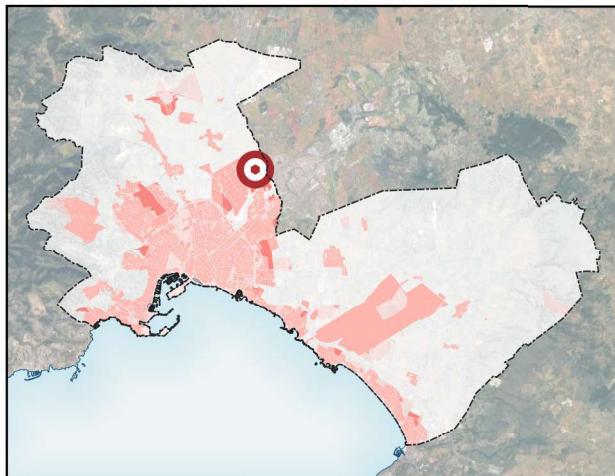


SUB 53-01 SA BOMBA

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Sa Bomba
Calle	Camí de Na Cerdana
Zona Estadística	53 Sa Indioteria
Código	(Rural)
Planos	SUB/53-01
Full 1000	K11
Full 5000	05

Localización



Delimitación gráfica



El SUNP 53-01 previsto en el PGOU 1998 nunca tuvo desarrollo y quedó clasificado como suelo rústico común por aplicación del artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020 de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.

El nuevo Plan confirma la necesidad de prever un suelo de nuevo crecimiento en la zona de Sa Bomba coincidente con el SUNP 53-01 previsto en el PGOU de 1998. Es un ámbito colindante con terrenos ya clasificados como urbanos cuyo desarrollo urbanístico va a permitir el cierre de este ámbito periférico de la ciudad de Palma.

Se establece el uso global residencial con una densidad media (30 viviendas/hectárea) al objeto de: (a) posibilitar el mantenimiento e integración en la ordenación detallada resultante del importante número de viviendas existentes implantadas desde hace décadas y (b) garantizar una correcta integración paisajística con el contexto urbano de S'Indiotería Rural.

El desarrollo de este ámbito supone una oportunidad para conformar un centro urbano de referencia en un contexto urbano ausente de espacios de estas características. Para ello, la presencia del Campo de Fútbol de la Victoria se verá reforzada con una dotación generosa de espacios libres y parques urbanos.

SUB 53-01 SA BOMBA

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	85.086	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,3656
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	637
Uso Global	Residencial	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	75
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m ²)	SGEL/PJ-P 53-03-P,	Espacios Libres Adscrito (m ²)	- 0
Equipamientos incluidos (m ²)	SGEC/DE-P 53-01-P,	Equipamientos Adscritos (m ²)	- 0
Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0	Servicios Urbanos Adscritos (m ²)	- 0
Comunicaciones incluidos (m ²)	0		

Imagen extraída del Plan de Ordenación 0.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL APT COSTA

— Dominio Público Marítimo Terrestre

— Linea de Influencia Litoral

+ + Linea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

..... Envolvente Actual

..... Envolvente Propuesta

— ServidumbreAeronautica

APT_CARRETERAS

- - Zona de Afección

— Zona de Reserva

— Zona de Protección

APT_DPH

— Zona de Policía

— 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

Edif. Total máxima (m²)	31.110	Densidad (viv/ha)	30
Edif. Residencial total (m ²)	28.050	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	39
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	19.635	Numero de viviendas total	255
Edif. Residencial VP mínima (m ²)	8.415	Numero de viviendas libres máximo	161
Edif.Terciaria mínima (m ²)	3.060	Viviendas Protegidas mínimas	94
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0		
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	10.800	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	78
Equipamientos (m ²)	5.891	Reserva Plazas Aparcamiento público (m2)	1.365

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

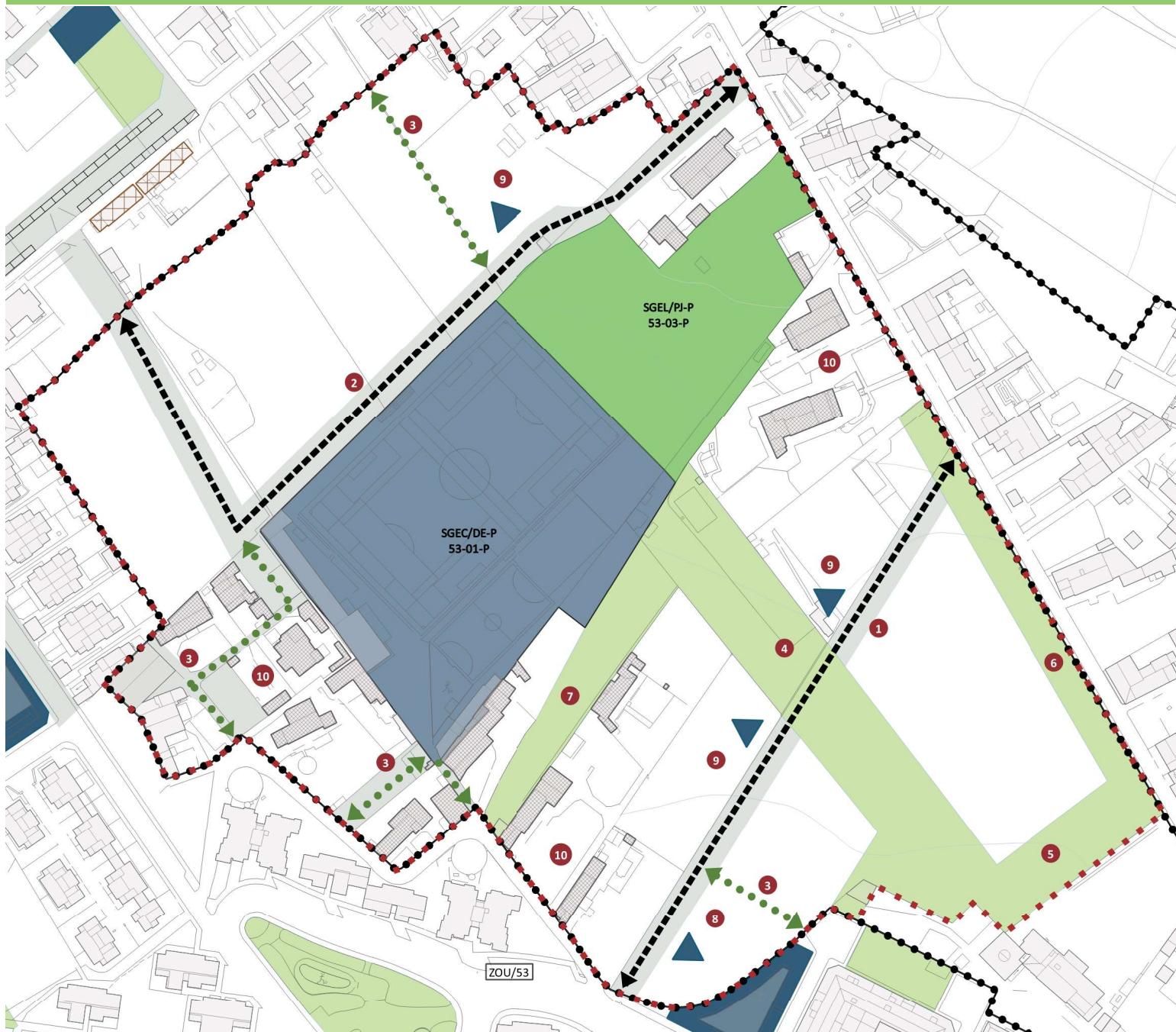
Área de reparto: AR-SUB-10	Superficie AR (m ²): 85.086	Uso característico: RES						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)								
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr	APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
1	1	0.62	0.65	0	0	0	0,3155	1.342,0650
26.841,3000								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 3.3.1 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Parcial
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15 y 3.3.4 del Plan General
Régimen transitorio	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.
Sistema	Reparcelación
Modalidad:	Compensación

SUB 53-01 SA BOMBA

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos

SISTEMAS LOCALES

- Vario local de conexión rodada
- ◆◆◆ Calle peatonal y/u de uso compartido
- Espacios Libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- - - Suelo Urbanizable
- ● ● Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificaciones existentes

OBJETIVOS

- 1 Vario local de conexión rodada entre el camí de la Cerdana y el carrer de Gabriel Cortés dando continuidad al carrer del Gremi de Boneters. 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
- 2 Vario local de conexión rodada entre el camí de la Cerdana y el Camí Roig. Su sección mínima será de 16 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
- 3 Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido que será vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. Esta red se podrá completar con la finalidad de conectar el Camí de La Bomba con el Sistema General de Espacios libres, prolongando el conector propuesto por el interior del SGEC/SC/DE-P.
- 4 Localización vinculante de un Parque Urbano Central de latitud mínima 30 metros. 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 Parque Urbano siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 5 Localización vinculante de un espacio libre público de transición (latitud mínima 15 metros) entre el SUB 53-01 Sa Bomba y el suelo rústico adyacente. 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.
- 6 Localización vinculante de un espacio libre público anexo al camí de la Cerdana con la finalidad de garantizar la integración paisajística del frente urbano del SUB 53-01 Sa Bomba con el tejido de viviendas unifamiliares del suelo urbano adyacente (S'Indioterà rural). 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.
- 7 Localización vinculante de espacio libre público de conexión entre el Parque Urbano Central y camí de la Bomba. Conforme al 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.
- 8 Localización recomendada de equipamiento local junto a la Unidad Básica de Salud de S'Indioterà con la finalidad de favorecer su ampliación.
- 9 Localización recomendada de equipamientos locales dando frente al sistema general y local de espacios libres.
- 10 Mantenimiento e integración en la ordenación detallada de las edificaciones existentes.

SUB 53-01 SA BOMBA

DIRECTRICES

- d1. La ordenación detallada del Plan Parcial desarrollará los criterios generales establecidos en el apartado 5.3.2 de la Memoria Justificativa del Plan General.
- d2. 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.
- d3. En el suelo neto residencial que resulte de la ordenación detallada se admitirán calificaciones de vivienda unifamiliar y 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 en el informe vinculante a formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General, las alturas máximas de las viviendas plurifamiliares no superen las 4-5 plantas. Se deberán cumplir, en todo caso, las servidumbres aeronáuticas expuestas en el apartado de afecciones territoriales y sectoriales de la presente ficha
- d4. 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.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 14.000 m².

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 2^a de la Sección 4^a "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 propuesto: 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. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
 - d. Condiciones de borde con el suelo urbano y el suelo rústico asegurando la integración paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. Se estará a lo dispuesto en la Norma 2.1.16 del Plan General en relación a la incorporación de la perspectiva de género al planeamiento.
5. La gestión será preferentemente pública
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. Este ámbito se encuentra afectado por Servidumbres Aeronáuticas. Por tanto:
 - a. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los Aeropuertos de Palma de Mallorca y de Son Bonet, que vienen representadas en los planos I.8.1/I.8.2/ O.17 de servidumbres aeronáuticas del "Plan General de Palma", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (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 584/72, en su actual redacción.
 - b. El planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
 - c. La ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción
 - d. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que establezca el informe de aviación civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
3. 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.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. 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 infiltración de las aguas naturales al acuífero, la conectividad y la habitabilidad del conjunto de Sa Bomba. El Plan Parcial deberá valorar la integración o eliminación de la acequia de Na Cerdana como elemento vestigio de consideración patrimonial. Las zonas verdes locales y generales deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento, mobiliario y equipamiento en las zonas verdes. Parte de las zonas verdes se dispondrán, salvo mejor criterio técnico, en contacto con la trasera de viviendas del barrio de Sa Indioteria.