

ARQUITECTOS
JOSÉ M^a MAYOL COMAS
jmcmainou@gmail.com
ANTONIO RAMIS RAMOS
ramis.antonio@gmail.com

Documento de aprobación inicial

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA DEL SUNP/32-01
DEL PGOU DE PALMA
(CAN FONTET)**

**MEMORIA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

**PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN CAN FONTET**

INDICE

I. MEMORIA

1.1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

- 1.1.1.- Objeto
- 1.1.2.- Antecedentes

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.2.1.- Situación y características de los terrenos
- 1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 1.2.3.- Estructura de la propiedad
- 1.2.4.- Criterios urbanísticos generales de la ordenación
- 1.2.5.- Criterios urbanísticos particulares de la ordenación.

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada
- 1.3.2.- Red viaria y aparcamientos públicos
- 1.3.3.- Sistema de espacios libres y disposición de barreras de protección del polígono
- 1.3.4.- Dotaciones
- 1.3.5.- Cuadro justificativo de superficie, edificabilidad y densidades máximas
- 1.3.6.- Población
- 1.3.7.- Relación de propietarios afectados
- 1.3.8.- Justificación de la ficha de suelo urbanizable no programado
- 1.3.9.- Torrentes.
- 1.3.10.- Servidumbres aeronáuticas.

1.4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- 1.4.1.- Red viaria
- 1.4.2.- Red de saneamiento
- 1.4.3.- Red de evacuación de aguas pluviales
- 1.4.4.- Red de agua potable
- 1.4.5.- Red de riego e hidrantes
- 1.4.6.- Acondicionamiento de los espacios libres, zonas verdes y jardinería
- 1.4.7.- Red de energía eléctrica y alumbrado público
- 1.4.8.- Red de telefonía y telecomunicaciones

II. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.- ORDENANZAS

- 2.1.1.- Ordenanzas generales
- 2.1.2.- Zona destinada a usos residenciales
- 2.1.3.- Zona destinada a usos secundarios y terciarios
- 2.1.4.- Zona destinada a equipamientos
- 2.1.5.- Zona de instalaciones y servicios
- 2.1.6.- Zona de espacios libres públicos
- 2.1.7.- Medidas correctoras.

III. PLAN DE ETAPAS

- 3.1.- ETAPAS
- 3.2.- PLAZO

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 4.1.- VIABILIDAD DEL PAU EN FUNCIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS

- 4.1.1.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.
- 4.1.2.- Compromisos entre el urbanizador y los futuros adquirentes.
- 4.1.3.- Garantías.
- 4.1.4.- Medios económicos.

- 4.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

 - 4.2.1.- Evaluación de las obras de urbanización.
 - 4.2.2.- Indemnizaciones.

- 4.3.- DETERMINACIÓN DE LAS INVERSIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PAU

V. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEXO

ORDENANZAS DE REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

FICHA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUP/32-04

FICHA DE SISTEMAS 32-01-P

PLANOS

DE INFORMACIÓN

- INF-01. TOPOGRÁFICO
- INF-02. FOTOGRAFÍA AÉREA
- INF-03. EDIFICACIONES Y VEGETACIÓN
- INF-04. CATASTRAL
- INF-05. PGOU
- INF-06. INSTALACIONES Y SERVICIOS EXISTENTES

DE ORDENACIÓN

- ORD-01. ZONIFICACIÓN SOBRE EL PGOU
- ORD-02. ZONIFICACIÓN
- ORD-03. ESTRUCTURA VIÁRIA Y DE COMUNICACIONES
- ORD-04. SECCIONES CALLES
- ORD-05. PLANTA PERFILES
- ORD-06. PERFILES LONGITUDINALES CALLES

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SUNP/32-01 DEL PGOU DE PALMA**I. MEMORIA****1.1.- OBJETO Y ANTECEDENTES****1.1.1.- Objeto.**

El objeto del presente PAU es la ordenación de los terrenos del sector clasificado como suelo urbanizable no programado SUNP/32-01 del PGOU de Palma (Can Fontet), de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de las normas urbanísticas del Plan General de Palma (BOIB n.170, de 30.11.06).

1.1.2.- Antecedentes.

Se trata de un suelo clasificado por el PGOU de Palma como urbanizable no programado (SUNP) que, según ficha del PGOU, cuenta con una superficie de 466.741 m² y que, según la modificación del PGOU, aprobada definitivamente el 25 de septiembre de 2014 (BOIB n. 147, de 25.10.14), puede programarse de acuerdo con los usos siguientes: residencial unifamiliar, plurifamiliar, secundario, terciario (no turístico) y equipamientos.

No obstante lo anterior, la superficie de su ámbito, según medición topográfica, es de: 408.726 m² por lo que se adopta como ámbito definitivo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 11 de las normas urbanísticas del Plan General, la superficie real.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**1.2.1.- Situación y características de los terrenos.**

Los terrenos objeto del presente PAU se encuentran situados al norte del núcleo urbano, en el camino de Jesús, entre el polígono industrial de Cals Enagistes (este) y los SUP de Son Seba Nou y Son Puig (oeste), así como el SUNP de Cas Pastors (sur).

Topográficamente los terrenos que constituyen el sector, excepto los que se encuentran dentro del ámbito señalado como SS.GG. de cesión pública, son mayoritariamente poco accidentados, con unas pendientes suaves y regulares, presentando unas características adecuadas para ser urbanizados en tanto que su transformación no generará impactos paisajísticos. Una parte los mismos se integrarán, además, como continuación del sector destinado a usos secundarios de Cas Pastors.

La única vegetación a destacar en el ámbito del sector objeto de ordenación está constituida por especies autóctonas del suelo rústico.

1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.**a).- Usos.**

Actualmente, dentro del ámbito del sector, los terrenos, excepto en una pequeña parte, ya no se destinan a usos agrícolas tradicionales.

b).- Edificaciones.

Existen algunas edificaciones y huertos de frutales dentro del ámbito del sector a ordenar que, en caso de ser incompatibles con la misma, deberán ser objeto de valoración e indemnización en el proyecto de compensación.

c).- Infraestructuras.

En el ámbito del sector objeto de ordenación no se conoce la existencia de infraestructuras que condicionen la ordenación ya que se ha previsto que las líneas aéreas existentes trascurren por

suelo urbano enterradas y lo hagan por los nuevos viales. Su trazado se desarrollará en el plan parcial.

1.2.3.- Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad correspondiente al sector está formada las siguientes propiedades:

Propietarios	Parcela	Id Catastral	Poligono - Parcela	Catastro m2	Nº Registro	Registro	% / Reg	Topográfico m2	%	
Iberdrola IM SAU	35	07040A00600010000RU	Pol 6 - 1	151.012	67.954	34.232	8,38%	34.177	8,36%	
	24	07040A00600020000RH	Pol 6 - 2	5.947				5.395	1,32%	
	23	07040A006000510000RM	Pol 6 - 51	2.440				3.284	0,80%	
	26	07040A006000520000RO	Pol 6 - 52	2.051				2.136	0,52%	
				10.438	49.016	6.324	1,55%	10.815	2,65%	
	27	07040A006000490000RO	Pol 6 - 49	2.127	17.548	2.000	0,49%	2.222	0,54%	
	22	07040A006000500000RF	Pol 6 - 50	2.090	17.556	2.000	0,49%	2.230	0,55%	
	19	07040A006000430000RQ	Pol 6 - 43	2.052	17.551	2.000	0,49%	1.875	0,46%	
	30	07040A006000440000RP	Pol 6 - 44	2.163	17.559	2.000	0,49%	2.139	0,52%	
	18	07040A006000420000RG	Pol 6 - 42	1.960	17.560	2.000	0,49%	2.002	0,49%	
	31	07040A006000410000RY	Pol 6 - 41	2.130	17.552	2.000	0,49%	2.082	0,51%	
	17	07040A006000370000RB	Pol 6 - 37	1.909	17.553	2.400	0,59%	1.923	0,47%	
	32	07040A006000400000RB	Pol 6 - 40	2.099	17.561	2.000	0,49%	2.174	0,53%	
	20	07040A006000460000RT	Pol 6 - 46	2.025	17.558	2.000	0,49%	1.521	0,37%	
	21	07040A006000470000RF	Pol 6 - 47	1.995	17.549	2.000	0,49%	2.305	0,56%	
	4	07040A006000160000RM	Pol 6 - 16 parte	32.580	3.465	28.072	6,87%	29.720	7,27%	
	Francisco y Juan Pons Coll	4	07040A006000160000RM	Pol 6 - 16 parte		30.471	4.418	1,08%	3.432	0,84%
	TOTAL IBERDROLA + HNOS PONS COLL				214.580		93.446	21,78%	98.617	23,29%
	Vilascot, S.L.- Vilavial, S.L.-A.B. Camps Mir	10	07040A00600080000RQ	Pol 6 - 8	5.382	40.590	5.328	1,30%	5.337	1,31%
33		07040A00600030000RW	Pol 6 - 3	15.720	40.591	14.206	3,48%	15.630	3,82%	
TOTAL VILASCAT				21.102		19.534	4,78%	20.967	5,13%	
Vilaworking, S.L.	36	07040A006000380000RY	Pol 6 - 38	561	1/2 de 3462	336	0,08%	545	0,13%	
	13	07040A006000560000RX	Pol 6 - 56	21.387	7.524	22.071	5,40%	21.420	5,24%	
TOTAL VILAWORKING				21.948		22.407	5,48%	21.965	5,37%	
Eduardo Covas Romaguera	2	07040A006000140000RT	Pol 6 - 14	10.309	3.463	10.654	2,61%	11.592	2,84%	
TOTAL EDUARDO COVAS				10.309		10.654	2,61%	11.592	2,84%	
Vilabalea, S.L.	3	07040A006000150000RF	Pol 6 - 15	10.642	3.464	10.654	2,61%	10.034	2,45%	
TOTAL VILABALEA, S.L.				10.642		10.654	2,61%	10.034	2,45%	
Los Arenales del Casar, S.A.	7	07040A006000100000RG	Pol 6 - 10	9.155	1.982	9.174	2,24%	9.182	2,25%	
TOTAL LOS ARENALES				9.155		9.174	2,24%	9.182	2,25%	
Los Arenales del Casar, S.A.- Dámaso y Elena Tomás Ribot	5	07040A006000130000RL	Pol 6 - 13	47.544	2.865	49.729	12,17%	47.499	11,62%	
TOTAL LOS ARENALES				47.544		49.729	12,17%	47.499	11,62%	
J.A. Romero-M. Barceló-J.J. Navío-Mª del Carmen Navarro	15	07040A006000350000RW	Pol 6 - 35	2.108	17.554	2.000	0,49%	1.963	0,48%	
TOTAL J.A. ROMERO				2.108		2.000	0,49%	1.963	0,48%	
Mª del Pilar Company-Marino Villar	16	07040A006000390000RG	Pol 6 - 39	2.060	17.562	2.028	0,50%	2.030	0,50%	
TOTAL Mª DEL PILAR				2.060		2.028	0,50%	2.030	0,50%	
Lucas Fontirroig Barceló	8	07040A006000110000RQ	Pol 6 - 11	10.942	61.192	10.861	2,66%	10.946	2,68%	
TOTAL LUCAS FONTIRROIG				10.942		10.861	2,66%	10.946	2,68%	
Gabriel Oliver Estades+María Far Bonet	6	07040A006000060000RY	Pol 6 - 6	9.437	68.953 68.954 68955 y 71833	7.184	1,76%	9.512	2,33%	
TOTAL GABRIEL OLIVER				9.437		7.184	1,76%	9.512	2,33%	
Isidro Ruescas-Josefa Vellisco	28	07040A006000480000RM	Pol 6 - 48	2.199	17.557	2.000	0,49%	2.120	0,52%	
TOTAL ISIDRO RUESCAS				2.199		2.000	0,49%	2.120	0,52%	
Matías Arrom Bibiloni, S.L.	12	07040A006000050000RB	Pol 6 - 5	7.370	31.366	7.500	1,83%	7.357	1,80%	
TOTAL MATÍAS ARROM				7.370	31.366	7.500	1,83%	7.357	1,80%	
Eduardo Teruel Mendoza	14	07040A006000360000RA	Pol 6 - 36	3.998	17.555 17.563	4.000	0,98%	3.944	0,96%	
TOTAL EDUARDO TERUEL				3.998		4.000	0,98%	3.944	0,96%	
AYTO PALMA	25	07040A006000380000RY	VIAL					1.699	0,42%	
TOTAL ADHERIDOS A 27.02.2014										
TOTAL ÁMBITO		408.726		525.034		251.171		259.427	63,47%	
60% ámbito		245.235,60		128,46%		61,45%				

RESTO PROPIETARIOS NO ADHERIDOS

Carmen Bayo Hernández	34	07040A00600040000RA	Pol 6 - 4	14.169	19.677	14.739	3,61%	14.190	3,47%
TOTAL Carme Bayo Hernández				14.169		14.739	3,61%	14.190	3,47%
José Aguiló Bonnin	1	07040A006000120000RP	Pol 6 - 12	121.068	7.523	123.758	30,28%	121.354	29,69%
TOTAL José Aguiló				121.068		123.758	30,28%	121.354	29,69%
Worldwide Finacial Trade Limited	9	07040A006000090000RP	Pol 6 - 9	6.691	57442 y otra	6.074	1,49%	6.679	1,63%
	11	07040A006000070000RG	Pol 6 - 7	6.870				6.965	1,70%
TOTAL Worldwide				13.561		6.074	1,49%	13.644	3,34%
Mª. Francisca Solivellas Sureda	29	07040A006000450000RL	Pol 6 - 45	2.282			0,00%	2.139	0,52%
TOTAL Mª Francisca				2.282		0	0,00%	2.139	0,52%
Francisca y Juan Pons Coll	36	07040A006000380000RY	Pol 6 - 38	561	1/2 de 3462	336	0,08%	545	0,13%
TOTAL Francisca y Juan				561		336	0,08%	545	0,13%

1.2.4.- Criterios urbanísticos generales de la ordenación.

Son, además de los estándares legalmente determinados, los siguientes:

- En torno al núcleo residencial existente a los efectos de completar su red viaria y cerrar su trama urbana situar las edificaciones, en tipología de alineación a vial y edificación continua, destinadas a uso residencial y equipamientos.
- En el resto de suelo lucrativo, al otro lado del vial y del sistema general adscrito, situar los usos secundarios, terciarios (excepto el turístico) y equipamientos.
- Incorporar los viales principales que se determinan en la documentación gráfica del PGOU a los efectos de completar la red viaria general.
- Delimitar el sistema general de espacios libres públicos establecido por el PGOU (SGEL/PJ-P/32-01-P) que, aunque inicialmente tenía una superficie de 135.263 m², se repartió proporcionalmente en dos sectores, vinculándose al de Can Fontet una superficie de 128.610 m².
- Distribuir los equipamientos públicos de acuerdo a un criterio de unificación y concentración por zonas y cercanos a la actual zona residencial anexa.
- En cuanto a los espacios libres públicos, éstos se sitúan junto a la zona residencial de forma agrupada y dando frente al vial principal. Estos espacios libres, junto con el sistema general, configuran una barrera visual y acústica de protección de la zona residencial respecto de las actividades que se desarrollarán en el polígono.
- Establecer un eje cívico que conecte las barriadas de Son Peretó y Son Serra – La Vileta con el polígono de Can Valero.

1.2.5.- Criterios urbanísticos particulares de la ordenación.

- a).- Los criterios urbanísticos de la ordenación del sector y que se deberán desarrollarse en el plan parcial serán los determinados en las normas de urbanización, parcelación y edificación del PGOU de Palma.
- b).- Otros criterios y condiciones como consecuencia de la entrada en vigor del Plan territorial insular de Mallorca (PTIM): La ordenación del PAU y el Plan parcial que lo desarrolle cumplirán con las normas de aplicación plena (AP) del Plan territorial insular de Mallorca y, de acuerdo con la disposición adicional tercera del mencionado PTIM, también con las ED y EI excepto justificación en contra.

El PGOU ha establecido una reserva de sistemas generales destinados a espacios libres públicos de 128.610 m² de superficie mínima, es decir 31,46% del ámbito. Con ello se cumple con exceso con la reserva mínima del 20% de superficie para sistemas generales de cesión obligatoria y gratuita establecida en la norma 9 del PTIM.

- c).- El plan parcial incorporará la justificación del cumplimiento de la Ley 2/2014, de 5 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante LOUS) y de su Reglamento para la isla de Mallorca (en adelante RLOUSM).

En este sentido se trata de un sector urbanizable no ordenado.

- d).- El presente PAU fija, de acuerdo con la legislación aplicable, al ser los promotores titulares del 82,01% de la superficie de los terrenos del ámbito, el sistema de actuación: COMPENSACIÓN.

1.2.6.- Estudio de movilidad.

El apartado 2.l del artículo 3 de la LOUS y el apartado 1 del artículo 7 de su Reglamento, determina que la actividad urbanística deberá “atender al principio de accesibilidad universal y fomentar la implantación de sistemas de transporte colectivo y la movilidad sostenible en general” y, en el artículo 44.h que la justificación de este cumplimiento deberá formar parte de la documentación de los planes parciales. En su consecuencia, dicho estudio se llevará a cabo con el plan parcial.

1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada.

De acuerdo con la legislación aplicable, ya se han expuesto las razones por las cuales se acomete la formulación del presente PAU y su relación con el PGOU de Palma una vez la modificación referente a la adaptación a la norma 6 del Plan territorial insular de Mallorca se ha aprobado definitivamente.

El presente PAU ha previsto que el plan parcial y proyecto de urbanización se puedan realizar y ejecutar en varias etapas según determine en el plan parcial.

La solución adoptada para la ordenación propuesta parte del Plan General que establece la obligación de completar las manzanas de la barriada de Son Serra – La Vileta, es decir la prolongación de las calles del Castanyer, Fra. Miquel Ferrer y del Bedoll, hasta su encuentro con la prolongación de la calle del Til·ler. Esta zona se debe destinar a residencial y dotaciones y ocupar una superficie máxima de 5,2 ha.

Por otra parte, el PGOU fija también el sistema general de espacios libres públicos que divide este sector, aislando la zona residencial anteriormente descrita de la secundaria o industrial. Esta segunda zona se establece como continuidad de la trama iniciada en el SUP de Cas Pastors y se desarrolla a lo largo del camí de Jesús, al otro lado del polígono de can Valero.

1.3.2.- Red viaria y aparcamientos públicos

- a).- Red viaria.

Se establece la red viaria básica a partir de lo señalado en el PGOU de Palma y que permitirá su conexión con el resto de SUNP y SUP del entorno, así como la red secundaria que permite dar acceso a las parcelas. Las dimensiones, pendientes y condiciones de circulación se definirán con detalle en el correspondiente plan parcial. No obstante, el Pau cumple con los requisitos de diseño para la funcionalidad de la red viaria establecidos en el artículo 62 del RLOUSM. Su justificación formará parte del plan parcial y proyecto de urbanización.

- b).- Aparcamientos.

Los aparcamientos se organizarán a lo largo del viario, formando áreas de aparcamiento situadas a distancias de cobertura homogéneas.

El número de plazas cumplirá con lo señalado en la legislación urbanística aplicable y en el PGOU de Palma. Además, se cumplirán los estándares mínimos previstos en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas para su uso por personas de movilidad reducida según lo previsto en el *Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques* (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10), modificado por el *Decret 94/2011, de 16 de setembre* (BOIB n. 143, de 22.09.11).

Su justificación formará parte del plan parcial y proyecto de urbanización. En dicha ordenación también se incorporaran los espacios aptos para el estacionamiento de autobuses y para carga y descarga de vehículos.

En todo caso, de acuerdo con el apartado 1.c del artículo 93 del RLOUSM:

En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 100 m², o fracción, de edificación, de las cuales al menos un 50 % estarán anexas a la vialidad. Se deberá distinguir entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público.

En los sectores con un uso global industrial, la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas debe distinguir las plazas para vehículos de turismo y las plazas para vehículos pesados; y en los sectores de uso global terciario, el plan parcial debe considerar asimismo una reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada que sea suficiente para atender los volúmenes de tráfico que generen los usos comerciales, administrativos o recreativos.

Por lo tanto, el número mínimo de aparcamientos anexas a la vialidad, según el cuadro de edificabilidades máximas previsto para el suelo lucrativo y no lucrativo, es de: $50\% \times (220.025,76 + 24.523,36 + 1.286,10) / 100$: **1.230 plazas**.

c).- Supresión de barreras arquitectónicas.

El Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas establece disposiciones de carácter general relativas a las urbanizaciones y que formarán parte del diseño del plan parcial.

En todo caso, se acuerdo con las plazas mínimas anexas a la vialidad calculadas en el apartado anterior, la reserva mínima para personas con movilidad reducida será de: $1.230 \text{ plazas} / 33$: **38 plazas adaptadas**.

1.3.3.- Sistema de espacios libres y disposición de barreras de protección del polígono

El PGOU de Palma ha establecido en el ámbito del SUNP un sistema general de espacios libres públicos que deberá tener una superficie mínima de: **128.610 m²**.

Además, el resto del sector cumplirá con el estándar mínimo de espacios libres públicos que en este caso representan la siguiente superficie mínima:

Al ser un SUNP que se programa como sector urbanizable mixto (residencial, industrial y terciario), según la legislación urbanística vigente, se deberá cumplir la superficie mayor de entre las siguientes superficies mínimas:

1. Un 10% de la superficie del ámbito menos el SS.GG: $10\% \times (408.726 - 128.610)$: 28.011,60 m²

La superficie del sistema general se descuenta del ámbito a los efectos de calcular la superficie de espacios libres públicos toda vez que la superficie de un sistema general de espacios libres públicos no genera nuevos espacios libres públicos de ámbito local.

2. Al ser un sector mixto:

La suma del estándar correspondiente a la parte del sector de uso residencial y a la parte no residencial y este se calcula, de acuerdo con el artículo 93.3 del RLOUSM, según el porcentaje de suelo equivalente al aprovechamiento de cada zona, es decir:

Cuando, debido a la concurrencia de diversos usos en un mismo ámbito de planeamiento parcial, se deban computar independientemente los estándares correspondientes, el cálculo se efectuará de la siguiente forma:

a) Los estándares mínimos de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos en relación con los usos residenciales, se determinarán en función del techo en el cual se admite este uso, de acuerdo con lo que establece el apartado 1 de este a) artículo. A fin de acreditar el cumplimiento de las superficies mínimas que establece, se computará, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento

correspondiente al porcentaje de la edificabilidad con uso residencial respecto a la edificabilidad total del sector.

b) En relación con las reservas derivadas de usos no residenciales que establece el apartado 1 b) de este artículo, se computará, como superficie del ámbito de actuación urbanística, la parte proporcional de la superficie del ámbito del planeamiento correspondiente al porcentaje de la edificabilidad destinada a usos no residenciales respecto a la edificabilidad total del sector.

El resultado es el siguiente:

- Aprovechamiento residencial: 8.401,63 m² + 2.380 m²: 10.781,63 m² (4,90%)
- Aprovechamiento no residencial: 204.644,13 m² + 700 m² + 3.900 m²: 209.244,13 m² (95,10%)
- Total aprovechamiento lucrativo: 220.025,76 m² (100%)

Aplicado sobre la superficie de suelo, resulta:

Superficie residencial: 4,90% x 280.116 m²: 13.726,15 m²
 Superficie no residencial: 95,10% x 280.116 m²: 266.389,85 m²

3. Superficie mínima de ELP correspondiente a la zona de uso residencial:

- 20 m² por vivienda, es decir: 128 viviendas x 20 m²: **2.560,00 m²**
- 20 m² por cada 100 m² de edificabilidad residencial: (10.781,63 m² / 100) x 20 m²: 2.156,33 m²

4. Superficie mínima de ELP correspondiente a la zona de uso no residencial:

- 10% del ámbito: 266.389,85 m² x 10%: **26.638,98 m²**.

5. Total superficie mínima de ELP: 2.560,00 m² + 26.638,98 m²: **29.198,98 m²**.

6. Total superficie de sistema local de espacios libres públicos (ELP) propuestos: **29.536 m²** que es superior a la superficie mínima exigible (29.198,98 m²).

1.3.4.- Dotaciones

a).- Equipamientos públicos:

Las dotaciones previstas en el PAU que formarán parte del plan parcial, de acuerdo con el Reglamento para Mallorca de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, y el Plan General, están formadas por las siguientes superficies mínimas de parcela y usos:

Suelo no lucrativo destinado a equipamientos públicos de cesión obligatoria y gratuita. El dominio y uso de los mismos será público en suelo, vuelo y subsuelo.

a.1).- Uso residencial:

De acuerdo con el apartado 1.a del artículo 93 del RLOUSM, el estándar mínimo es la mayor de las siguientes superficies:

- 21 m²/vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial. Aplicado a este caso: 128 viviendas x 21 m²: **2.688 m²**
- 21 m² por cada 100 m² de edificación residencial, es decir: ((8.401,63 m² + 2.380 m²) / 100) x 21 m²: 2.264,14 m².

a.2).- Uso secundario:

De acuerdo con el apartado 1.b del artículo 93 del RLOUSM el estándar mínimo es: 5% del ámbito. Para su cálculo se descuenta la superficie de suelo vinculada a uso residencial de acuerdo con el cálculo del apartado anterior, es decir:

- Superficie de la zona de uso residencial (4,90%): 13.726,15 m²

- Superficie de la zona de uso no residencial (95,10%): 266.389,85 m²
- Total superficie: 280.116 m² (100%)

La superficie mínima destinada a equipamientos públicos será: 266.389,85 m² x 5%: **13.319,49 m²**

- a.3).- Total superficie mínima de suelo destinado a dotaciones públicas: 2.688,00 m² + 13.319,49 m²: **16.007,49 m²**

Total superficie de suelo ordenada en el PAU como equipamiento público de cesión: **16.152 m²**, mayor que la superficie mínima (16.007,49 m²).

- b).- Equipamientos privados:

- Parcela de uso equipamiento privado (EQ2a-cf): 26.000 m².

- c).- Infraestructuras:

Las infraestructuras básicas están compuestas por los viales y aparcamientos anexos ya descritos, así como por las relativas a las instalaciones y servicios necesarios, como las redes de agua potable, de riego por goteo, de aguas regeneradas, de saneamiento público, de aguas pluviales y de instalación contra-incendios e hidrantes. Las redes de alumbrado público, de energía eléctrica (alta y baja tensión) y estaciones transformadoras, así como por la red de telefonía y telecomunicaciones.

El trazado de las redes fundamentales forma parte del presente PAU, sin perjuicio de su diseño y del resto de redes que se incorporen al plan parcial y que desarrolle el proyecto de urbanización.

Las características de las luminarias, tanto de la red de alumbrado público como las que se dispongan en el interior de las parcelas, así como también las características reflectantes de los pavimentos, cumplirán con lo establecido en la ley 3/2005, de 20 de abril.

En estas infraestructuras, el dominio y uso será público en suelo, vuelo y subsuelo.

1.3.5.- Cuadro justificativo de superficies, edificabilidades y densidades máximas.

Las determinaciones del presente PAU que se incorporarán al Plan parcial, según el plano de propuesta de ordenación, contienen las superficies según los diferentes usos previstos, tal como se detalla en los siguientes cuadros:

SUELO LUCRATIVO		Superficie suelo	Edificabilidad	Techo máximo	Viviendas
Calificación	Zona	(m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /t)	(nº)
Residencial (1)	B2a	7.050,00	según PE (2)	8.401,63	94
Residencial (3)	J2b	3.400,00	0,70	2.380,00	34
Secundario (4)	M3-cf	128.707,00	1,59	204.644,13	0
Terciario (6)	S2b-cf	1.000,00	0,70	700,00	0
Equipamiento (6)	EQ2a-cf	26.000,00	0,15	3.900,00	0
TOTAL		166.157,00		220.025,76	128

- (1).- Residencial en edificación continua con alineación a vial. Esta zonificación es la existente en el resto de las manzanas incompletas. El cálculo de población se corresponde a: 8.401,63 m²t / 2 plantas: 4.200,82 m² x 1/45: 93,35 viviendas, equivalentes a: 94
- (2).- Según la profundidad edificable de cada manzana. Dicha profundidad edificable es el resultado de aplicar el 60% de ocupación a la superficie del suelo comprendido en la zona del ámbito del PAU relativa a la manzana incompleta.
- (3).- Residencial en edificación continua con alineación a vial o retranqueo mínimo de 2 m. Según normas del PGOU, la edificabilidad de esta zona es de 0,7 m²/m² y es la zonificación predominante en la zona posterior a esta manzana. El cálculo de población es el resultado de dividir la superficie de la manzana por la superficie de parcela mínima (100 m²).
- (4).- M3-cf (secundario Can Fontet). Su edificabilidad se ajusta a partir de la ficha del suelo urbanizable a partir del coeficiente medio del sector de: 0,1129 m²/m².
- (5).- Terciario (S2b-cf). Se trata de una parcela destinada a comercial y administrativo privado.

- (6).- Equipamiento privado. Las edificaciones existentes quedan en ordenación e integradas en el presente PAU.

SUELO NO LUCRATIVO		Superficie suelo	Edificabilidad	Techo máximo	Viviendas
Calificación	Zona	(m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /t)	(nº)
Equipamiento	EQ2c-cf-P	8.353,00	1,50	12.529,50	0
Equipamiento	EQ2c-cf-P	7.799,00	1,50	11.698,50	0
Espacio libre público	EL1d (1)	29.536,00	0,01	295,36	0
Viarío y aparcamientos	IF0b	68.271,00	0,00	0,00	0
TOTAL		113.959,00		24.523,36	0
SSGG de ELP	EL1d	128.610,00	0,01	1.286,10	0

- (1).- EL1a: Superficie < 2.000 m², EL1b: Superficie > 2.000 m² < 5.000 m², EL1c: Superficie > 5.000 m² < 10.000 m² y EL1d: Superficie > 10.000 m².

1.3.6.- Población.

Población máxima prevista en el ámbito total del PAU, según densidad asignada por el PGOU de 120 habitantes/ha y 3 habitantes por vivienda: 5,2 ha x 120 habitantes/ha: 624 habitantes (208 viviendas).

Población prevista en el PAU: **128 viviendas** (384 habitantes).

A los efectos de no incrementar la población de la zona se suprime del cuadro de usos el turístico en la zona S2b por lo que, por ello, pasa a denominarse S2b-cf y el residencial comunitario de la zona de equipamientos por lo que ésta pasa a denominarse EQ2a-cf y EQ2c-cf-P.

1.3.7.- Relación de propietarios afectados.

Según lo señalado en el apartado 1.2.3 de esta memoria.

1.3.8.- Justificación de la ficha de suelo urbanizable no programado.

En relación con la ficha anexa del suelo urbanizable no programado (código: SUNP/32-01), los coeficientes de zona de los distintos usos, el de sector, el de homogeneización y los niveles de intensidad, responden a los siguientes criterios:

- a).- Coeficientes de zona (Cz) de acuerdo con la memoria del PGOU de Palma:

- Uso residencial unifamiliar: 0,7813
- Uso residencial plurifamiliar: 0,6751
- Uso secundario: 0,5462
- Uso Terciario: 1
- Uso equipamientos: 0,4

- b).- Coeficientes de sector:

Los coeficientes de sector (Cs) de los SUP del PGOU oscilan entre una 0,2091 y 0,9229, en el caso de otros SUP, éstos coeficientes son de 0,3403 para el de Son Morro (SUP/69-01) y de 0,3421 para el de Son Oms (SUP/81-01), siendo para el sector colindante de Cas Pastors (SUNP/32-02) de 0,3797.

Por lo tanto, siguiendo con este criterio uniforme, al ser un coeficiente próximo y razonable, se adopta para la programación del presente SUNP el siguiente coeficiente de sector: 0,3797, que es igual al adoptado por el sector de Cas Pastors.

- c).- Coeficientes de homogeneización.

Dicho coeficiente (CH) se obtiene multiplicando el coeficiente de zona (Cz) por el de sector (Cs), es decir:

- Uso residencial unifamiliar: 0,2967
- Uso residencial plurifamiliar: 0,2563
- Uso secundario: 0,2074
- Uso Terciario: 0,3797
- Uso equipamientos: 0,1519

d).- Aprovechamiento de zona y de sector.

El aprovechamiento de cada zona (A m²/t) se obtiene de multiplicar la superficie (S) por la edificabilidad (E m²/m²) y por el coeficiente de homogeneización, de acuerdo con lo indicado en la ficha.

El aprovechamiento del sector es la suma de aprovechamientos de zona y el aprovechamiento medio es el resultado del cociente del aprovechamiento dividido por la superficie.

1.3.9.- Torrentes.

Según el "Atlas de delimitació geomorfològica de xarxes de drenatge y planes d'inundació de les Illes Balears" (plano 698-5) el sector está atravesado por dos vaguadas que confluyen en una sola que atraviesa la cra PMV 104-1 y continua a través del polígono de can Valero. Estos torrentes no configuran zonas de inundación. No obstante, el plan parcial deberá prever su encauzamiento, de acuerdo con lo que dictamine la DGRH, ya sea en cauce abierto o subterráneo. A estos efectos incorporará un estudio hidrológico de dichos torrentes y el cálculo de la sección del cauce.

1.3.10.- Servidumbres aeronáuticas.

De acuerdo con el artículo 97 del PGOU de Palma:

1. Se estará a lo que dispongan las distintas Normativas Sectoriales vigentes.

2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Palma, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier añadido sobre tales construcciones, y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.03 y I.04 de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En los ámbitos incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquiera de dichas construcciones, instalaciones o elementos, medios necesarios para su construcción, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los Artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2.013.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y/o de Son Bonet, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

4. El aprovechamiento susceptible de materialización en suelo urbanizable será el definido por el planeamiento de desarrollo de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento de acuerdo a la legislación en materia de Servidumbres Aeronáuticas, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del

gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afectara a derechos ya patrimonializados.

5. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas en su actual redacción.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará entre otras:

a) las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que pueden dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

7. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan o entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas de acuerdo a la legislación de aplicación en esta materia.

El plan parcial deberá justificar el cumplimiento de la normativa sectorial en esta materia y en concreto la siguiente:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea (BOE n. 162, de 08.07.03).

- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE n. 315, de 31.12.96).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (BOE n. 69, de 21.03.72), modificado por el Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (BOE n. 218, de 11.09.74), por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE n. 303, de 19.12.03), y por el Real decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE n. 204, de 25.08.11).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio (BOE n. 292, de 07.12.98), modificado por el Real decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE n. 204, de 25.08.11).
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general y resto de normativa de desarrollo.
- Real decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Palma de Mallorca (BOE n. 77, de 31.03.11).
- Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 por la que aprueba el Plan director del aeropuerto de Palma de Mallorca.

1.4.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1.4.1.- Red viaria.

La red viaria fundamental se adapta a las infraestructuras existentes y a la ordenación prevista en el PGOU. La red viaria secundaria se adapta de forma racional de las manzanas y parcelas lucrativas y no lucrativas, así como a la distribución de las zonas de aparcamiento.

En cualquier caso, la red viaria dará continuidad a la existente y a la prevista. Concretamente a la red proveniente del plan parcial de cas Pastors y al vial pendiente de ejecutar dentro de la UE/29-05 que transcurrirá paralela a la calle de la Nau y colindante con el equipamiento deportivo EQ2b/DP (32-01E).

Como continuación de la calle Asival del polígono de Can Valero se proyecta un bulevar arbolado y con carril para bicicletas que conecte este polígono con las barriadas de Son Peretó y Son Serra-La Vileta. Este bulevar tendrá continuidad a través del SSGG de espacios libres públicos y termina en la calle del Til·ler.

1.4.2.- Red de saneamiento.

De acuerdo con el PHIB, en los viales de nueva creación, el plan parcial preverá un sistema separativo de las aguas residuales y pluviales con conexión a las redes existentes. Las dotaciones y red de distribución se justificarán y calcularán en el plan parcial y proyecto de urbanización.

1.4.3.- Red de evacuación de aguas pluviales.

Se ha previsto que el plan parcial incorpore y justifique la red de evacuación de aguas pluviales mediante sistema de gravedad, así como las condiciones para las acometidas. Su cálculo se realizará en el proyecto de urbanización.

1.4.4.- Red de agua potable.

La red de agua potable dará servicio a todas las parcelas, a la red de riego y a red de hidrantes contra-incendios. La justificación de su suficiencia y dotaciones mínimas formará parte del Plan parcial y del proyecto de urbanización.

1.4.5.- Red de riego e hidrantes.

Se ha previsto la instalación de una red de riego por goteo para el arbolado y las zonas verdes públicas previstas, así como una red para abastecer a los hidrantes contra-incendios que se desarrollará en el Plan parcial y proyecto de urbanización. Cuando sea posible, la red de riego será sustituida por una red de aguas regeneradas.

1.4.6.- Acondicionamiento de los espacios libres, zonas verdes y jardinería.

El sistema general de espacios libres públicos se mantendrá y conservará en la forma que indique el Ayuntamiento. Las zonas verdes al servicio de la urbanización se ordenarán y serán accesibles para su uso público.

1.4.7.- Red de energía eléctrica y alumbrado público.

a).- Red de alta o media tensión.

Se preverá la conexión de la red de alta existente con las ET que el Plan parcial y proyecto de urbanización deberán distribuir y repartir por manzanas. Su cálculo se ajustará las distintas zonificaciones previstas.

El plan parcial preverá el soterramiento de las líneas aéreas existentes.

b).- Red de baja tensión.

La red de baja tensión será del tipo enterrado en todo su recorrido. Se desarrollará en el plan parcial y en el correspondiente proyecto de urbanización.

c).- Red de alumbrado público.

La instalación de la red de alumbrado público se realizará de forma subterránea y se desarrollará en el Plan parcial y en el correspondiente proyecto de urbanización. La situación de las farolas se ha indicado en los planos y su modelo será determinado en el Plan parcial y en el proyecto de urbanización.

d).- El Plan parcial y el proyecto de urbanización, así como, en su caso, las edificaciones donde por uso se requiera, deberán cumplir:

- R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.
- R.D. 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).

También se cumplirán las normas de la compañía suministradora para instalaciones de enlace del suministro de energía eléctrica de baja tensión, aprobadas por Resolución de la Dirección General de Industria de 17 de mayo de 1.994 (BOCAIB de 07.06.094).

1.4.8.- Red de telefonía y telecomunicaciones.

Está prevista la dotación de servicio telefónico mediante canalizaciones subterráneas y arquetas de derivación a cada una de las parcelas.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.- ORDENANZAS

2.1.1.- Ordenanzas generales.

Las ordenanzas y condiciones urbanísticas de las parcelas según las zonas se ajustarán, íntegramente a las establecidas en el Plan General y serán las determinadas en las normas urbanísticas del correspondiente Plan parcial.

En lo no regulado específicamente en estas ordenanzas o en las del correspondiente plan parcial se estará a la normativa urbanística del Plan General vigente en el momento de la aprobación definitiva del plan parcial.

2.1.2.- Zona destinada a usos residenciales.

ZONA B2a:

Se corresponderá con la normativa de la zona B2a del PGOU, es decir:

Ordenanzas particulares Zonas 'B'. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.V.

1. Descripción. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas del ensanche periférico.

La edificación se sitúa perimetralmente a la manzana con alturas homogéneas, dejando en el centro patios interiores de manzana libre de edificación configurados a partir de los fondos edificables de las parcelas.

2. Zona B2a

3. Condiciones mínimas de parcela.

- a) Superficie mínima de parcela 100 m²
- b) Anchura mínima de parcela (m): 5

4. Condiciones de edificación.

H (nº P): 2
 H máx (m) (*): 6,5
 H Tot (m) (*): 8,5
 V Max: 0,4
 Irp (viv/m²): 1/45

La definición del parámetro Irp es la misma que para las zonas A.

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en la zona B2a: 3,7

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

La profundidad edificable en las plantas piso será la fijada para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000.

5. Condiciones de uso.

a) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

b) El resto de condiciones de uso de la zona B2a, se regulan en el cuadro siguiente:

USOS DETALLADOS	SITUACION
1.1 Hab. Unifamiliar	1, 2, 4
2.1 Hab. Plurifamiliar	1, 2, 4
2.2 Res. Com.	1, 2, 4
3.2 Almacenes 1 cat y 2 cat	2
3.3 Tall. Ind. 1 cat y 2 cat	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1, 2, 3
4.3 Turístico	1, 2, 4
4.4 Establecimiento público	2
5 Equipamientos	1, 2, 3, 4, 5
6.2 Inst. / Serv.	2, 4
6.4 Telecomunicaciones	1, 2, 4, 5
6.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 4, 5

NOTAS

Se exceptúa el equipamiento cementerio del cuadro anterior.

La situación 5 en el equipamiento solo se permite en equipamientos deportivos

La situación 1 en el equipamiento no se permite en equip. seguridad y sanitario

En las zonas residenciales incluidas en el ámbito de la zona 36 del Plan de ordenación de la oferta turística no se permite el uso turístico

El uso 5.11 recreativo no se permite en las situaciones 1 y 3

En zonas AV no se permiten aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

ZONA J2b

Se corresponderá con la normativa de la zona J2b del PGOU, es decir:

Ordenanzas particulares Zonas 'J'. Uso principal: residencial unifamiliar. Tipo de edificación: RPS.

1. Descripción. La ordenanza consiste en dejar una casi total libertad de disposición de la edificación en planta baja y fijar retranqueos en la planta piso sólo a partir de 10 metros desde la alineación de vial. La planta piso debe retranquearse de las medianeras tres (3) metros salvo en la franja de la parcela de diez (10) metros de profundidad medidos desde la alineación a espacio público o vial.

2. Zona J2b.

3. Condiciones mínimas de parcela:

- a) Superficie mínima de parcela: 100 m²
- b) Anchura mínima de parcela: 5 m.

4. Condiciones de edificación.

- a) Altura en número de plantas: 2
- b) Altura máxima en metros: 6,5
- c) Altura total en metros 8,5

Para cada la zona J2b se establecen los siguientes parámetros:

Ocupación sobre parcela en %: 50

Edificabilidad en m²/m²: 0,7

Índice de Intensidad de Uso Residencial (Ir): 1 vivienda por parcela mínima.

Retranqueos. La planta baja no tiene obligación de retranqueo. La altura total de dicha planta en el caso de adosarse a linderos será de tres coma ochenta (3,80) metros cuando se sitúe fuera de la franja de diez (10) metros de profundidad medidos desde la alineación a espacio público o vial.

Se podrá, pues, disponer un cuerpo de edificación cuya fachada coincida con la alineación oficial en cuyo caso se permitirán voladizos sobre la vía pública de balcones y elementos volados con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.

Si se opta por retranquearse de la alineación oficial, la separación mínima de cualquier cuerpo de edificación será de dos (2) metros.

En las promociones conjuntas de viviendas unifamiliares podrán proyectarse aparcamientos con un único acceso de vehículos de forma que se establezcan aparcamientos separados físicamente en correspondencia con las distintas parcelas, debiendo garantizarse el acceso a cada uno de los mismos.

5. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso se regularán por el cuadro siguiente:

USOS DETALLADOS	SITUACION
1.1 Hab. Unifamiliar	1, 2, 4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	2, 3
4.4 Establecimiento público	2
5 Equipamientos	4
6.2 Inst. / Serv.	2, 4
6.4 Telecomunicaciones	1, 2, 4, 5
6.5 Aparcamiento de vehículos	2, 5

NOTAS

Se exceptúa el equipamiento cementerio del cuadro anterior.

En el equipamiento deportivo se permiten todas las situaciones.

El uso 5.11 recreativo no se permite en las situaciones 1 y 3

2.1.3.- Zona destinada a usos secundarios y terciarios.

Se crea la calificación M3-cf para la zona de usos secundarios que es equivalente a la zona M3a del PGOU, es decir:

ZONA M3-cf:

Uso principal: secundario. Tipo de edificación: RPA.

1. Descripción. Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenaje o de talleres y con tipología de edificación aislada, regulada por retranqueos de la edificación respecto de los lindes de la parcela.

2. Zona M3cf

3. Condiciones mínimas de parcela.

- a) Superficie mínima de parcela en m²: 1.000
- b) Anchura mínima de parcela en metros: 20

4. Condiciones de edificación:

H máx (m): 13,50

H tot (m): 15,50

Ra (m): 5

Rm (m): 3

Se (m): 5

I (m²/m²): 1,59

Siendo:

H máx (m): Altura máxima en metros.

H tot (m): Altura total en metros.

Ra (m): Separación mínima a alineación oficial en metros.

Rm (m): Separación mínima a medianeras en metros.

Se (m): Separaciones entre edificios en metros.

I (m²/m²): edificabilidad en m²/m².

Se permitirá que las construcciones auxiliares tales como chimeneas, tolvas, silos, torres de refrigeración o grúas, necesarios para el desarrollo de la actividad industrial, sobrepasen la altura total.

Estas construcciones deberán situarse a una distancia superior a quince (15) metros de la alineación oficial, salvo que se necesario ubicarlas en los quince (15) metros inmediatos a dicha alineación. Esta circunstancia, así como la necesidad de sobrepasar la altura total deberá ser debidamente justificada en el proyecto de obras.

En la Zona M3-cf se permitirá que los edificios se adosen a las medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales previa ordenación de las fachadas, que deberá ser tramitado como Estudio de Detalle. Los muros de separación se construirán de forma tal que los edificios sean sector de incendio de acuerdo con el uso a ubicar.

Se permitirán en sótanos, no guardar las separaciones mínimas a linderos y vial.

Se admitirán las industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, siempre que adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

En todo caso se prohíben las siguientes industrias peligrosas:

- a) Fábricas y almacenes de explosivos y pirotecnia.
- b) Fábricas y almacenes de productos inflamables, salvo los instalados en edificio exclusivo, siempre que cumplan lo establecido en la vigente reglamentación específica.
- c) Industrias de importancia militar.
- d) Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radioactivo, salvo los instalados en edificio exclusivo, siempre que cumplan lo establecido en la vigente reglamentación específica.
- e) Cuadras u otra clase de recintos para animales.

5. Condiciones de uso.

USOS DETALLADOS	SITUACION
3.1 Industrial	1, 2, 3, 4
3.2 Almacenes 1a, 2a y 3a cat	1, 2, 3, 4
3.3 Tall. Ind. 1a, 2a y 3a cat	1, 2, 3, 4
4.1 Comercial	1, 2
4.2 Administrativo	1, 2, 3
4.4 Establecimiento público	2
5 Equipamientos	1, 2, 3, 4, 5
6.2 Inst. / Serv.	2, 4
6.4 Telecomunicaciones	1, 2, 4, 5
6.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 4, 5

NOTAS

Se exceptúa el equipamiento cementerio del cuadro anterior.

La situación 5 en el equipamiento solo se permite en equipamientos deportivos

El uso 5.11 recreativo no se permite en las situaciones 1 y 3

Se crea la calificación S2bcf para la zona de usos terciarios que es equivalente a la zona S2b del PGOU, es decir:

ZONA S2b-cf:

1. Definición. Esta ordenanza se refiere en las áreas donde se prevé uso comercial y administrativo en manzana o parcela exclusiva. Se posibilita la coexistencia con otros usos dotacionales y con pequeños almacenes o talleres.

2. Zona: S2b

3. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m²: 400

b) Anchura mínima de parcela en metros: 15

4. Condiciones de edificación:

Altura en nº de plantas: 2

Altura máxima en metros: 10

Altura total en metros: 12

Ocupación en %: 70

Separaciones mínimas a alineaciones en metros: 5 y H máx/2

Separaciones mínimas a medianeras en metros: 5 y H máx/2

Edificabilidad en m²/m²: 0,7

“H máx” es la altura máxima del edificio en metros.

Se permite en sótanos no guardar las separaciones mínimas a límites y a vial.

a) Por cada mil (1.000) m² de superficie construida se permite una vivienda de superficie máxima de ciento cincuenta (150) m² para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

b) El resto de condiciones de uso se regularán por el cuadro siguiente:

USOS DETALLADOS	SITUACION
3.2 Almacenes 1a y 2a cat	1, 2, 4
3.3 Tall. Ind. 1a y 2a cat	2
4.1 Comercial	1, 2, 4
4.2 Administrativo	1, 2, 3, 4
4.4 Establecimiento público	1, 2, 4
5 Equipamientos	1, 2, 3, 4, 5
6.2 Inst. / Serv.	2, 4
6.4 Telecomunicaciones	1, 2, 4, 5
6.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 4, 5

NOTAS

Se exceptúa el equipamiento cementerio del cuadro anterior.

La situación 5 en el equipamiento solo se permite en equipamientos deportivos

El uso 5.11 recreativo no se permite en las situaciones 1 y 3

2.1.4.- Zona destinada a equipamientos

ZONA EQ2a-cf:

1. Definición. Esta ordenanza se refiere a parcelas destinadas a usos dotacionales con densidad muy baja.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m²: 10.000

b) Anchura mínima de parcela en metros: 30

3. Condiciones de edificación

Altura en nº de plantas: 2

Altura máxima en metros: 10

Altura total en metros: 12
 Edificabilidad en m²/m²: 0,15
 Ocupación en %: 60
 Separaciones mínimas a límites en metros: 15

4. Condiciones de uso:

USOS DETALLADOS	SITUACION
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1, 2, 3
4.4 Establecimiento público	2, 3
5 Equipamientos	1, 2, 3, 4, 5
6.2 Inst. / Serv.	2, 4
6.4 Telecomunicaciones	1, 2
6.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 4

NOTAS

Se exceptúa el equipamiento cementerio del cuadro anterior.

La situación 5 en el equipamiento solo se permite en equipamientos deportivos

El uso 5.11 recreativo no se permite en las situaciones 1 y 3

ZONA EQ2c-cf

Tipo de edificación: RPA.

1. Descripción. Esta calificación corresponde a parcelas destinadas a usos dotacionales en las que se han establecido unos parámetros edificatorios similares a los establecidos para las zonas circundantes donde se ubican y que no se adaptaban a los parámetros del resto de las zonas de equipamiento.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m²: 400

b) Anchura mínima de parcelas en metros: 20

3. Condiciones de edificación:

Altura en nº de plantas: 2

Altura máxima en metros: 10

Altura total en metros: 12

Edificabilidad en m²/m²: 1,50

Ocupación en %: 80

Separaciones mínimas a alineaciones en metros: 5 y H máx/2

Separaciones mínimas a medianeras en metros: 5 y H máx/2

"H máx" es la altura máxima del edificio en metros.

4. Condiciones de uso.

a) Cuando el uso dotacional sea el recreativo, la compatibilización con el uso Establecimiento Público no tendrá limitación de tamaño permitiéndose en cualquier caso como actividad complementaria del uso permitido y no superando el 45% de la superficie edificable de la parcela.

b) El resto de condiciones de uso se regularán por el cuadro siguiente:

USOS DETALLADOS	SITUACION
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1, 2, 3
4.4 Establecimiento público	2, 3
5 Equipamientos	1, 2, 3, 4, 5
6.2 Inst. / Serv.	2, 4
6.4 Telecomunicaciones	1, 2
6.5 Aparcamiento de vehículos	1, 2, 4

NOTAS

Se exceptúa el equipamiento cementerio del cuadro anterior.

La situación 5 en el equipamiento solo se permite en equipamientos deportivos

El uso 5.11 recreativo no se permite en las situaciones 1 y 3

2.1.5.- Viales públicos.

Zona IF0b (viales públicos), según el artículo 163 de PGOU, corresponde a:

1. Definición.

Se refiere en las áreas ocupadas por los viales públicos.

2. Condiciones de edificación.

No se establecen condiciones de edificación y se permiten únicamente construcciones e instalaciones al servicio de estos, tal como establece el apartado 6.1, uso de la red viaria, del art. 59, es decir:

a) El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de los segundos a las áreas reguladas al efecto.

b) El régimen de usos vendrá determinado por el que disponen la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones de Consell Insular de Mallorca y la Autoridad Portuaria a las vías de su competencia; por el mismo Plan general y las ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos que estén de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio reglamentos de actividades en la vía pública, servicios para infraestructuras, etc.).

c) Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto de las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, sin perjuicio de estas, este Plano general establece por razones de ordenación unas franjas señaladas a los planos de la RED VIARIA PRINCIPAL como "banda de protección" y "banda de reserva" donde se prohíbe la edificación, salvo los casos previstos a la Ley 5/1990, antes mencionada. El carácter de estas bandas es orientativo y el interesado tiene que obtener del organismo titular competente el señalamiento de la delimitación de la zona de protección o zona de reserva, antes de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, licencia de obras para el desarrollo del Plan general. en suelo urbano con alineación definida a los planes de ordenación, coinciden con esta las zonas de protección y reserva.

El esquema de las redes principales de comunicaciones admite pequeñas correcciones de trazado a los correspondientes instrumentos de desarrollo del Plan, que tienen que definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones

3. Condiciones de uso.

Se regulan en el apartado 6.1, antes citado.

2.1.6.- Zona de espacios libres públicos (EL1d):

Zona EL (espacios libres públicos) según el artículo 161 del PGOU. El dominio y uso es público en suelo, vuelo y subsuelo.

1. Definición. Esta Ordenanza se refiere en los grandes espacios libres de uso y dominio público que por sus características naturales requieren una protección especial y la superficie de los cuales, en general, excede de diez mil (10.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de edificabilidad. En esta zona la edificabilidad permitida se limita a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

- a) Altura máxima y total: una planta, cuatro (4) metros de altura máxima y cinco (5) metros de altura total.
- b) Edificabilidad: cero coma cero uno (0'01) m²/m².
- c) Tratamiento del suelo. Es lo dispuesto al Ordenanza de espacios libres públicos y vegetación en las vías públicas.

3. Condiciones de uso. Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de recreo, y la práctica de deportes al aire libre.

Las superficies de instalaciones deportivas no pueden superar en ningún caso el 5% de la superficie del espacio libre, la cual se computa como superficie pavimentada.

En el subsuelo se pueden situar, así mismo, estacionamientos de vehículos y permitir el uso de infraestructuras, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

4. Condiciones de urbanización. Las condiciones de urbanización se regulan en la Ordenanza de espacios libres públicos y vegetación a las vías públicas.

2.1.7.- Medidas correctoras.

El plan parcial y el proyecto de urbanización, sí como, en su caso, los diferentes proyectos de edificación deberán cumplir con las medidas correctoras que se señalen en el informe y la memoria de sostenibilidad ambiental.

2.1.8.- Servidumbres Aeronáuticas. Edificaciones fronteras a cauces públicos, fronteras a carreteras, a líneas eléctricas aéreas de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos.

1. Se estará a lo que dispongan las distintas Normativas Sectoriales vigentes.

2. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Palma, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier añadido sobre tales construcciones, y los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.03 y I.04 de servidumbres aeronáuticas, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72 en su actual redacción.

En los ámbitos incluidos en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquiera de dichas construcciones, instalaciones o elementos, medios necesarios para su construcción, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los Artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2.013.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Palma que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y/o de Son Bonet, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de la aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

4. El aprovechamiento susceptible de materialización en suelo urbanizable será el definido por el planeamiento de desarrollo de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al

mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento de acuerdo a la legislación en materia de Servidumbres Aeronáuticas, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afectara a derechos ya patrimonializados.

5. En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b) del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas en su actual redacción.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de esta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma y de Son Bonet queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará entre otras:

- a) las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que pueden dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos.

7. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan o entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas de acuerdo a la legislación de aplicación en esta materia.

III. PLAN DE ETAPAS

3.1.- ETAPAS.

El Plan parcial, de acuerdo con la legislación urbanística, deberá determinar un plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que contemplen o, en su caso, determinar un plan de etapas.

El PAU ha previsto su desarrollo por el plan parcial en un único sector y, si procede, la urbanización se desarrollará en varias etapas según se determine en dicho plan parcial.

3.2.- PLAZO.

El plazo máximo previsto para la total gestión urbanística y ejecución de la urbanización se estima que estará comprendida en un plazo máximo de ocho (8) años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1.- VIABILIDAD DEL PAU EN FUNCIÓN DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS

4.1.1.- Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento.

Los compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento se determinarán en el correspondiente plan parcial.

4.1.2.- Compromisos entre el urbanizador y los futuros adquirentes.

Los compromisos y condiciones de los contratos entre el urbanizador y los futuros adquirentes se determinarán en el correspondiente Plan parcial, siendo obligatorio la cláusula de su adscripción a la Entidad urbanística colaboradora.

4.1.3.- Garantías.

Para el exacto cumplimiento de los anteriores compromisos, con la aprobación definitiva del plan parcial, la entidad promotora aportará los avales legalmente determinados.

4.1.4.- Medios económicos.

La viabilidad económica del PAU se justificará en el plan parcial, así como la sostenibilidad económica del mismo que analizará el coste público del mantenimiento y la conservación de las infraestructuras y los servicios propuestos.

En cuanto a los recursos de financiación de los promotores y los medios disponibles de la futura Junta de compensación, éstos son suficientes para acometer la urbanización. En garantía de la ejecución de la urbanización, la Junta de compensación depositará los correspondientes avales previstos en la legislación urbanística vigente. Además, la propiedad de las parcelas adjudicadas responderá de su finalización.

4.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.2.1.- Evaluación de las obras de urbanización.

a).- Viales y aparcamientos públicos.

Presupuesto de ejecución material de los viales y aparcamientos públicos previstos: 68.271 m² x 144 €/m²: **9.831.024 €**

b).- Zonas verdes públicas.

Presupuesto de ejecución material correspondiente al acondicionamiento del sistema general de espacios libres: 128.610 m² x 5 €/m²: **643.050 €**

Presupuesto de ejecución material correspondiente al acondicionamiento de las zonas verdes públicas previstas: 29.536 m² x 90 €/m²: **2.658.240 €**

c).- Presupuesto de ejecución material (PEM).

La evaluación de los costes de urbanización y acondicionamiento de las zonas verdes públicas se estima en: **13.132.314 €**

4.2.2.- Indemnizaciones.

Las indemnizaciones, de acuerdo con lo determinado en el artículo 39 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se fijarán en el correspondiente proyecto de compensación una vez determinadas las mismas de acuerdo con la voluntad de las partes por ser incompatibles con el planeamiento según el

procedimiento de valoración determinado en el apartado 3 de la disposición transitoria tercera del citado RDL 7/2015.

4.3.- DETERMINACIÓN DE LAS INVERSIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PAU

Las inversiones previstas para la ejecución del PAU serán exclusivamente privadas y recaerán sobre la Junta de compensación constituida de acuerdo con los compromisos y garantías señalados en el apartado 4.1

V. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares, los planes y programas y sus modificaciones serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con los criterios del anexo 4, cuando así lo decida el órgano ambiental para constituir modificaciones menores.

En este caso, los planes parciales están sujetos al procedimiento de evaluación ambiental y requieren del correspondiente estudio de evaluación ambiental simplificado.

Palma de Mallorca, enero de 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of two distinct parts. The first part is a stylized, somewhat abstract scribble. The second part is a more legible signature that appears to read 'Antonio Ramis Ramos'.

José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS

ANEXO

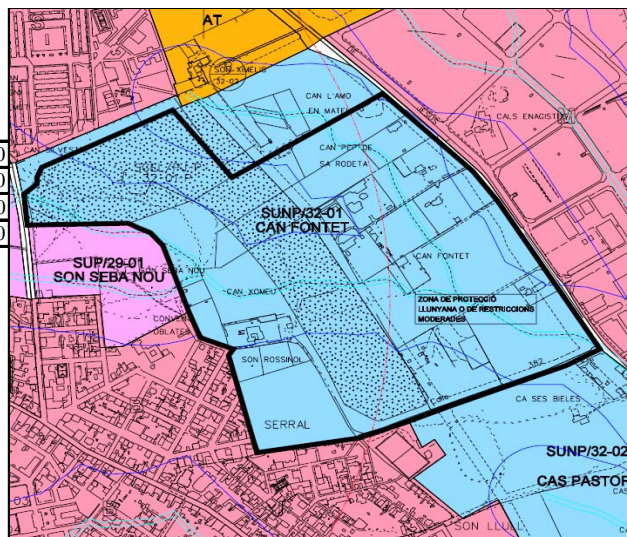
ORDENANZAS DE REUTILIZACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

El Plan parcial contendrá las ordenanzas generales para permitir la reutilización futura de las aguas depuradas de acuerdo al siguiente esquema:

- 1.- Ordenanzas generales de reutilización.
- 2.- Ordenanzas específicas de reutilización.
- 3.- Riego subterráneo.

FITXA SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

1- Identificació		CODI		SUNP/32-04			
DENOMINACIÓ	Can Fontet	SECTOR		32 Son Anglada			
SITUACIÓ	CAMÍ JESÚS						
PLÀNOLS	1/5000	8					
2- Sistemes locals		3- Sistemes generals					
CLASSE							
ESPAIS LLIURES	29.536,00	128.610,00					
EQUIPAMENTS	16.152,00	0,00					
VIALS I INF.	68.271,00	0,00					
TOTAL	113.959,00	128.610,00					
4- Superfícies							
SUP. SÒL NO LUCRATIU	242.569,00						
SUP. SÒL LUCRATIU	166.157,00						
TOTAL	408.726,00						
5- Ordenació							
USOS	ALTURA MÀX.	SUP. SÒL	EDIFICABILITAT	C. ZONA	C. SECTOR	C. HOMOG.	APROF. LUCRATIU
Residencial B2a	2pl	7.050,00	8.401,63	0,6751	0,3797	0,2563	2.153,64
Residencial J2b	2pl	3.400,00	2.380,00	0,7813	0,3797	0,2967	706,05
Secundari M3-cf	3pl	128.707,00	204.644,13	0,5462	0,3797	0,2074	42.441,58
Terciari S2b-cf	2pl	1.000,00	700,00	1,0000	0,3797	0,3797	265,79
Equipaments	2pl	26.000,00	3.900,00	0,4000	0,3797	0,1519	592,33
6- Superfície edificable							
EDIFIC. MÀX.	220.025,76	APROFITAMENT LUCRATIU TOTAL				46.159,39	
COEF. EDIFIC. MÀX.	0,5383	APROFITAMENT MITJÀ SECTOR				0,1129	
7- Estàndars Urbanístics							
DENSITAT MÀX VIVENDES	0,0003	NÚM. VIV. MÀX.				128	
DENSITAT POBLACIÓ MÀX	0,0009	NÚM. HAB. MÀX.				384	
8- Gestió, programació i Planejament							
PLANEJAMENT APROVAT	*	SISTEMA D'ACTUACIÓ				COMP.	
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	Pla Parcial	PLA D'ETAPES				2Q	
9- Observacions							
Aquest sector es troba inclòs a les zones de servituds aeronàutiques legals corresponents a l'Aeroport de Palma i/o de Son Bonet, pel que s'haurà d'estar al que disposa l'article 97 de les Normes del Pla General.							



Fitxa de Sistemes

IDENTIF. CODI

SGEL/PJ-P
32-01-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ CAN FONTET
 SITUACIÓ 32
 FULL UTM 68-D
 FULL 500 *
 FULL 1000 *
 FULL 5000 8

SON ANGLADA

CARRER
 REF. CAD

Son Ximelis
*

2- Característiques

Funcionals
 SUPERFÍCIE 128.610,00
 NÚM INVENT. *

DOMINI
 ÚS

PÚBLIC
PÚBLIC

3- Normativa d'Aplicació

ORDENACIÓ EL1d
 PLANEJ. APROV. *
 PLANEJAMENT *
 APROFITAMENT 0,01m2/m2

CATÀLEG
 CLASIF. SÒL

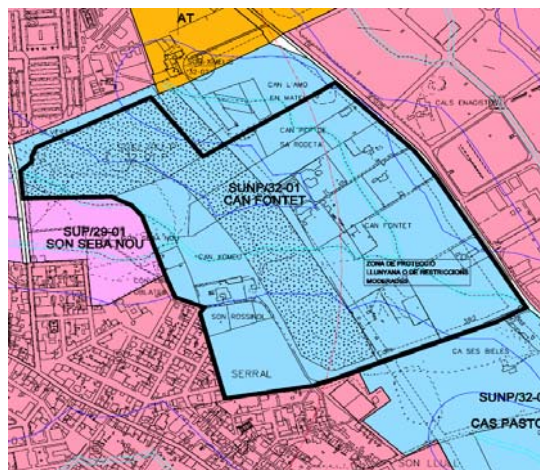
*
SUP

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ PRIVAT
 ÀMBIT *

SISTEMA
 ETAPES

COMP
S-T



5- Observacions

SUNP CAN FONTET
