl natural de qualitat, es retirarà en els seus primers trams, per a utilitzar-lo en les zones verdes. Les zones verdes hauran d'evitar la plantació d'espècies ornamentals i aquelles no adaptades a l'estrés hídric en sòl.

SUB 77-01 SES CALAFATES-SON FONDO

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Ses Calafates-Son Fondo
Carrer	C/ Cardenal Rossell
Zona Estadística	77 El Coll d'en
Codi	SUB/77-01
Piànols	
Full 1000	M24
Full 5000	10

Localització



Delimitació gràfica



Aquest sector es trobava classificat com a sòl urbanitzable no programat (SUNP 77-01) en el PGOU de 1998. En no haver iniciat el seu desenvolupament i, per tant, no comptar amb PAU aprovat inicialment el 01/01/2018, ha quedat classificat com a sòl rústic comú per aplicació de l'article 3.1 a) del Decret-Llei 9/2020.

El nou Pla confirma l'aptitud del sector Ses Calafates per ser sòl urbanitzable (ara, SUB 77-01) i, a més, per l'afecció de servituds aeronàutiques existents, s'estableix el seu destí a usos mixtos terciari-industrials amb l'objectiu de poder materialitzar serveis donada l'alta accessibilitat estratègica que presenta aquest sector dins Palma, amb el nou Tramvia, la proximitat a l'aeroport i a la intersecció de la Ma-19 amb la Ma-30. El desenvolupament d'aquest sector debe ajudar a pal·liar deficiències dotacionals i d'espais lliures del nucli de Coll d'en Rabassa.

SUB 77-01 SES CALAFATES-SON FONDO

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	52.896	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,5596
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	0
Ús Global	Terciari	Densitat màxima de població (habitants/ha)	0
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 77-01-P 6.464		

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04
ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
APT COSTA

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar
- APT_AERONÁUTICAS
 - Envoltante Actual
 - Envoltante Propuesta
 - ServidumbreAeronautica
- APT_CARRETERES
 - 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
 - Límite de Protección

USOS GLOBALES

Usos globals

- Residencial
- Turístic
- Terciari
- Industrial

SISTEMES GENERALS

- Espais Lliures
- Comunicacions
- Infraestructures
- Equipaments
- Serveis Urbans

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- Sòl Urbanitzable
- Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	29.601	Densitat (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	0	Nombre d'habitatges total	0
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Nombre d'habitatges lliures màxim	0
Edif.Terciària mínima (m²)	29.601	Habitatges Protegits mínims	0
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	8.365	Reserva Places Aparcament públic (places)	74
Equipaments (m²)	6.656	Reserva Places Aparcament públic (m2)	1.295

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-14

Superfície AR (m²): 52.896

Ús característic: TER

APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	0	1	0	0	0	0,5596	4,440,1500
29.601,0000								

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat ductuació
Desenvolupament i execució
Condicions per al
Règim transitori

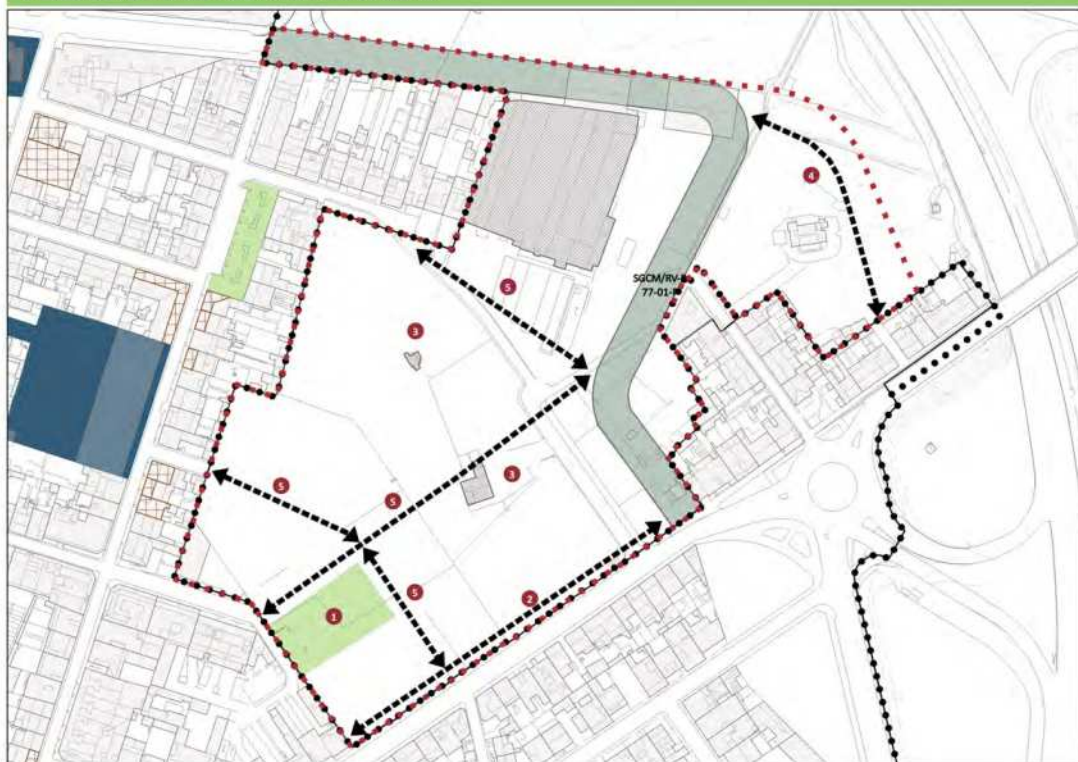
Mitjana (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Pla Parcial
Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General
De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema
Modalitat

Reparcel·lació
Compensació

SUB 77-01 SES CALAFATES-SON FONDO

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

■ Comunicacions

SISTEMES LOCALS

■ Viari local de connexió rodada
 ■ Carrer de vianants i/o d'ús compartit
 ■ Espais Lliures
 ■ Localització vinculant de Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

■ Sòl urbanitzable
 ■ Sòl Urbà

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

■ Edificacions existents

1 Zona verda que integra l'antic molí fariner i safareig a recuperar.

2 Ampliació del carrer Cardenal Rossell almenys fins a 20 metres amb arbrat dignificant l'entrada del Coll d'en Rabassa amb el nou traçat de Tramvia. Preveure possible reubicació de parada tramvia front Son Fondo

3 Recuperació de les cases i molí de Son Fondo

4 Nou carrer vinculant que permeti resoldre la connexió de la Ronda del Coll d'en Rabassa amb el nou nus de la Ma19 i Ma30

5 Xarxa de carrers d'ús compartit que enllacin el nucli tradicional del Coll d'en Rabassa. El traçat serà vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat i haurà de ser concretat pel Pla Parcial.

d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.

d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.

d3. Les alçades màximes a contemplar donaran compliment a les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa

d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.

d5. L'ordenació detallada garantirà la integració amb la trama residencial adjacent evitant impactes paisatgístics i fomentant la compatibilitat d'usos.

d6. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 9.000 m2.

SUB 77-01 SES CALAFATES-SON FONDO

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: Parcs, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge des de la Ma-19 i el carrer del Cardenal Rossell.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà assegurant la seva integració paisatgística i la continuïtat de l'itinerari entre el carrer Son Fondo i el carrer del Cardenal Rossell.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
5. El Pla Parcial podrà integrar les edificacions industrials existents (edificabilitat materialitzada 4.974 m²)
6. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Adicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transportos, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. El sector es troba parcialment afectat per la Zona d'Influència del Litoral. Es donarà compliment al que regula la Norma 6.25 del Pla General.
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.

10. MESURES AMBIENTALS

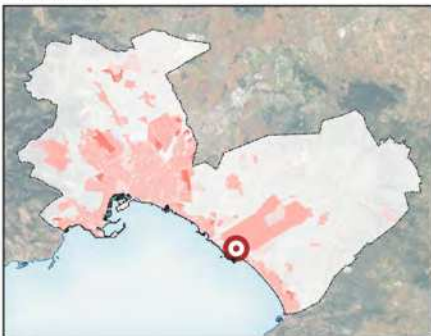
1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecció dels efectes provocats pels viaris interiors i exteriors al sector sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecció sobre la infiltració de les aigües naturals a l'aquífer, el paisatge i la descontaminació dels sòls potencialment contaminat.
8. Les zones verdes locals i generals han de permetre la infiltració de l'aigua a les capes inferiors en tota la seva extensió, excepte necessitat de condicionament, mobiliari i equipament en les zones verdes.
9. El Pla Parcial haurà d'aportar certificat acreditatiu de situació de sòl no contaminat a fi d'evitar qualsevol incidència de residus perillosos.

79-01 TORRE REDONA

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Torre Redona
Carrer	C/ d'Octavi August
Zona Estadística	79 Cas Pastilla
Codi	SUB/79-01
Plànols	
Full 1000	N27
Full 5000	11

Localització



Delimitació gràfica

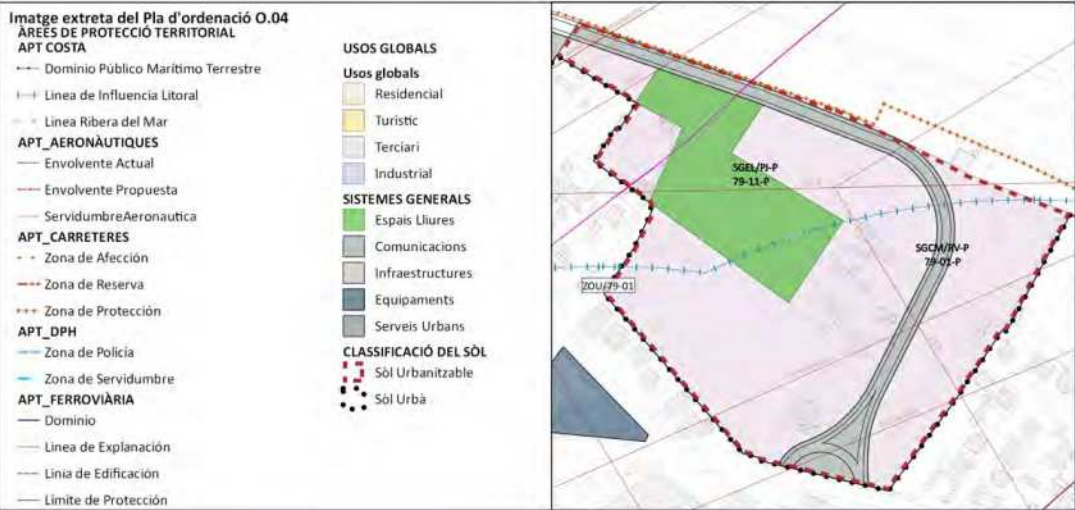


Aquest sector ja es trobava classificat com a urbanitzable en el PRI de Platja de Palma de 2015 (SUP 2 Torre Redona). El Pla General manté per al sector la seva destinació a usos productius mixtos terciari-industrials amb l' objectiu de crear un centre terciari de serveis complementaris al turisme i activitats vinculades a l' aeroport. Aquesta vocació funcional s'haurà de compatibilitzar amb la possible integració en l'ordenació detallada de les edificacions existents (aquesta qüestió haurà de ser valorada pel Pla Parcial). Al temps, el desenvolupament del sector contribuirà a millorar l'accessibilitat al nucli de Can Pastilla ajudant a completar una ronda viària que descarregui de trànsit rodat l'eix Camí de Can Pastilla-Carrer d'Octavi August.

79-01 TORRE REDONA

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	73.270	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,5241
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	0
Ús Global	Terciari	Densitat màxima de població (habitants/ha)	0
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PJ-P 79-11-P; 12.177	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/RV-P 79-01-P; 8.614		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	38.400	Densitat (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	0	Nombre d'habitatges total	0
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Nombre d'habitatges lliures màxim	0
Edif.Terciària mínima (m²)	26.400	Habitatges Protegits mínims	0
Edif.Industrial màxima (m²)	12.000	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	12.600	Reserva Places Aparcament públic (places)	96
Equipaments (m²)	3.664	Reserva Places Aparcament públic (m2)	1.680

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-15						Superfície AR (m²): 73.270	Ús característic: TER	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJA ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	0	1	0.53	0	0	0,4471	4.914,0000
32.760,0000								

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO

Programació/Prioritat ductuació	Mitjana (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	Segons norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 i 3.3.4 del Pla General De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

79-01 TORRE REDONA

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

- Espais lliures
- Comunicacions

SISTEMES LOCALS

- ↔ Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais lliures

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

CATÀLEG

- Centre Interès Cultural

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Edificacions existents

OBJECTIUS

1. Localització vinculant de sòl amb destinació a la reserva de sòl amb destinació a sistema local d'espais lliures integrant l'element catalogat PA. 79-02 Torre Redona. Es preservarà la massa forestal existent. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquest espai lliure sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
2. Localització vinculant de sòl amb destinació a sistema local d'espais lliures que actui de connector (latitud mínima 15 metres) entre el viari local d'accés al Sector i els sistemes locals i generals d'espais lliures adjacents.
3. Connexió per a vianants i/o d'ús compartit.
4. El Pla Parcial valorarà la conveniència de mantenir les edificacions existents a l'interior del sector SUB 79-01 Torre Redona. S'admetrà l'ús residencial exclusivament en aquelles edificacions implantades legalment no admetent, en cap cas, la seva ampliació.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanilles amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d4. Les alçades màximes a contemplar donaran compliment a les servituds aeronàutiques exposades a l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fitxa.
- d5. L'ordenació detallada garantirà la integració amb la trama residencial adjacent evitant impactes paisatgístics i fomentant la compatibilitat d'usos.
- d6. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 8.500 m2.

79-01 TORRE REDONA

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: Parcs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des dels principals punts de contemplació, prestant especial atenció a la imatge des de la Ma-19.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà i el sòl rústic assegurant la integració paisatgística amb ells i la continuïtat d'itineraris.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
5. El Pla Parcial podrà integrar les edificacions residencials existents (edificabilitat materialitzada 3.646 m²)
6. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. També es troba afectat les servituds aeronàutiques acústiques, i per tant, no són compatibles els usos residencials ni els dotacionals educatius o sanitaris, ni els usos assistencials (AS), allotjament dotacional (AD), o qualsevol altre que pugui suposar allotjament o internament.
3. El sector es troba parcialment afectat per la Zona d'Influència del Litoral. Es donarà compliment al que regula la Norma 6.25 del Pla General.
4. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.

10. MESURES AMBIENTALS

1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afecció dels efectes provocats pels viaris interiors i exteriors al sector sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment a l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i els continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantirán la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla general.
5. S'inclourà al projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació a la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant al projecte d'urbanització com als d'edificació, el productor haurà de redactar l'estudi esmentat d'acord amb l'estructura i els continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afecció sobre la infiltració de les aigües naturals a l'aquífer, el paisatge i la descontaminació dels sòls potencialment contaminats.
8. Les zones verdes locals i/o generals han de disposar-se a favor de la preservació de la massa forestal, tal com es delimita en l'ordenació orientativa.
9. El Pla Parcial haurà d'aportar certificat acreditatiu de situació de sòl no contaminat a fi d'evitar qualsevol incidència de residus perillosos.

SUB 82-01 VISTA ALEGRE

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Vista Alegre

C/ de Samil

82 L'Arenal

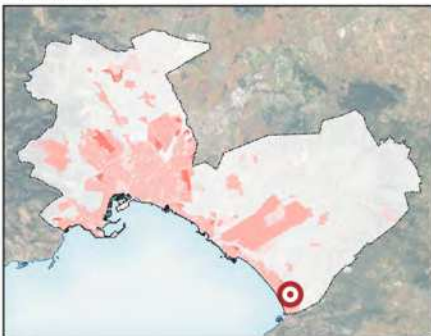
SUB/82-01

R32

14

Delimitació gràfica

Localització



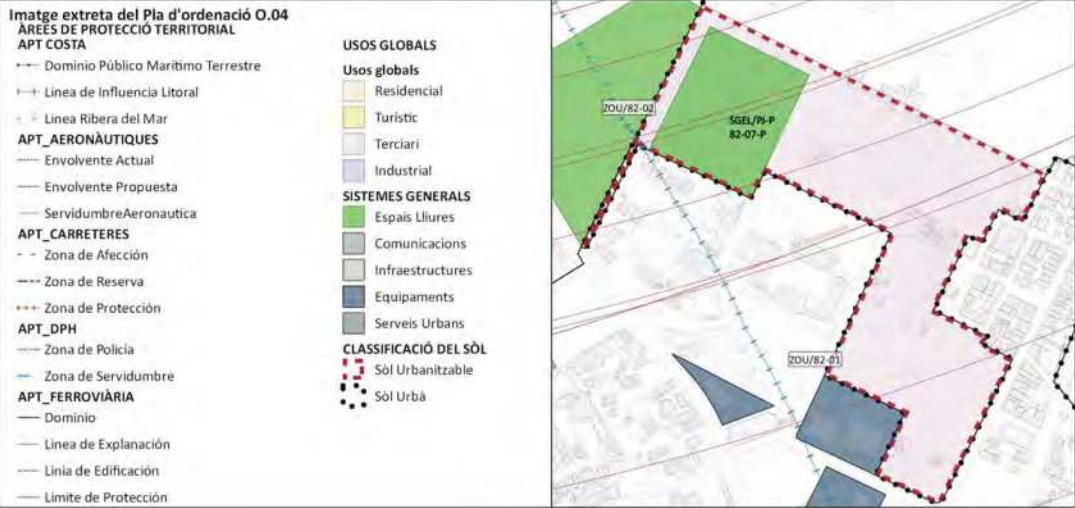
El PRI de Platja de Palma (2015) estableix per al SUP 5 Vista Alegre una ordenació que pretenia possibilitar la implantació d'un hotel amb 560 places més 62 habitatges. No obstant això, atesa les mancances de l'àrea de Platja Palma per realitzar una oferta d'habitatge a preus assequibles, es proposa augmentar el percentatge de l'ús residencial (fins a 185 habitatges) perquè una part de la mateixa es destini a reserva d'habitatge protegit (84 habitatges). Igualment cal ajustar les places turístiques establint un màxim de 250 places. Al temps s'introdueix una edificabilitat terciària de certa rellevància de la qual un percentatge important (almenys el 40%) haurà de destinar-se a activitats complementàries amb l'ús turístic.

Un dels fets destacables d'aquest sector és l'existència de masses forestals en el seu interior que és pertinent preservar mitjançant la seva integració en el sistema general i local d'espais lliures. Al temps, cal ressenyar la seva posició adjacent al nucli de població de Ses Cadenes per la qual cosa es fa necessari que l'ordenació detallada a establir pel Pla Parcial cuidi el contacte i la transició entre aquest nucli i la nova urbanització.

SUB 82-01 VISTA ALEGRE

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	122.455	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0,4056
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	535
Ús Global	Terciari	Densitat màxima de població (habitants/ha)	44
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	SGEL/PJ-P 82-07-P, 25.220	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		

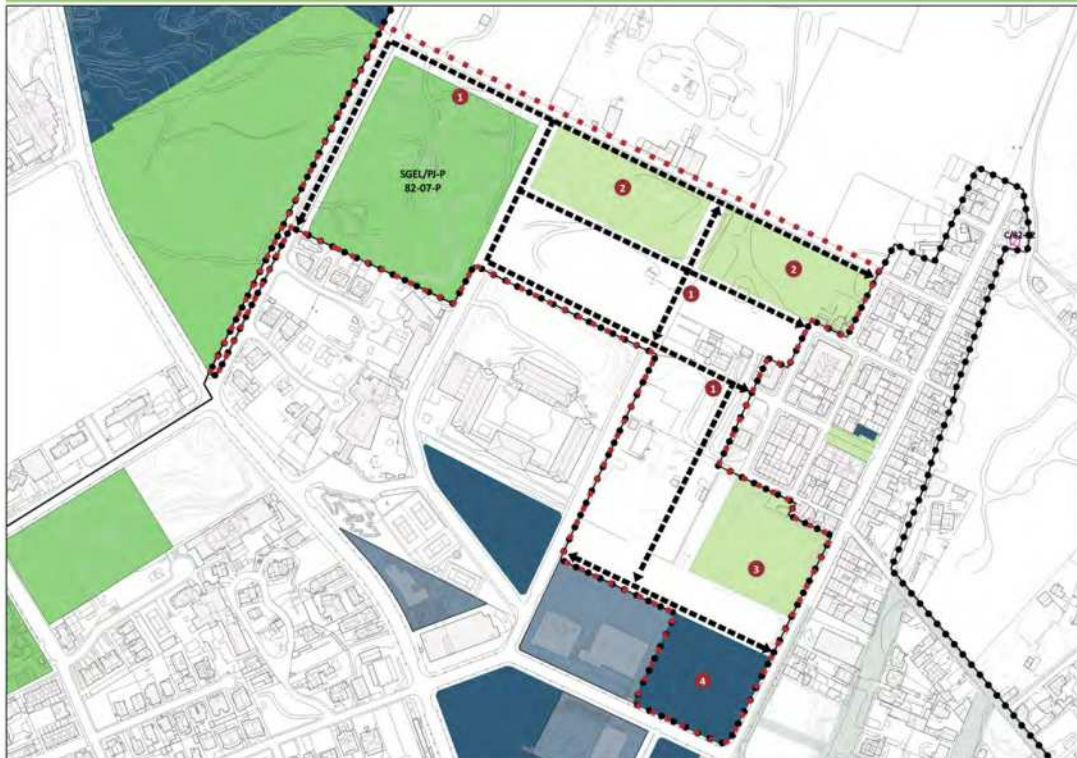


3. EDIFICABILITATS I DENSITATS			
Edif. Total màxima (m²)	49.666	Densitat (habitatges/ha)	17
Edif. Residencial total (m²)	19.804	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	22
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	12.664	Nombre d'habitatges total	214
Edif. Residencial HP mínima (m²)	7.140	Nombre d'habitatges lliures màxim	125
Edif.Terciària mínima (m²)	19.862	Habitatges Protegits mínims	89
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	250
Edif. Turística màxima (m²)	10.000		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS			
Espais Lliures (m²)	27.100	Reserva Places Aparcament públic (places)	124
Equipaments (m²)	8.500	Reserva Places Aparcament públic (m2)	2.170

5. CONDICIONS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC									
Àrea de repartiment:AR-SUB-17				Superfície AR (m²): 122.445				Ús característic: TER	
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)	
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr			
1	1.61	0.65	1	0	1.61	0			
60.992,0400									
							0,4981	12.198,4080	

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ Y PLANEAMIENTO	
Programació/Prioritat ductuació	Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	-
	De conformitat amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Primera de les NNUU del Pla General, fins a l'aprovació definitiva del Pla Parcial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 d'aquesta disposició.
Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



SISTEMES GENERALS

■ Espais lliures

SISTEMES LOCALS

■ Viari local de connexió rodada
■ Espais lliures
■ Localització vinculada d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

■ Sòl urbanitzable
■ Sòl Urbà

OBJECTIUS

1. Viari local de connexió rodada. La seva secció mínima serà de 16 metres. El seu traçat garantirà una correcta continuïtat amb la trama urbana del Nucli de Ses Cadenes. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Parcial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
2. Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures. L'objectiu del seu emplaçament és, d'una banda, crear un corredor verd de connexió entre el nucli de Ses Cadenes i el SGEL/PI-P 82-07-P i, de l'altra, articular la transició entre el Sector i el sòl rústic adjacent. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
3. Localització vinculant de sòl amb destí a sistema local d'espais lliures amb la finalitat de garantir la preservació de la massa forestal existent. Conforme al regulat a l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Parcial podrà realitzar ajustaments en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
4. Localització vinculant de sòl destinat al sistema local d'equipaments en posició annexa al SGEL/DE-P 82-02-E.

DIRECTRIUS

- d1. L'ordenació detallada del Pla Parcial desenvoluparà els criteris generals establerts a l'apartat 5.3.2 de la Memòria Justificativa del Pla General.
- d2. Es promourà la implantació de supermanzanes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d3. En el sòl net residencial que resulti de l'ordenació detallada s'admetran qualificacions d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar o col·lectiva. Es recomana que, llevat que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sempre que sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculant a formular en compliment de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General, les alçades màximes dels habitatges plurifamiliars no superin les 4 plantes localitzant-se, en tot cas, a una distància prudent del límit amb el Nucli de Ses Cadenes. En tot cas s'hauran de complir les servituds aeronàutiques exposades en l'apartat d'afeccions territorials i sectorials de la present fita.
- d4. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat a l'espai públic del carrer.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per a vianants i d'ús compartit) és de 27.000 m2.

SUB 82-01 VISTA ALEGRE

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Parcial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 2a de la Secció 4a "Els plans parcials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que el substitueixi.
2. El Pla Parcial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els aspectes següents:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat: parrecs, places, carrers i itineraris per a vianants.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació dels edificis pel que fa a la seva percepció visual des del sòl rústic adjacent.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials d'urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
 - d. Condicions de vora amb el sòl urbà del Nucli de Ses Cadenes, assegurant la integració paisatgística i la continuïtat d'itineraris.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals d'abastament, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. Almenys, el 40% de l'edificabilitat assignada a usos terciaris s'haurà de destinar a serveis i activitats complementàries al turisme.
5. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 3.840 m². No obstant això, la reserva educativa podrà ser ajustada pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria, amb la finalitat d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra. Així mateix s'haurà de preveure la reserva de sòl necessària per a un Centre Municipal de Serveis Socials (de 400 m² d'edificabilitat) i un Servei d'Autonomia Personal (400 m² edificables).
6. Cal atènyer-se al que disposa la Norma 2.1.16 del Pla General en relació amb la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
7. En la fitxa s'indica la reserva mínima d'aparcaments públics que exigeix la LUIB (article 43.4.c); no obstant això, el pla parcial haurà de reservar també el mínim que exigeixi el desenvolupament reglamentari vigent al moment d'aprovació del Pla Parcial tant d'aparcaments de domini públic com privat.

9. AFECIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma de Mallorca i de Son Bonet, que venen representades en els plànols I.8.1/I.8.2/ O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", llevat que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprobació Inicial, per ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament pel que fa a l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- inclosos les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció.
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'hi apliquin les condicions que estableixi l'informe d'aviació civil del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, si s'escau, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.
2. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.

10. MESURES AMBIENTALS

1. El Pla Parcial haurà de disposar d'un estudi acústic específic per al sector a fi de diagnosticar amb detall, l'afeció dels efectes provocats pels viaris interiors i exteriors al sector sobre l'ordenació definitiva proposada, que ha de ser compatible amb els índexs de qualitat acústica en cada zona. Per assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Parcial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per no superar els objectius de qualitat acústica establerts a la Taula A de l'annex II del R.D. 1367/2007, modificada pel R.D. 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora a l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
 - c. La disposició d'efectius que minimitzin el soroll a manera de pantalla, seran preferentment naturals o artificials revegetats. En qualsevol cas, les mesures que es prenguin en aquest sentit, complementaran a les actuals fileres de pins que es disposa entre el sector i l'autovia.
2. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
3. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantiràn la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
4. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
5. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
6. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar l'esmentat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.
7. Les mesures han d'estar orientades a minimitzar l'afeció sobre la infiltració de les aigües naturals a l'aquífer, el paisatge i la descontaminació dels sòls potencialment contaminants.
8. Les zones verdes locals i/o generals han de disposar-se a favor de la preservació de les masses forestals, tal com es delimita en l'ordenació orientativa.
9. El Pla Parcial haurà d'anar acompanyat d'un projecte de gestió de residus destinat, almenys, a la retirada dels dipòsits existents en les masses forestals.
10. El viari (carrer dels Trobadores) disposat entre el SGEL/PI-P 82-07-P i la massa forestal Els Meravelles/Porcuncula es dissenyarà a fi de permetre una velocitat reduïda i el seu encreuament reiterat i massiu per a vianants.
11. Es durà a terme la redacció d'un estudi de regeneració de les masses forestals del sector a fi de millorar la fenologia: neteja del sotabosc, poda i remoció del sòl.
12. El Pla Parcial haurà d'aportar certificat acreditatiu de situació de sòl no contaminat a fi d'evitar qualsevol incidència de residus perillosos.

SUB/43-01 Parc Bit II Fase

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació

Carrer

Zona Estadística

Codi

Plànols

Full 1000

Full 5000

Parc Bit II Fase

C/ Maria Agnesi

42 Establiments

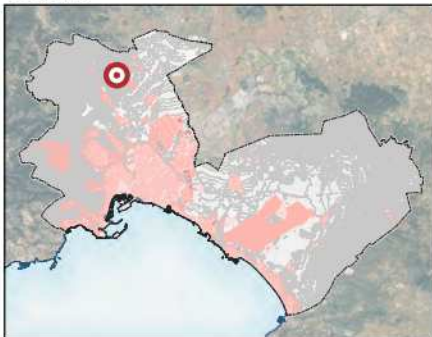
SUB/43-01

G6

01, 04, 05

Delimitació gràfica

Localització



L'actuació urbanitzadora dels terrenys de Parc-Bit té el seu origen en la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica que va tenir per finalitat crear "un parc industrial d'alta tecnologia". El Parc-Bit s'ha desenvolupat mitjançant unes NNSSCC (que li reconeix la classificació d'apte per urbanitzar) i un Pla Especial de Desenvolupament. El règim singular que va donar origen al Parc-Bit ha estat recuperat mitjançant el Decret Llei 8/2020, de 13 de maig, que estableix (Corporació Addicional Tercera) que l'ordenació urbanística dels terrenys es realitza mitjançant les normes subsidiàries i complementàries del ParcBit aprovades pel Govern de les Illes Balears, que vincula, fins i tot, el pla general d'ordenació urbana. Aquesta regulació del DL 8/2020 es consagra en la Llei 2/2020, de 15 d'octubre.

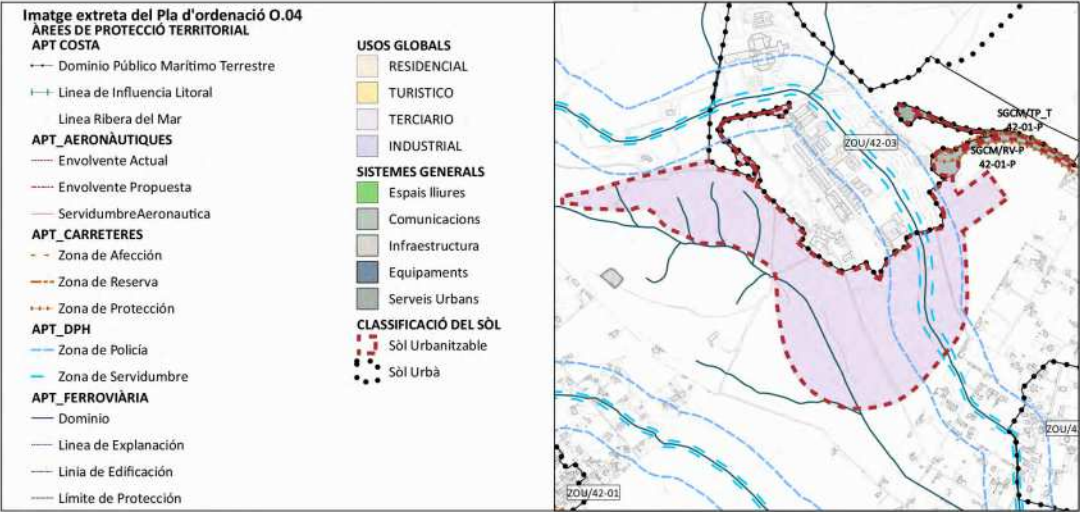
El Pla General reconeix que els terrenys del Parc-Bit, pel que fa a la seva Fase I (per aplicació de l'article 19.1.a LUIB) mereixen la classificació de sòl urbà; atès que han estat legalment sotmesos al procés d'urbanització previst en el règim jurídic que va legitimar l'actuació i en l'actualitat compten amb tots els serveis urbanístics bàsics de l'article 22 de la LUIB.

La segona fase del Parc-Bit no s'ha desenvolupat i, en el context de la revisió del planejament general es reconeix la classificació de sòl urbanitzable (SUB 43-01) i s'assumeix íntegrament l'ordenació detallada ja establerta en el seu Pla Especial de Desenvolupament vigent (text refós aprovat pel Consell de Govern el 22 de gener de 2010) que ordena tant la Fase I com la II.

Es recomana instar al Govern l'inici d'una modificació del Pla Especial de desenvolupament vigent en l'àmbit territorial de la II Fase del sòl apte per urbanitzar Parc-Bit, amb la finalitat d'assegurar la preservació a la plana d'inundació geomorfològica del torrent de Na Barbarà i del bosc de ribera; igualment es recomana ajustar la seva ordenació amb la finalitat d'aconseguir una major relació funcional amb la Universitat (UIB).

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	454.453	Edificabilitat màxima bruta (m²/m²s)	0.3222
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	0
Ús Global	Terciari-Tecnològic	Densitat màxima de població (habitants/ha)	0
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	SGCM/TP_T 42-01-P SGCM/RV-P 42-01-P 33.339		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	145.808	Densitat (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densitat neta; sense S5.GG. Interiors (habitatges/ha)	0
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	0	Nombre d'habitatges total	0
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Nombre d'habitatges lliures màxim	0
Edif.Terciària mínima (m²)	145.808	Habitatges Protegits mínims	0
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

Espais Lliures (m²)	*	Reserva Places Aparcament (places)	*
Equipaments (m²)	*	Reserva Places Aparcament (m2)	*

(*) Les dotacions mínimes son les que consten en el Pla Especial de Desenvolupament vigent (text refós aprovat pel Consell de Govern el 22 de gener de2010)

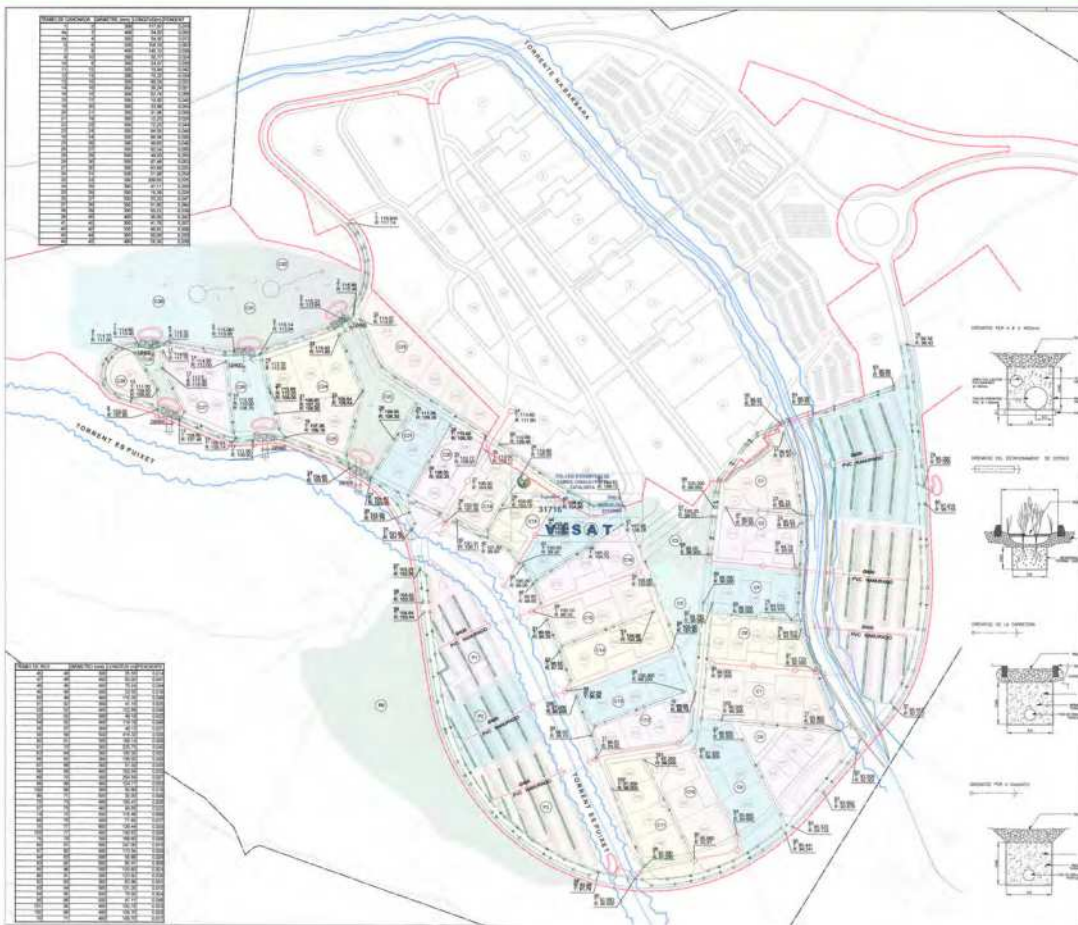
5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-18				Superfície AR (m²): 452.557		Ús característic: TER/I+D		
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
0	0	0	0	0	0	0		
Segons Instrument de desenvolupament							Segons Instrument de desenvolupament	Segons Instrument de desenvolupament

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Programació/Prioritat dactuació	Mitjà/Baixa (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Projecte d'urbanizació
Condicionants per al Règim transitori	-

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

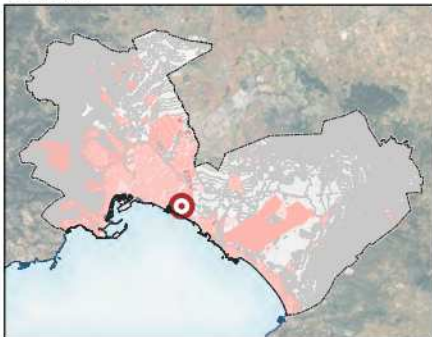


SUB/76-01 Son Bordoy

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Bordoy
Carrer	Camí Viquet
Zona Estadística	76 El Molinar
Codi	SUB/76-01
Plànols	
Full 1000	K22
Full 5000	06

Localització



Delimitació gràfica



El SUB 76-01 compta amb la seva ordenació detallada establerta per l'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) aprovades definitivament pel Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012 (BOIB 30-05-2012). És un sector amb una ordenació aprovada per un procediment excepcional previst per la Llei 5/2008 d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública. Aquesta llei en el seu article 2 apartat 2.5 habilitava que els àmbits declarats àrees de reserves estratègica de sòl poguessin assolir a Palma una densitat de 225 habitants per hectàrea i una edificabilitat màxima de 0,9 m²/ m². Aquest paràmetre és l'aprovat el Consell de Govern en sessió de 30 de març de 2012 en el document de NNSS de la RES 6/2008 de Son Bordoy. I en l'apartat 3 de l'article 2, estableix que "les normes subsidiàries i complementàries de planejament així dictades vincularan tots els planejaments urbanístics afectats, inclosos els plans generals d'ordenació urbana, que hauran d'adaptar-se a les seves previsions en la seva primera revisió"

Per tant, la classificació de sòl urbanitzable i l'ordenació detallada d'aquest sector (establerta per l'acord del Consell de Govern d'aprovació de les NNSS de 2012) han de ser assumides per la revisió del Pla General per mandat legal. Però aquest reconeixement no és obstacle perquè el Pla General consideri oportú que el Consell de Govern pugui incoar i aprovar un expedient de modificació de les NNSS vigents adreçat a millorar l'ordenació detallada per ajustar-la a la solució final -que adopti, en aquest cas, el Consell de Mallorca- del nus de la Ma-19 amb la Via de Cintura confrontant al sector i, al temps, per disposar de mesures de prevenció en zones potencialment inundables.

El nou disseny d'aquest enllaç viari s'emmarca en l'estratègia denominada, en la Memòria Justificativa, els "nudos del canvi", per als quals la intenció del Pla General és impulsar una nova configuració amb la finalitat de millorar la seua integració amb les trames urbanes adjacents i evitar l'efecte barrera que provoca la solució actual. Per a intentar assolir aquest objectiu, el Pla General incorpora "assajos de solucions" de caràcter indicatiu o orientatiu, la finalitat del qual és servir de base per a consensuar amb el Consell la solució definitiva que haurà de desenvolupar-se dins de la "reserva de sòl" habilitada per l'ordenació estructural.

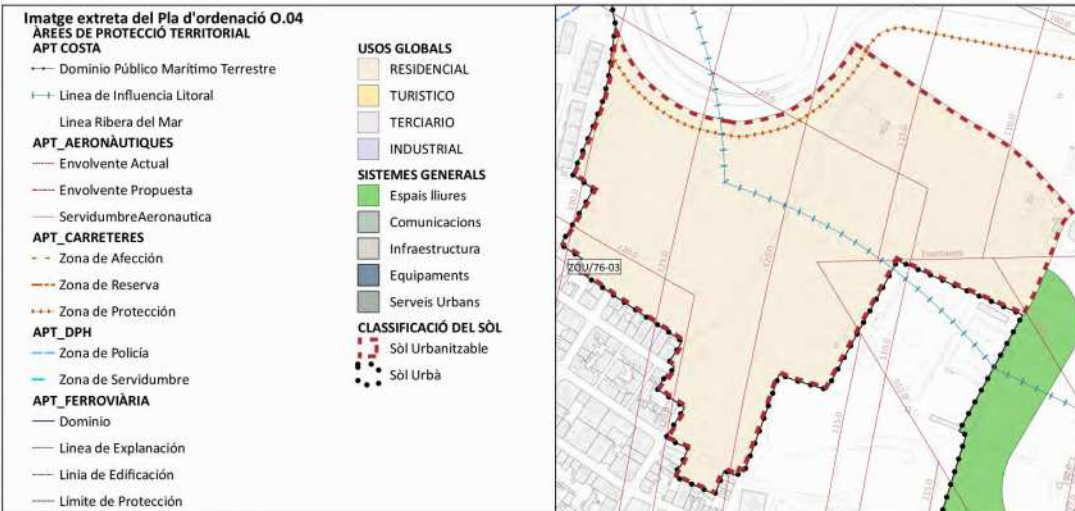
No obstant això, aquesta recomanació no és obstacle per a l'inici del procés d'execució del sector.

D'altra banda, s'han incomplert els terminis d'execució sense que la Conselleria competent hagi aplicat la sanció de l'expropiació per incompliment de la funció social. En qualsevol cas, res impedeix que la possibilitat de pròrroga (article 5.5 de la Llei 5/2008) de termini quedi vinculada a la millora en l'ordenació detallada.

Segons la Direcció General de Costa i el Mar, en l'expedient de la "Modificació de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de la Reserva Estratègica de Sòl del Sector SUNP-76-01 Son Bordoy, es van emetre sengles informes en dates 21 de desembre de 2010 i 18 de maig de 2011 amb caràcter favorable condicionat "a que fos tingut en compte que per a la zona afectada per la zona d'influència la densitat de edificació no havia de ser superior a l'edificabilitat mitjana del sòl urbanitzable del municipi, tal com disposa l'article 30 de la Llei de Costes".

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	112.882	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0.8752
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	1875
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	168
Sistemes Generals Inclosos (m²) total		Sistemes Generals Adscrits (m²) total	
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	97.967	Densitat (habitatges/ha)	66
Edif. Residencial total (m²)	81.037	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	66
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	32.053	Nombre d'habitatges total	750
Edif. Residencial HP mínima (m²)	48.985	Nombre d'habitatges lliures màxim	250
Edif.Terciària mínima (m²)	16.930	Habitatges Protegits mínims	500
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m²)	*	Reserva Places Aparcament (places)	*
Equipaments (m²)	*	Reserva Places Aparcament (m²)	*

(*) Les dotacions mínimes son les que consten a les normes subsidiàries del Pla Parcial de Son Bordoy aprovades definitivament el 30 de març de 2012

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-06							Superfície AR (m²):	111.929	Ús característic:	RES
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)		CESSIÓ (UA)	
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr				
0	0	0	0	0	0	0				
Segons Instrument de desenvolupament							Segons Instrument de desenvolupament		Segons Instrument de desenvolupament	

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Programació/Prioritat dactuació	Mitjà/Baixa(Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Parcial
Condicionants per al Règim transitori	-

Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació

[illegible]

Category	Product	Quantity	Unit Price	Total Price	Tax	Net Price	Gross Price	Total
Electronics	Smartphone	1	1000	1000	100	900	1000	1000
	Laptop	1	2000	2000	200	1800	2000	2000
	Tablet	1	500	500	50	450	500	500
	Smartwatch	1	250	250	25	225	250	250
	Smart TV	1	1500	1500	150	1350	1500	1500
Home Appliances	Refrigerator	1	1200	1200	120	1080	1200	1200
	Washing Machine	1	800	800	80	720	800	800
	Dishwasher	1	600	600	60	540	600	600
	Stove	1	400	400	40	360	400	400
	Water Purifier	1	300	300	30	270	300	300

AMBIT DEL SECTOR

ITINERARIS VARIANTI

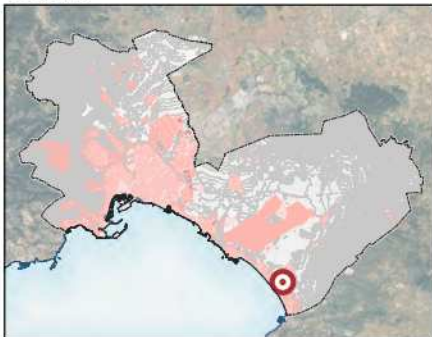
☐ EDIFICACIÓ CATALOGADA

SUB/81-01 Accés P.Meravelles

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Accés P.Meravelles
Carrer	C/ del Salado
Zona Estadística	81 Les Meravelles
Codi	SUB/81-01
Plànols	
Full 1000	Q31
Full 5000	11, 14

Localització



Delimitació gràfica

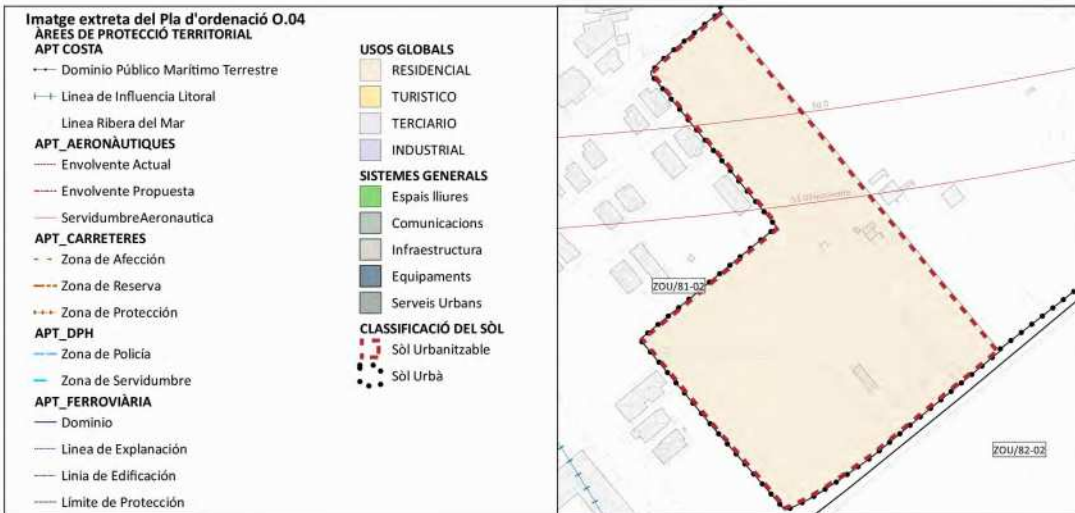


Sector de sòl urbanitzable contemplat en el PRI de Platja de Palma (2015) el qual va establir directament la seva ordenació detallada (SUP. 4 Accés P. Meravelles) amb l'objectiu d'obtenir sòl per a equipament i una reserva d'espais lliures en prolongació del Passeig de les Maravelles. Es tracta d' una actuació de caràcter mixt terciari-residencial.

El nou Pla General identifica aquest sector com a sòl urbanitzable ordenat i estableix el mandat al Pla d'Ordenació Detallada (POD) que integri l'ordenació del PRI sense alteració. El sector compta amb Projecte de Reparcel·lació aprovat per acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament de Palma de data 20 de juliol de 2020.

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	25.353	Edificabilitat màxima bruta (m²t/m²s)	0.2864
Classificació del Sòl	Sòl Urbanitzable	Capacitat màxima de població (habitants)	45
Ús Global	Residencial	Densitat màxima de població (habitants/ha)	18
Sistemes Generals Inclosos (m²) total			
Espais Lliures inclosos (m²)	0	Espais Lliures Adscrit (m²)	0
Equipaments inclosos (m²)	0	Equipaments Adscrits (m²)	0
Serveis Urbans inclosos (m²)	0	Serveis Urbans Adscrits (m²)	0
Comunicacions inclosos (m²)	0		



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m²)	7.231	Densitat (habitatges/ha)	7
Edif. Residencial total (m²)	3.667	Densitat neta; sense S5.GG. Interiors (habitatges/ha)	7
Edif. Residencial lliure màxima (m²)	3.667	Nombre d'habitatges total	18
Edif. Residencial HP mínima (m²)	0	Nombre d'habitatges lliures màxim	18
Edif.Terciària mínima (m²)	3.564	Habitatges Protegits mínims	0
Edif.Industrial màxima (m²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Turística màxima (m²)	0		
Edif. Equipament privat màxima (m²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

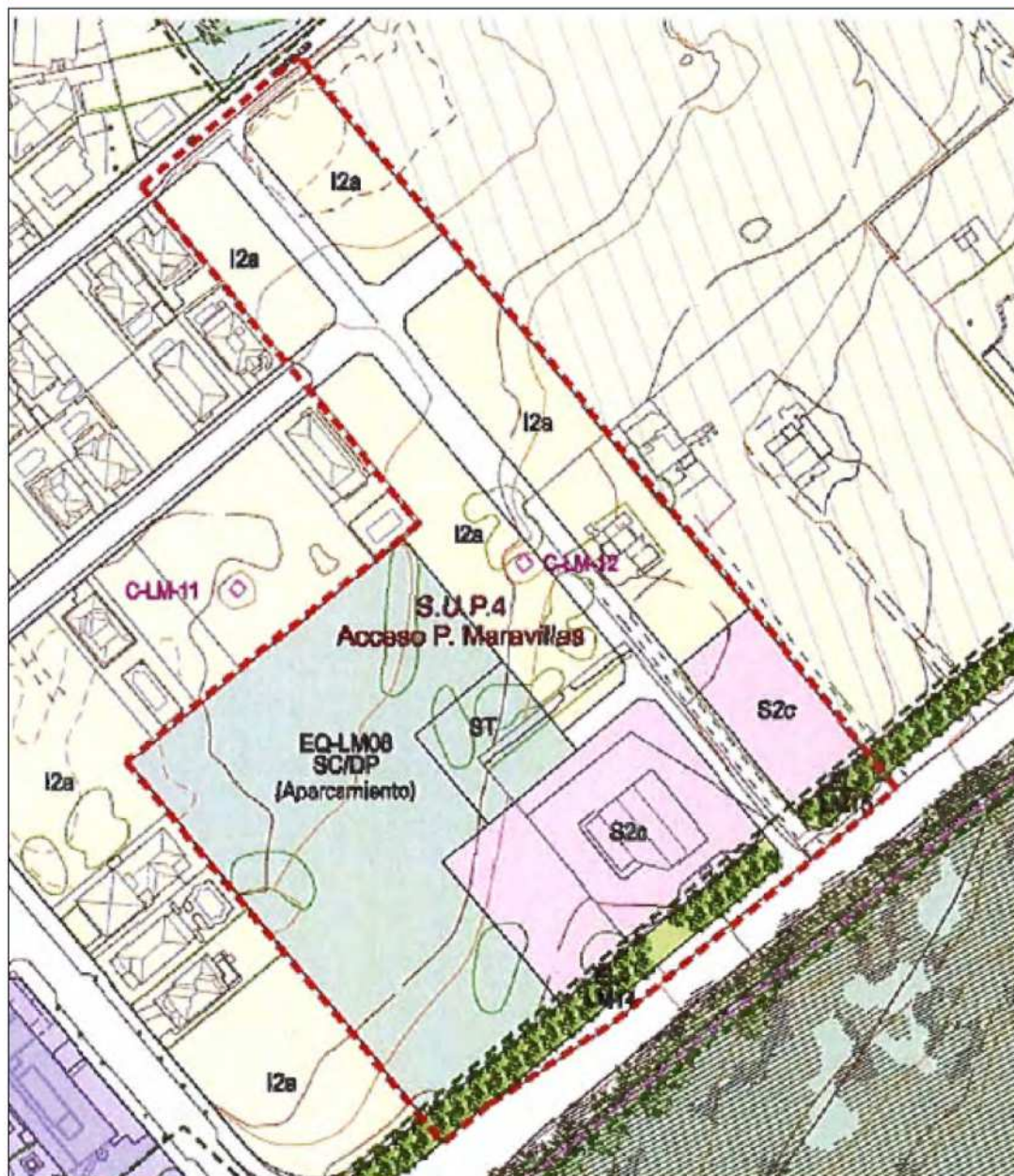
Espais Lliures (m²)	*	Reserva Places Aparcament (places)	*
Equipaments (m²)	*	Reserva Places Aparcament (m2)	*
(*) Les dotacions mínimes son les que consten al projecte de reparcel·lació aprovat definitivament al 19 d'agost de 2020			

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartiment:AR-SUB-16				Superfície AR (m²): 25.245		Ús característic: RES		
APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m²)	CESSIÓ (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
0	0	0	0	0	0	0		
Segons Instrument de desenvolupament							Segons Instrument de desenvolupament	Segons Instrument de desenvolupament

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Programació/Prioritat dactuació	Alta (Segons Norma 3.3.1 del PGE)
Desenvolupament i execució	Projecte d'urbanizació
Condicionants per al Règim transitori	-
Sistema	Reparcel·lació
Modalitat	Compensació



2023

Ajuntament  de Palma

TERRITORIO  CIUDAD SLP