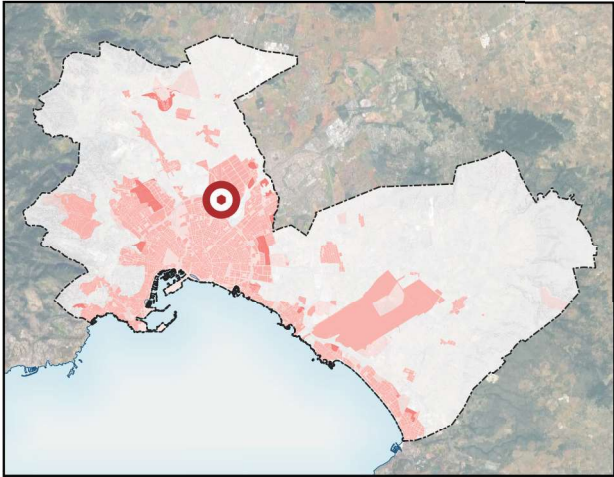


# SUB 52-02 SON PARDO

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Pardo
Calle	Camí Son Hugo
Zona Estadística	52 Sa Indioteria
Código	(Urba)
Planos	SUB/52-02
Full 1000	J14, I14
Full 5000	05, 06

### Localización



### Delimitación gráfica



Este ámbito constituía uno de los mayores sectores del suelo urbanizable programado previsto en el PGOU de 1998. Se ubica en las proximidades del Polígono de Son Castelló y en colindancia con el Torrent Na Barbara. Quedó programado en el II cuatrienio, pero no se ha ejecutado. Se presentó un Plan Parcial, aprobado inicialmente el 6-06-2012, cuya tramitación se paralizó por no contar con la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos. Finalmente, por acuerdo de Pleno de 29-07-2021 se deniega y se decreta el archivo del Plan Parcial al contar con informe negativo de la Dirección General de Recursos Hídricos y el acuerdo de disconformidad del órgano ambiental (CMAIB) a la Memoria Ambiental.

En la actualidad el ámbito del PGOU 1998 tiene la condición de suelo en situación básica rural encontrándose parcialmente dentro de la Zona de Flujo preferente.

En el nuevo Plan General la delimitación del sector se reduce ostensiblemente, restringiéndose al ámbito no afectado por la zona de flujo preferente la cual queda clasificada como suelo rústico protegido con la calificación de Sistema General de Espacios Libres (Parque Fluvial del Torrent Na Bárbara).

Se propone un nuevo espacio con destino mayoritario a usos de oficinas y actividades empresariales, si bien se admite el uso residencial en una proporción máxima del 20% de la edificabilidad atribuida al Sector. La implantación de la Ciudad de la Justicia dotará a este desarrollo urbanístico de un carácter singular en el nuevo modelo de ciudad confeccionado por el Plan General.

SUB 52-02 SON PARDO

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	73.652	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,8692
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	367
Uso Global	Terciario	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	50
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m²)	0	Espacios Libres Adscrito (m²)	SGEL/PJ-P 52-08-P 114.278
Equipamientos incluidos (m²)	0	Equipamientos Adscritos (m²)	SGEC/Al/SC-P 52-14-P 6.781
Servicios Urbanos incluidos (m²)	0	Servicios Urbanos Adscritos (m²)	- 0
Comunicaciones incluidos (m²)	SGCM/RV-P 52-02-P, 10.688		

Imagen extraida del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL  
APT COSTA

— Dominio Público Marítimo Terrestre

— Línea de Influencia Litoral

+ + Línea 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

— Línea de Explanación

— Línea de Edificación

USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

SISTEMAS GENERALES

Espacios Libres

Equipamientos

Servicios Urbanos

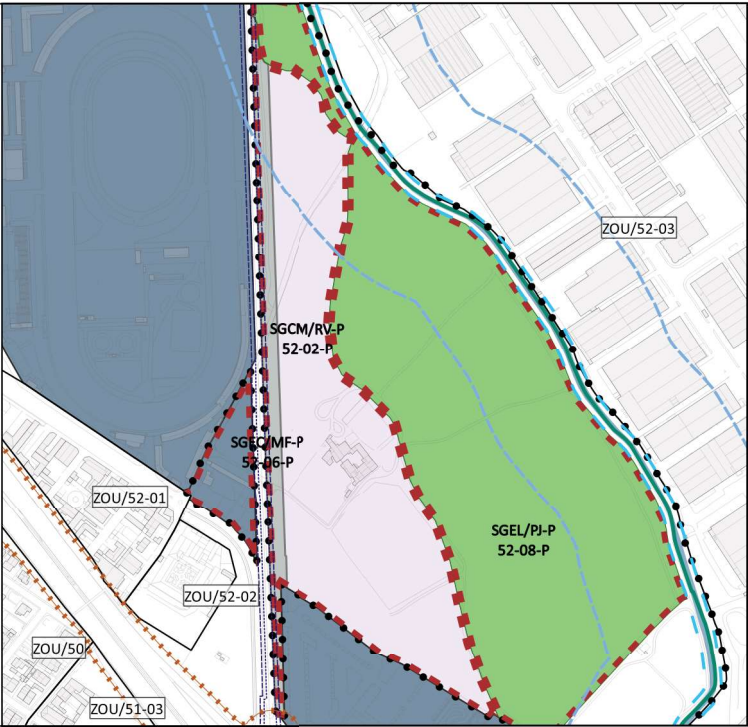
Infraestructura

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbanizable

Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	64.017	Densidad (viv/ha)	20
Edif. Residencial total (m²)	12.765	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	23
Edif. Residencial libre máxima (m²)	6.365	Numero de viviendas total	147
Edif. Residencial VP mínima (m²)	6.400	Numero de viviendas libres máximo	67
Edif.Terciaria minima (m²)	51.252	Viviendas Protegidas mínimas	80
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Turística máxima (m²)	0		
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	10.600	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	160
Equipamientos (m²)	6.770	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	2.800

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto: AR-SUB-08							Superficie AR (m²): 194.768	Uso característico: TER	
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	1.09	0.51	1	0	0	0			
61.453,8500							0,3155	9.218,0775	

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (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



7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	DETERMINACIONES GRÁFICAS	CATÁLOGO
<div></div> Espacios Libres	<div></div> Calle peatonal y/o de uso compartido	<div></div> Suelo Urbanizable	<div></div> Edificios catalogados
<div></div> Comunicaciones	<div></div> Espacios Libres	<div></div> Suelo Urbano	
<div></div> Equipamientos			

- OBJETIVOS
- 1

 Conexiones peatonales entre el Sector y el Polígono Son Castelló, poniendo en valor caminos existentes y asegurando la continuidad de los ejes de las calles del Gremi de Boneters y Gremi de Porgadors.
- 2

 El Plan Parcial garantizará la integración en la ordenación detallada del inmueble catalogado B 52-04 destinándolo, preferentemente, a equipamiento público.

- 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.

 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.
- d4.

 Atendiendo a la localización del sector y a su singularidad funcional (emplazamiento de la Ciudad de la Justicia), no se establecen restricciones tipológicas y de alturas para las edificaciones dotacionales, terciarias y residenciales a implantar siempre que: (a) se cumpla con las servidumbres aeronáuticas expuestas en el apartado de afecciones territoriales y sectoriales de la presente ficha, (b) quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y, (c) 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.
- d5.

 La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 10.000 m2.

# SUB 52-02 SON PARDO

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 2ª de la Sección 4ª “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, 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 los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen desde la Vía de Cintura.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
  - d. Condiciones de borde el SGEL/PJ-P 52-08-P asegurando la integración paisajística 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. 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 (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 584/72, 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 (AESA), 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.
2. Conforme a la Norma 4.2.6 apartat 4 i article 31 del PECMa, el pla parcial no podrà establir una edificabilitat comercial superior al 30% de l'edificabilitat total.
3. La ordenación detallada promoverá la integración y puesta en valor del elemento catalogado B/52-04.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección el paisaje, los riesgos y principalmente la huella acústica. 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 interior, la Ma-20 y el ferrocarril 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. 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.