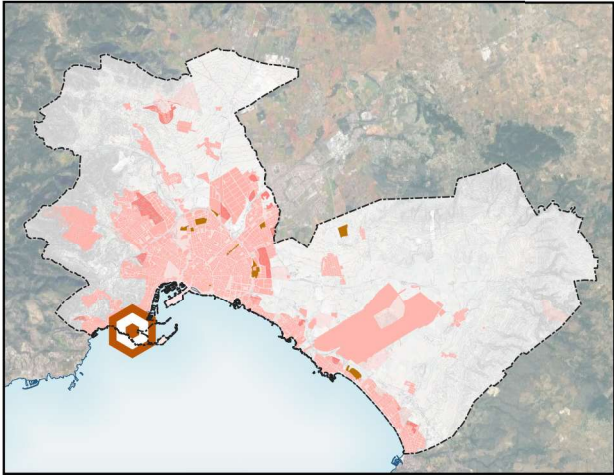


## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	CLH-Porto Pi
Calle	Ctra Dic de l'Oest
Zona Estadística	15 Cala Major
Código	14-01
Planos	
Full 1000	F-25
Full 5000	03

### Localización



### Delimitación gráfica

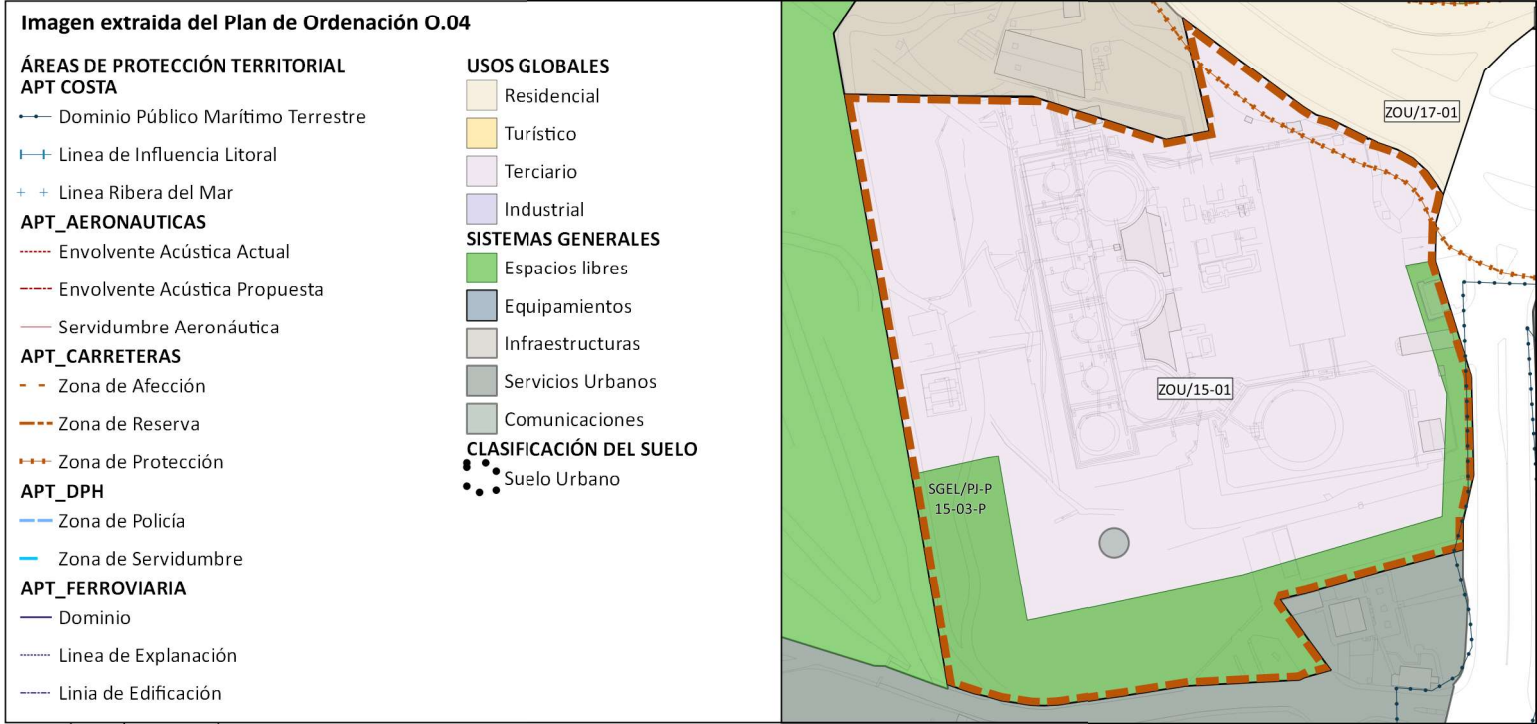


Actuación de Renovación Urbana prevista en los suelos, de dominio privado, calificados en el Plan General de 1998 como SGCI/IS 15-01-E “Factoría Porto Pi”. La clausura de la actividad desarrollada en las actuales instalaciones de CLH representa una oportunidad para promover su renovación al objeto de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

ARU/14-01 CLH-Porto Pi

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

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

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

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

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-14-03

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

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

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

Sistema	Reparcelación
---------	---------------

Modalidad	Compensación
-----------	--------------



7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	DETERMINACIONES GRÁFICAS
<div></div> Espacios Libres	<div></div> Trazado vinculante viario	<div></div> Suelo Urbanizable
<div></div> Comunicaciones	<div></div> Espacios libres	<div></div> Suelo Urbano

- OBJETIVOS
- 1

 Acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.
- 2

 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es actuar como zona de amortiguación con el SGIF/HG 15-08, la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste además de dotar de continuidad al SGEL/PJ-P 15-01-P. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 3

 Área destinada a materializar la edificabilidad propuesta para el ARU/14-01 CLH-Porto Pi. Permeabilidad que garantice la continuidad y accesibilidad al sistema de espacios libres que singulariza el entorno.

- DIRECTRICES
- d1.

 La posición de la edificación en la parcela reforzará la continuidad de la red ambiental propuesta.
- d2.

 Implantación de un hito urbano singular en una posición relevante de la estructura urbana de Palma, configurando una puerta de entrada a la ciudad desde el Poniente.
- d3.

 Se propone desarrollar una oferta mixta de usos terciarios y residenciales materializada, preferentemente, en un complejo edificatorio objeto de un proyecto unitario.
- d4.

 Se contemplará el desarrollo de un aparcamiento público de un mínimo de 350 plazas, que, preferentemente, se resolverá estableciendo una estrategia para su localización y formalización basada en la singularidad topográfica del soporte territorial, caracterizado por la presencia de desniveles.
- d5.

 Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- d6.

 Dados los objetivos y directrices para la ordenación detallada no se estima necesario contemplar viario local público más allá del acceso al Área desde la rotonda de enlace entre la Avenida Gabriel Roca y la carretera del Dique del Oeste.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

La formulación del Plan Especial del ARU/14-01 CLH-Porto Pi queda sin programación hasta tanto se produzca la ejecución previa de las actividades descontaminación del suelo, tras el cese de la actividad actual

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

## 9. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

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

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

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