

ARI-PE 79-03 SES FONTANELLES

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Ses Fontanelles	Plànols	K-22
Situació	c/ Llucmajor	Codi	79-03
Zona estadística	79. Can Pastilla	ZOU	79-03 Ses Fontanelles

3 DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	148.618
Classificació del sòl	Urbà
Ús global	Terciari
Edificabilitat global (m²t/m²s)	0,63
Capacitat màxima de població (hab)	1.034
Densitat màxima de població (hab/ha)	70

Sistemes Generals (m²) totals		18.086
Espais lliures	SGEL/PJ-P 79-23-P	18.086
Equipaments		0
Comunicacions viàries		0

4. EDIFICABILITATS I DENSITAT

Edif. Residencial total (m²t/m²s)	41.341
Edif. Residencial HP mínima (m²t/m²s)	0
Edif. Terciària (m²):	41.715
Edif. Industrial mínima (m²):	0
Edif. Turística màxima (m²t/m²s)	10.125
Edif. Equipament Privat (m²t/m²s)	-
Edif. Total màxima (m²t/m²s)	93.181

5. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

La superfície d'espais lliures locals és com a mínim 9.585 m² i la d'equipaments locals és com a mínim de 5.276 m².

6. CONDICIONS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Àrea de repartimentAR-SU-79-03

COEF UC	COEF RP	COEF UNI	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ PR
1,00	1,42	0,00	0,00	1,00	0,00	1,42	0,00
Superfície AR (m2)	Ús característic:	Aprofitament objectiu (UA)	Aprofitament mitjà AR (UA/m2)	Aprofitament mitjà (UA)	Aprofitament subjectiu (UA)	Aprofitament públic (UA)	Excessos (UA)
148.618	TE	114.796,72	0,77	114.796,72	97.577,21	(*)	0,00

7. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Programació/Prioritat d'actuació	Alta
Desenvolupament i execució	Pla Especial (Segons Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionants per al desenvolupament:	Segons normes 2.1.8 (apart 4) , 2.1.11 del Pla General i article 5.1.18 del Pla d'Ordenació Detallada.
Règim transitori :	Fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 de la Disposició Transitori Primera de les Normes Urbanístiques

Sistema: Reparcel·lació

8. ALTRES DETERMINACIONS

8.1. Determinacions complementàries

Es formularà un Pla Especial per a la millora de l'ordenació detallada conforme a les determinacions i objectius de l'apartat 4 de la Norma 2.1.8 del PG i les directrius incorporades en aquesta fitxa.

El Pla Especial ajustarà els coeficients de ponderació als diversos usos en funció de la proposta d'ordenació i l'aprofitament objectiu resultant.

S'estarà en el que es disposa a la Norma 2.1.16 del PG en relació a la Incorporació de la Perspectiva de Gènere al Planejament.

El Pla Especial estarà legitimat per a ampliar la delimitació de l'àrea de reforma interior als terrenys confrontants localitzats en el sud-oest sense ús efectiu sempre que s'acrediti que la seva integració millora l'ordenació general de l'àmbit i aquesta incorporació sigui autoritzada prèviament per l'Ajuntament titular d'aquests terrenys.

Els majors aprofitaments queden vinculats al finançament de les obres de reurbanització per a la millora de la integració urbana i ambiental i assumpció dels costos de l'anterior urbanització executada que esdevinguin inútils.

8.2. Afeccions territorials i sectorials

8.3. Mesures ambientals:

- 1.-Són condicionants d'ordenació, les mesures ambientals establertes per a l'àmbit en l'avaluació ambiental estratègica
- 2.- Altres mesures de protecció ambiental: es tindrà en compte el que es disposa en el Capítol I, II i III del Títol VI de les normes del PG.

(\*) el 15% de l'increment sobre l'aprofitament patrimonializado

2. DELIMITACIÓ GRÀFICA



9. ORDENACIÓ

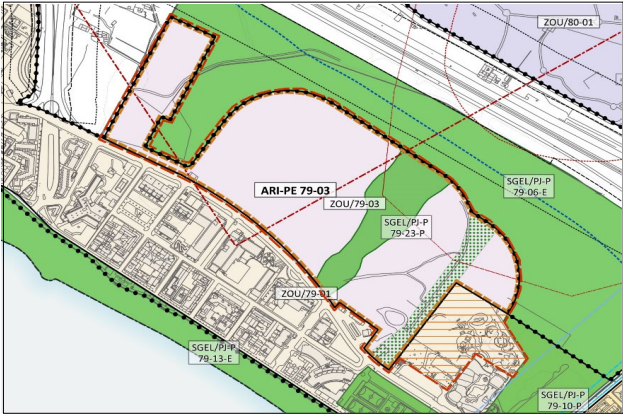
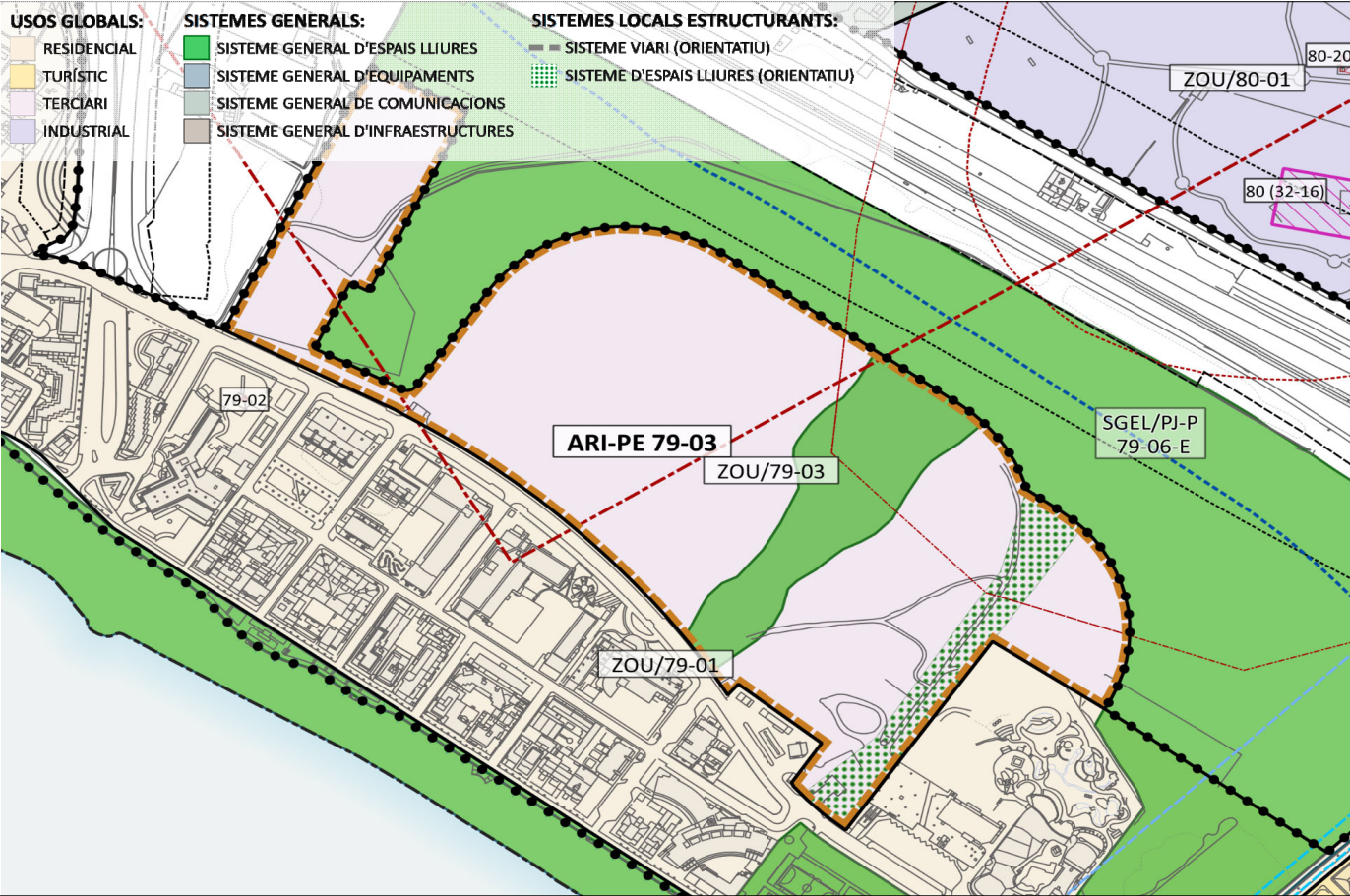
Criteris i objectius de l'ordenació detallada

El Pla Especial s'ajustarà a les condicions establertes en la Norma 2.1.8 apartat 4 del Pla General i següents:

1. Es procedirà a la reordenació de les zones d'implantació de l'edificació per a concentrar l'edificabilitat atribuïda en una menor ocupació de sòl (possibilitant el Pla Especial una major altura) i permetent alliberar terrenys per al seu destí al sistema d'espais lliures que assegurin la continuïtat ambiental amb l'àrea biològica de l'aiguamoll (ara sistema general en sòl rústic protegit) i amb la zona de platja.
2. S'incorporaran usos diversificats en el sector que afavoreixin el criteri de mobilitat sostenible.
3. La reordenació es recolzarà en l'estructura de la urbanització existent, sense incrementar la superfície urbanitzada i procurant eliminar part de la mateixa sense pèrdua de funcionalitat. A tal fi, es millorarà la integració ambiental del vial perimetral del sector.
4. Desenvolupar una àrea de centralitat urbana amb una significativa composició diversa d'usos públics i privats que integri els sòls terciaris (comerç, restauració, serveis privats i similars) i els d'habitatge, que facin de l'àrea un espai singular dins de la ciutat. El nou sector integrarà una component significativa d'equipaments públics preferentment destinats a recerca i estudis vinculats al turisme per a millorar l'estratègia de sostenibilitat turística en destins per a l'àmbit més ampli de Platja Palma, en la línia del que estableix en el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència de l'estat espanyol.



Imatge del sector



Imatge extreta del Pla d'Ordenació O04

Zona de possible ampliació de l'abast del Pla Especial (Imatges inferiors)