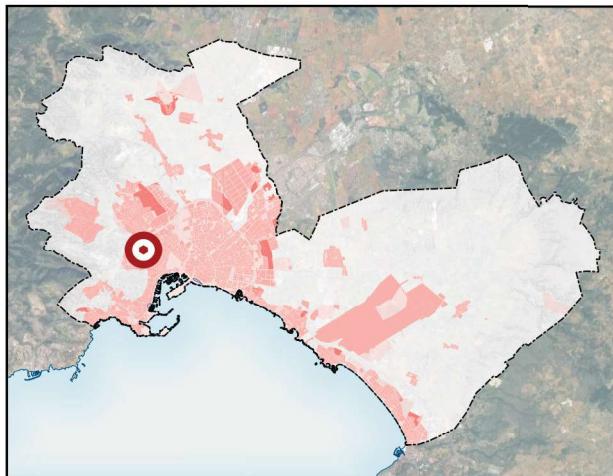


# SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

## 1. IDENTIFICACIÓN

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Denominación     | Son Puigdorfila |
| Calle            | C/ Albó         |
| Zona Estadística | 24 Son Dureta   |
| Código           | SUB/24-01       |
| Planos           | F18<br>03       |

## Localización



## Delimitación gráfica



Estos terrenos en el marco del PGOU 1998 tenían la clasificación de suelo urbanizable no programado sin que fuera aprobado el Programa de Actuación Urbanística presentado para su tramitación. Son terrenos en situación básica de suelo rural (conforme al TRLSRU 2015) en los que no se ha delimitado ni aprobado ninguna actuación de nueva urbanización. Todo lo cual permite una reconsideración de las determinaciones urbanísticas de los terrenos.

Este nuevo Plan General ha considerado conveniente mantener para parte del SUNP 24-01 la clasificación de suelo urbanizable, si bien imponiéndole una serie de restricciones, condicionantes y requerimientos de ordenación que controlen el ámbito del sector susceptible de ser urbanizado evitando que la superficie artificial se extienda al conjunto de los terrenos. Por tanto, este Plan sostiene que en el nuevo ámbito delimitado en Son Puigdorfila (de menor dimensión que el del PGOU 1998) es autorizable un desarrollo urbanístico sin renunciar a la protección de sus valores naturales intrínsecos. Para dar cobertura a este objetivo de ordenación, la transferencia entre capital natural y capital urbano que comporta el desarrollo urbanístico de estos suelos debe incorporar los datos ambientales del lugar con la voluntad de que su transformación se perciba, más que como una actuación agresiva y perturbadora, como una evolución del sitio que contribuya a su lectura y comprensión. Esta actitud planificadora ha llevado a proponer urbanizar estos suelos únicamente donde según los estudios ambientales es posible y del modo más conveniente para asegurar la integración urbana-ambiental, reorganizando paisajísticamente el resto. Por ello, se ha restringido el área a artificializar con urbanización a las, aproximadamente, 7,2 hectáreas que se localizan en posición adyacente al suelo urbano y más alejadas de la Vía de Cintura, evitando con ello cualquier tipo de afección sonora a causar por esta infraestructura viaria.

# SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

|   |                    |  |        |
|---|--------------------|--|--------|
| <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>                         | 145.680            | <b>Edificabilidad máxima bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b> | 0,3006 |
| <b>Clasificación del Suelo</b>                            | Suelo Urbanizable  | <b>Capacidad máxima de población (habitantes)</b>                  | 912    |
| <b>Uso Global</b>   | Residencial        | <b>Densidad máxima de población (habitantes/ha)</b>                | 63     |
| <b>Sistemas Generales Incluidos (m<sup>2</sup>) total</b> |                    | <b>Sistemas Generales Adscritos (m<sup>2</sup>) total</b>          |        |
| Espacios Libres incluidos (m <sup>2</sup> )               | SGEL/PJ-P 24-01-P, | Espacios Libres Adscrito (m <sup>2</sup> )                         | -      |
| Equipamientos incluidos (m <sup>2</sup> )                 | SGEC/MF-P 24-02-P, | Equipamientos Adscritos (m <sup>2</sup> )                          | -      |
| Servicios Urbanos incluidos (m <sup>2</sup> )             | 0                  | Servicios Urbanos Adscritos (m <sup>2</sup> )                      | -      |
| Comunicaciones incluidos (m <sup>2</sup> )                | 0                  |  | 0      |

## Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA  
— Dominio Público Marítimo Terrestre

APT LINEA DE INFLUENCIA LITORAL  
— Linea de Influencia Litoral

APT LINEA RIBERA DEL MAR  
+ + Linea Ribera del Mar

### APT\_AERONAUTICAS

— Envolvente Actual  
— Envolvente Propuesta

APT\_SERVIDUMBRE AERONAUTICA  
— ServidumbreAeronautica

### APT\_CARRETERAS

— Zona de Afección

— Zona de Reserva

— Zona de Protección

### APT\_DPH

— Zona de Policía

APT\_FERROVIARIA  
— Zona de Servidumbre

APT\_FERROVIARIA  
— Dominio

— Linea de Explanación

— Linea de Edificación

### USOS GLOBALES

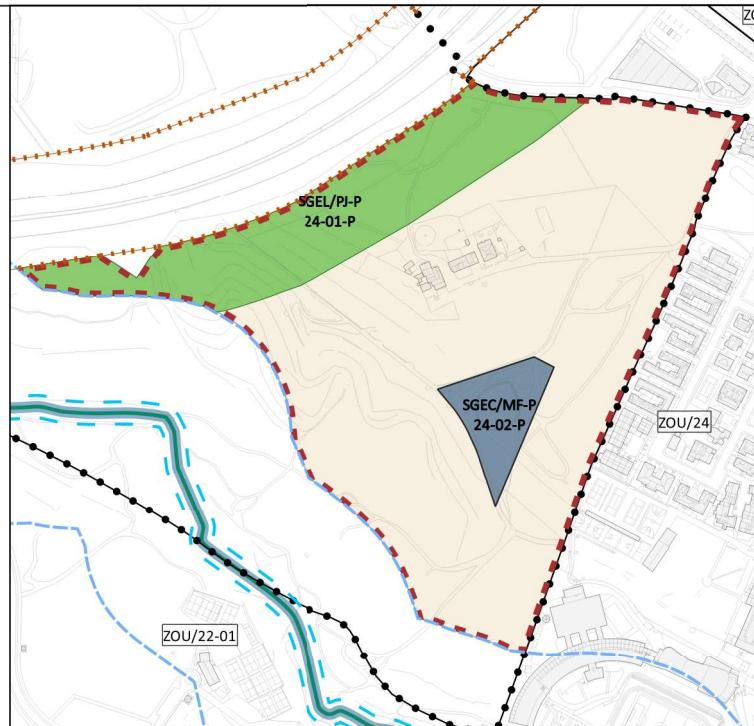
- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

### SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos
- Servicios Urbanos
- Infraestructura
- Comunicaciones

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

|   |               |   |     |
|---|---------------|---|-----|
| <b>Edif. Total máxima (m<sup>2</sup>)</b>           | <b>43.790</b> | <b>Densidad (viv/ha)</b>                      | 25  |
| Edif. Residencial total (m <sup>2</sup> )           | 35.790        | Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha) | 33  |
| Edif. Residencial libre máxima (m <sup>2</sup> )    | 25.053        | Numero de viviendas total                     | 365 |
| Edif. Residencial VP mínima (m <sup>2</sup> )       | 10.737        | Numero de viviendas libres máximo             | 239 |
| Edif.Terciaria mínima (m <sup>2</sup> )             | 5.000         | Viviendas Protegidas mínimas                  | 126 |
| Edif.Industrial máxima (m <sup>2</sup> )            | 0             | Número de plazas turísticas                   | 0   |
| Edif. Turística máxima (m <sup>2</sup> )            | 0             |   |     |
| Edif. Equipamiento privado máxima (m <sup>2</sup> ) | 3.000         |   |     |

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

|                                   |        |   |       |
|-----------------------------------|--------|---|-------|
| Espacios Libres (m <sup>2</sup> ) | 45.000 | Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)          | 110   |
| Equipamientos (m <sup>2</sup> )   | 7.665  | Reserva Plazas Aparcamiento público (m <sup>2</sup> ) | 1.925 |

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

| APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA) |         |         |         |         |         |            | APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m <sup>2</sup> ) | CESIÓN (UA) |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|------------|---|-------------|
| COEF UC                                  | COEF RP | COEF VP | COEF TE | COEF IN | COEF TU | COEF EQ Pr |   |             |
| 1  | 1       | 0.29    | 0.53    | 0       | 0       | 0.75       |   |             |
| 33.066,7300                              |         |         |         |         |         |            | 0,2270  | 4.960,0095  |

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

|  |   |
|--|---|
| <b>Programación/Prioridad de actuación</b> | Baja (Según Norma 3.3.1 del PGE)  |
| <b>Desarrollo y ejecución</b>              | Plan Parcial  |
| <b>Condicionantes para el desarrollo</b>   | Según norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 y 3.3.4 del Plan General   |
| <b>Régimen transitorio</b>                 | En conformidad con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera de las NNUU del Plan General, hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de esta disposición. |
| <b>Sistema</b>                             | Reparcelación   |
| <b>Modalidad:</b>                          | Compensación  |

# SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

## 7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos

### SISTEMAS LOCALES

- Viario local de conexión rodada
- Espacios Libres
- Localización recomendada de Equipamientos
- Comunicaciones

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

### CATÁLOGO

- Edificios catalogados

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Localización vinculante de trama urbana

### OBJETIVOS

- Localización vinculante de suelo destinado a reserva de sistema local de espacios libres, en posición colindante con el suelo rústico protegido adyacente que engloba la zona de policía del Torrente San Magí. Este ámbito de la finca cuenta con un estado de conservación que atesora intactos sus naturales y paisajísticos. Además, constan vestigios de su dedicación al cultivo tradicional del olivar en el abancaamiento que asoma al Torrente San Magí, representativo de una forma histórica de proporcionar aprovechamiento agrícola a suelos en pendiente generando una morfología singular de gran calidad paisajística, característica de los territorios mediterráneos que, por tal motivo, procede preservar. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Parcial podrá realizar ajustes en la forma de este espacio libre siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- Localización vinculante de suelo destinado a reserva del sistema local de espacios libres cuya finalidad es garantizar la conectividad ecológica entre el parque Picasso y la SGEL PJ-P 24-01-P. El Plan Parcial determinará la forma definitiva de este conector que, en todo caso, tendrá una latitud mínima de 20 metros.
- Puesta en valor del elemento catalogado "B 24-01 Son Puigdorfila Nou" así como de sus instalaciones anexas y el espacio libre privado asociado, promoviendo su reutilización con destino a equipamiento privado.
- Viario local de conexión rodada con el carrer Albó. Su sección mínima será de 20 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Parcial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto.
- Área susceptible de albergar la trama urbana residencial más los equipamientos locales a contemplar en cumplimiento del artículo 43.4 de la LUIB.

### DIRECTRICES

- La ordenación detallada del Plan Parcial desarrollará los criterios generales establecidos en el apartado 5.3.2 de la Memoria Justificativa del Plan General.
- Se promoverá la implantación de supermanzanas con el objetivo de liberar del tráfico motorizado de paso el máximo porcentaje posible de la red viaria, en desarrollo del apartado 5 de la Norma 2.1.14 del Plan General.
- En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada se admitirán, exclusivamente, calificaciones de vivienda plurifamiliar o colectiva. Se recomienda que, salvo que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y siempre que sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana, las alturas máximas no superen las 4 plantas.
- Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 13.000 m<sup>2</sup>.

# SUB 24-01 SON PUIGDORFILA

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 2<sup>a</sup> de la Sección 4<sup>a</sup> "Los planes parciales" del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Parcial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - a. Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos a proponer: Parques, plazas, calles e itinerarios peatonales.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más importantes de contemplación.
  - c. Condiciones de borde con el suelo urbano y el suelo rural asegurando la integración paisajística con ellos. En este sentido, hay que tener en cuenta la importante presencia y funcionalidad ejercida por el Torrent Magí al permitir la articulación efectiva entre los parajes de Puigdorfila y de Son Muntaner. El torrente se ha convertido en el vector sustantivo que fortalece la construcción del sistema natural.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se contemplará, obligatoriamente, el soterramiento de las líneas eléctricas que discurren por el sector.
5. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
6. En la ficha se indica la reserva mínima de aparcamientos públicos que exige la LUIB (artículo 43.4.c); no obstante, el plan parcial deberá cumplimentar también el mínimo que exija el desarrollo reglamentario vigente al momento de aprobación del Plan Parcial tanto de aparcamientos de dominio público como privado.

## 9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La ordenación detallada pondrá en valor y garantizará la protección y preservación de los elementos catalogados existentes en el interior del sector SUB 24-01 Son Puigdorfila: 24-01 Son Puigdorfila Nou, 24-02 Plaza Braus Son Puigdorfila.
2. Conforme a la Norma 4.2.6 apartado 4, la edificabilidad mínima comercial será el 6% del total; y conforme al artículo 30 del PECMa, el plan parcial no podrá establecer una edificabilidad comercial superior al 30% de la edificabilidad total. Se garantizará que, al menos, el 50% de la edificabilidad comercial se localice en las plantas bajas de edificios residenciales.
3. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
  - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
  - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
  - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción
  - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. El Plan Parcial deberá disponer de un estudio acústico específico para el sector con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por el viario Ma-20 sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Parcial y el proyecto de urbanización:
  - a. Incluirá medidas para no superar los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del anexo II del R.D. 1367/2007, modificada por el R.D. 1038/2012, y disminuidos en 5 decibelios o normativa que lo sustituya, de acuerdo con la zonificación acústica que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico de este Plan.
  - b. En caso de superarse los objetivos de calidad acústica, el proyecto de edificación garantizará el cumplimiento en el espacio interior.
  - c. La disposición de efectivos que minimicen el ruido a modo de pantalla, serán preferentemente naturales o artificiales revegetados. En cualquier caso, las medidas que se tomen en este sentido, complementarán a las actuales hileras de pinos que se dispone entre el sector y la autovía.
2. Elaboración de Plan de Gestión energética., con la estructura y contenidos del artículo 34.2 y 34.3 de la Ley de Cambio climático y transición energética; igualmente se dará cumplimiento a la Norma 6.1.12 del Plan General.
3. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
4. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
5. Se incluirá en el proyecto de urbanización un Estudio para la sostenibilidad hídrica: se justificará el cumplimiento de la Norma 6.1.5 del Plan General sobre implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible en la urbanización. Igualmente, en los proyectos de edificación se justificará el cumplimiento de las disposiciones sobre drenaje sostenible a aplicables a la edificación en la Norma 6.1.5
6. Estudio de Residuos de Construcción y Demolición (RCD); tanto en el proyecto de urbanización como en los de edificación, el productor habrá de redactar el citado estudio de acuerdo con la estructura y contenidos del artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
7. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre la masa forestal, el paisaje, los riesgos y principalmente la huella acústica.
8. Los pies de pinos afectados por la nueva urbanización residencial deberán disponerse en las zonas verdes locales o generales.
9. El tratamiento de los suelos afectos a la protección del elemento catalogado "B 24-01 Son Puigdorfila Nou" serán aquellos que permitan permeabilidad al acuífero subyacente.