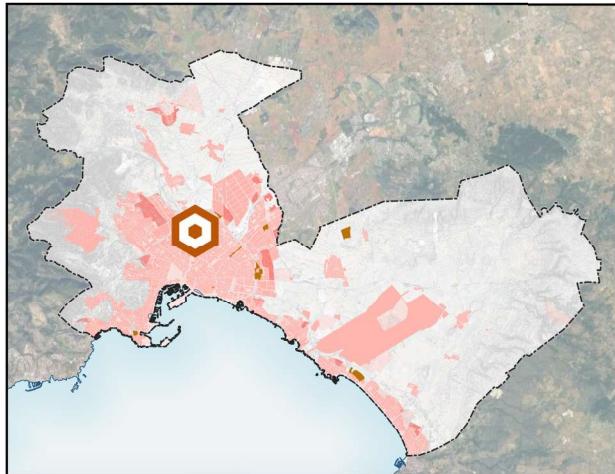


# ARI/46-01 Camp Redó

## 1. IDENTIFICACIÓN

<b>Denominación</b>	Camp Redo
<b>Calle</b>	Camp Redó
<b>Zona Estadística</b>	46 Camp Redó
<b>Código</b>	46-01
<b>Planos</b>	H-16 06
<b>Full 1000</b>	
<b>Full 5000</b>	

### Localización



### Delimitación gráfica



En el barrio de Camp Redó, en concreto la zona delimitada por las calles General Riera, Cotlliure, Felipe II y Alfonso el Sabio, existe un conjunto de bloques de viviendas denominadas en su origen como "Conjunto de viviendas del Generalísimo Franco" ejecutadas por el Instituto Nacional de la Vivienda, comúnmente llamado "Barrio de Corea". El área está expuesta a numerosos y graves desafíos sociales y económicos, con problemas de desempleo y exclusión social, delincuencia, congestión urbana, degradación medioambiental, bolsas de pobreza y abandono. Está constituido por un total de 26 bloques, en un modelo de polígono abierto, con la mayor parte de los bloques dispuestos perpendicularmente a la carretera de Esporles.

El PGOU del 98 identificó el ámbito como un Área de Régimen Especial ARE 46-01 Camp Redó por su carácter peculiar dándole un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para su ordenación estableció la necesidad de redacción de un Plan Especial de acuerdo a las condiciones que determinó para este ARE, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se apruebe el Plan Especial.

El nuevo Plan General mantiene, sustancialmente, la delimitación del Plan del 98 si bien considerando esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. De la delimitación original de área se ha detraído el bloque localizado en el extremo noroccidental, abriendo a la calle Felipe II, en el que se ha procedido a sustituir la edificación original por un nuevo edificio residencial. También consta la demolición de un edificio (bloque VIII) perteneciente a la manzana PJ EBRO (referencia catastral 9724701DD6892D).

El objetivo de la actuación es la regeneración del barrio posibilitando la renovación o sustitución de los edificios según lo que determine el Plan Especial, así como la posibilidad de actuación anticipada en una de las manzanas que se destinaría a usos de equipamiento dotacional.

(\*) De la máxima edificabilidad residencial asignada (24.789 m<sup>2</sup>) podrá ser destinada a uso terciario un máximo de 2.745 m<sup>2</sup>. En la hipótesis de optar por integrar el uso terciario, teniendo presente el coeficiente de ponderación asignado a este uso (1,78), el aprovechamiento objetivo total del ARI aplicable será de un máximo de 26.939,1 UA; siendo en este caso, el aprovechamiento medio, 1,26 UA/m<sup>2</sup>

# ARI/46-01 Camp Redó

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

<b>Clasificación del Suelo</b>	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m <sup>2</sup> )	0
<b>Uso Global</b>	Residencial	Equipamientos incluidos (m <sup>2</sup> )	0
<b>Edificabilidad máxima bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	1,16	Servicios Urbanos incluidos (m <sup>2</sup> )	0
<b>Capacidad máxima de población (habitantes)</b>	1.215	Comunicaciones incluidos (m <sup>2</sup> )	0
<b>Densidad máxima de población (habitantes/ha)</b>	571	Infraestructuras incluidos(m <sup>2</sup> )	0

### Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	
<b>APT COSTA</b>	
•— Dominio Público Marítimo Terrestre	
■— Línea de Influencia Litoral	
+ + Línea Ribera del Mar	
<b>APT_AERONAUTICAS</b>	
----- Envolvente Acústica Actual	
----- Envolvente Acústica Propuesta	
— Servidumbre Aeronáutica	
<b>APT_CARRETERAS</b>	
- - Zona de Afección	
— Zona de Reserva	
— Zona de Protección	
<b>APT_DPH</b>	
— Zona de Policía	
— Zona de Servidumbre	
<b>APT_FERROVIARIA</b>	
— Dominio	
..... Línea de Explanación	
.... Línea de Edificación	
USOS GLOBALES	
	Residencial
	Turístico
	Terciario
	Industrial
SISTEMAS GENERALES	
	Espacios libres
	Equipamientos
	Infraestructuras
	Servicios Urbanos
	Comunicaciones
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

<b>Edif. Total máxima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>24.789</b>	<b>Densidad (viv/ha)</b>	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial total (m <sup>2</sup> )	*	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	Mínima 166 Máxima 228
Edif. Residencial libre máxima (m <sup>2</sup> )	0	Numero de viviendas total	Mínimo 353 Máximo 486
Edif. Residencial HP mínima (m <sup>2</sup> )	22.053	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif. Terciaria (m <sup>2</sup> )	*	Viviendas protegidas mínimas	Mínimo 353 Máximo 486
Edif. Industrial máxima (m <sup>2</sup> )	0	Viviendas existentes	488
Edif. Turística máxima (m <sup>2</sup> )	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m <sup>2</sup> )	0		

(\*) Ver apartado 1.Identificación página anterior

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	2.662	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	62
Equipamientos (m <sup>2</sup> )	3.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m <sup>2</sup> )	1.085

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

### Área de reparto AR-SU-PE-46-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m <sup>2</sup> )	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	0	1	0	0	0	0		
24.789,0000 *							1,1650	2.478,9000

(\*) Ver apartado 1.Identificación página anterior

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

<b>Programación/Prioridad de actuación</b>	Alta (Según Norma 2.1.11 del PGE)
<b>Desarrollo y ejecución</b>	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
<b>Condicionantes para el desarrollo</b>	Según norma 2.1.11 del Plan General.
<b>Régimen transitorio</b>	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitorio Primera de las Normas Urbanísticas. No obstante, los terrenos de la manzana Cotlliure 21 se podrán obtener de forma anticipada o simultánea a la tramitación del Plan Especial.
<b>Sistema</b>	A determinar por el Plan Especial. Se aplicará la expropiación para la adquisición de la manzana de Cotlliure 21 , en caso de actuación anticipada para la obtención y ejecución de equipamientos públicos.
<b>Modalidad</b>	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública

## 7. OBJETIVOS Y DIRETRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### SISTEMAS LOCALES

- ↔ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

① Espacio libre central que ha de constituirse en el elemento referencial de la trama urbana del barrio de Camp Redó. Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio.

② En las diferentes manzanas residenciales identificadas en el esquema gráfico adjunto, el Plan Especial podrá optar por su rehabilitación integral -incidiendo, especialmente, en la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de las edificaciones y la reurbanización de los espacios "interbloques"- o bien por la sustitución total o parcial de los diferentes bloques constitutivos de cada una de estas manzanas. Este supuesto comportará una redefinición completa e integral del espacio libre comunitario y la materialización de una oferta complementaria de servicios comerciales pudiendo, al tiempo, redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes. Asimismo, en el supuesto de sustitución de la edificación, el Plan Especial deberá contemplar la reserva de equipamientos locales establecida en la presente Ficha. En cualquier caso, el supuesto de rehabilitación integral o parcial del ámbito, deberá contemplar la demolición de los bloques alineados al Carrer de Cotlliure.

Complementar el tejido residencial con equipamientos comunitarios y de alojamientos dotacionales a ubicar preferentemente en la manzana noreste del ámbito (COLLIURE 21, referencia catastral 9724201DD6892D) en una actuación que se podrá ejecutar anticipadamente a la aprobación del Plan Especial con la finalidad de que sirva para el plan de realojamiento intergeneracional.

- d.1. Se promoverá la implantación de una supermanzana en el barrio de Camp Redó 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.
- d.2. En el supuesto de sustitución de las edificaciones existentes: (a) se mantendrán las 4 plantas de altura para los bloques dispuestos en las manzanas B, C, D y E y se admitirán hasta 6 plantas en las semimanzanas meridionales A y F, (b) el Plan Especial valorará la posibilidad de integrar la reserva de equipamiento en la nueva edificación residencial utilizando la fórmula del complejo inmobiliario.
- d.3. 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. En este sentido, el Plan Especial podrá optar por: (a) resolver la reserva obligatoria de aparcamiento público en el subsuelo del espacio libre central propuesto cuya urbanización, en todo caso, deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del barrio, en desarrollo del Objetivo 1, (b) ubicar la reserva de aparcamiento en el subsuelo de las nuevas edificaciones resultantes, en el supuesto de optar por la sustitución de las existentes, o (c) adoptar una solución mixta que combine las expuestas en (a) y (b).
- d.4. En caso de sustitución de los bloques, se recomienda, con el fin de conservar el rasgo tipológico más relevante de los barrios, siguiendo los estudios previos del Patronato Municipal de la Vivienda, el mantenimiento de la disposición de los bloques lineales actuales, excepto los paralelos a la calle Cotlliure (de las manzanas catastrales 9724201DD6892D y 9724601DD6892D) con la posibilidad de establecer conexiones ligeras entre bloques para poder optimizar las comunicaciones verticales y la actuación por fases afectando grupos de 2 o 3 bloques, según el caso.
- d.5. No se estiman necesarios incrementos en la superficie actual del vial local existente en el barrio de Camp Redó.
- d.6. Los equipamientos propuestos para la manzana COLLIURE 21 (referencia catastral 9724201DD6892D) se podrán ejecutar en dos fases y sustituirán los bloques existentes. Se mantendrá la disposición de los bloques existentes y su alineación con la posibilidad de edificar espacios de conexión intermedios especialmente en planta baja. Se tendrá que demoler el bloque paralelo en la calle Cotlliure.

# ARI/46-01 Camp Redó

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4<sup>a</sup> de la Sección 5<sup>a</sup> "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 de calidad contrastada en el espacio público del barrio.
  - b. 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 la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial garantizará el acceso universal a la infraestructura física y social básica: la energía renovable, el agua potable y el saneamiento, la movilidad sostenible, la salud, la educación y las tecnologías de la información.
5. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
6. El Plan Especial podrá incrementar hasta un 20% la edificabilidad máxima asignada a esta actuación por el Plan General, en caso de optar por la estrategia de regeneración que implique la sustitución parcial o total de las edificaciones existentes. Ello no comportará el incremento del número máximo de viviendas establecido en la presente ficha y obligará a destinar parte de este incremento de edificabilidad a servicios terciarios-comerciales a localizar en las plantas bajas de la edificación.
7. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
8. El Plan Especial programará adecuadamente la implementación progresiva y secuencial de la regeneración del tejido urbano propuesta, con el fin de acoplar temporalmente la rehabilitación y/o sustitución de los edificios existentes con la solución al realojo de la población enclavada en estos. La gestión de la actuación tiene que ser pública.
9. El Plan Especial tendrá que proponer un plan de desalojo y retorno con la mínima incidencia para los residentes afectados. Se propone que este plan esté asociado a la realización previa de un equipamiento de vivienda dotacional localizado en el mismo ámbito o a no más de 300 metros para afectar lo mínimo a la vida cotidiana de la población en términos de proximidad al trabajo y a la escuela.
10. 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. 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 vial 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 (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 584/1972, 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 (AES), 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

- 1º. 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. 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.
- 2º. 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.
- 3º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 4º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 5º. 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
- 6º. 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.