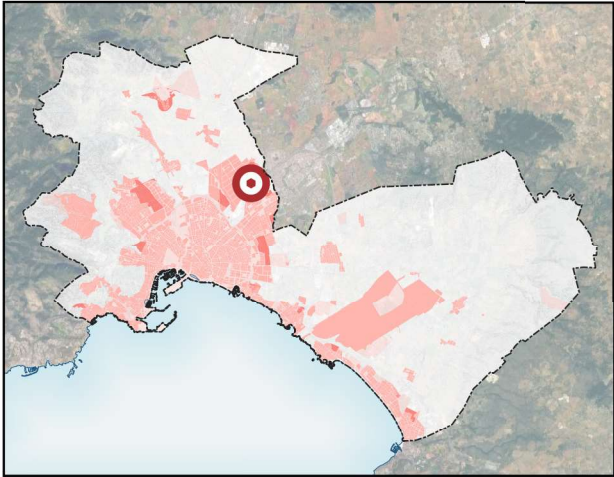


SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Castelló Sud
Calle	Autovia d'Inca
Zona Estadística	52 Sa Indioteria
Código	(Urba)
Planos	SUB/52-01
Full 1000	19
Full 5000	05

Localización



Delimitación gráfica



Tiene como antecedente el SUNP 52-01 Son Castelló Sud del PGOU 1998 que 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.

No obstante, el nuevo Plan General, en ejercicio de sus competencias, confirma la necesidad de prever un suelo de nuevo crecimiento en el sector de Son Castelló Sud, que se encuentra en un punto territorial singular al ser el vértice en el que confluyen la zona del uso global industrial del Polígono Son Castelló y dos barrios residenciales (separados por la autopista de Inca) San Indioteria Sud y Son Cladera Norte.

La ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial deberá contribuir al cumplimiento de los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación del AIP III “Conexión Palma-Marratxí (entorno del Torrent Gros)” identificada en el Anexo III de la Modificación nº 2 del PTIM.

Se plantea como uso global el terciario; y se prevé la reserva de un corredor de espacio libre público en el límite sur del sector

SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	84.722	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,5311
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	0
Uso Global	Terciario	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	0
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m²)	SGEL/PJ-P 52-04-P, 20.278	Espacios Libres Adscrito (m²)	- 0
Equipamientos incluidos (m²)	0	Equipamientos Adscritos (m²)	- 0
Servicios Urbanos incluidos (m²)	0	Servicios Urbanos Adscritos (m²)	- 0
Comunicaciones incluidos (m²)	0		

Imagen extraída 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

— Envolverte Actual

— Envolverte 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

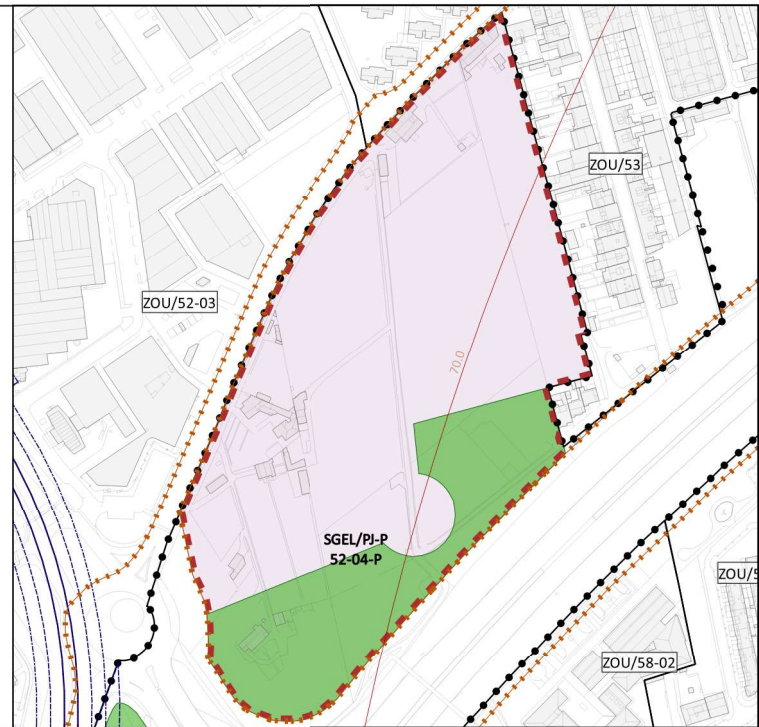
Infraestructura

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbanizable

Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	45.000	Densidad (viv/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	0
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	0
Edif. Residencial VP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria minima (m²)	31.500	Viviendas Protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m²)	13.500	Número de plazas turísticas	0
Edif. Turística máxima (m²)	0		
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	8.500	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	113
Equipamientos (m²)	7.200	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	1.978

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto: AR-SUB-07							Superficie AR (m²): 84.722	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	0	0	1	0.69	0	0		
40.815,0000							0,4818	6.122,2500

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (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



SISTEMAS GENERALES

■ Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

— Viario local de conexión rodada

— Calle peatonal y/o de uso compartido

■ Espacios Libres

■ Localización vinculante de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

■ Suelo Urbanizable

● Suelo Urbano

OBJETIVOS

- 1 Viario local de conexión rodada entre el Carrer Gremi de Tintorers y la rotonda de entrada al Polígono Son Castelló desde la Ma-13, siguiendo la traza del Camí de Sor Tomassa. 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 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres con el objetivo de amortiguar el contacto entre los usos productivos a desarrollar en el Sector SUB 52-01 Son Castelló Sud y el tejido residencial colindante.
- 3 Localización vinculante de suelo con destino a equipamiento local dando frente al Camí Vell de Bunyola. El Plan Parcial valorará la conveniencia de mantener y reutilizar las edificaciones existentes, en especial la vinculada a la sequia de Na Cerdana (A1 BIC 44-01), que discurre adyacente al Camí Vell de Bunyola
- 4 Red peatonal y/o de usos compartidos que enlace el interior del sector con la pasarela-puente prevista sobre la Ma-13.
- 5 Pasarela-puente, con una anchura mínima de 15 metros, sobre la autovía Ma-13. El Plan Parcial podrá alterar justificadamente su ubicación.

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 que resulte de la ordenación detallada no se establecen restricciones a las alturas máximas a emplear, 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.
- 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 12.000 m2.

SUB 52-01 SON CASTELLÓ SUD

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del 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, 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 el Camí Vell de Bunyola y el acceso desde la Ma-13
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento
 - d. Condiciones de borde con el suelo urbano residencial asegurando la integración paisajística.
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. Ejecución de la pasarela-puente a proponer sobre la Ma-13.
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); sin embargo, el plan parcial tendrá que rellenar también el mínimo que exija el desarrollo reglamentario vigente en el momento de aprobación del Plan Parcial tanto de aparcamientos de dominio público como privado.

9. AFECIONES 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. La ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial deberá contribuir al cumplimiento de los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación del AIP III “Conexión Palma-Marratxí (entorno del Torrent Gros)” identificada en el Anexo III de la Modificación nº 2 del PTIM. Al tiempo, deberá dar cumplimiento a las Determinaciones Particulares establecidas para el sector en la ficha correspondiente.
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartado 4 y artículo 31 del PECMa, el plan parcial no podrá establecer una edificabilidad comercial superior al 30% de la edificabilidad total.

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 interior y la Ma-13 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 del paisaje, los riesgos y principalmente la huella acústica.
8. El Plan Parcial deberá valorar la integración o eliminación de la acequia de Na Cerdana como elemento vestigio de consideración patrimonial.
9. Los suelos de calidad, se utilizarán para el acondicionamiento de las zonas verdes locales y generales. 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.
10. La trama urbana (urbanización) que se disponga y las edificaciones, deberán tener como referente, los objetivos sobre paisaje del Área de Interés Paisajístico III -Conexión Palma-Marratxí-.
11. En relación a la anterior medida, se realizará, con objeto de su adecuada integración paisajística, un estudio específico sobre ordenación y volúmenes. En especial, se deben analizar las implicaciones visuales desde la autopista.
12. Parte de las zonas verdes se dispondrán, salvo mejor criterio técnico, en contacto con la trasera de viviendas del barrio de Sa Indioteria.