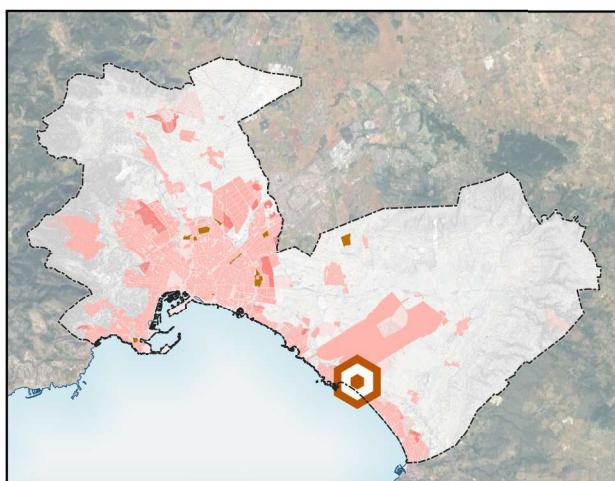


# ARI/79-01 Ses Fontanelles

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Ses Fontanelles
Calle	Ses Fontanelles
Zona Estadística	79 Can Pastilla
Código	79-01
Planos	K-22 Full 1000 Full 5000
Localización	11



## Delimitación gráfica



El ámbito de Ses Fontanelles proviene de un desarrollo reglado del suelo urbanizable del PGOU del 98; concretamente el sector SUP-3. Su clasificación como suelo urbano obedece a que no puede desconocer el nuevo Plan General, que los terrenos del sector de Ses Fontanelles cuentan con ordenación detallada establecida por el Plan Parcial aprobado el 25-09-2003. Además, se inició su gestión urbanística, llegando a la aprobación del Proyecto de Compensación (26-07-2006) y Proyecto de Urbanización (11-05-2007). La clasificación de suelo urbanizable del sector fue ratificada por el PRI de Platja Palma aprobado definitivamente en 2015, que tuvo evaluación ambiental favorable. Además, la urbanización del ámbito está ejecutada en sus elementos fundamentales y pendiente de recepción. Se ha iniciado la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación. Por tanto, cuenta con los requisitos legales cumplimentados para merecer la clasificación de suelo urbano, por tratarse de un suelo urbanizable que ya ha urbanizado en cumplimiento de un plan aprobado. El carácter reglado del suelo urbano ha sido reconocido por la legislación y la jurisprudencia. Igualmente, en el artículo 19.2 LUIB se establece la regla general de la irreversibilidad del suelo urbano cuando consigue la transformación por cumplimiento de las previsiones del planeamiento.

Atendiendo a estos antecedentes, el Plan General establece el mandato de reformar la ordenación detallada aprobada por ser necesario adaptar la distribución de la edificabilidad a las limitaciones derivadas del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Mallorca (PECMA, aprobado por el Consejo Insular de Mallorca, BOIB 09.05.2019). Además, se promueve la reordenación de las zonas de implantación de la edificación para concentrar la edificabilidad atribuida en una menor ocupación de suelo para mejorar la relación con la zona del parque-humedal con la zona de playa.

En definitiva, las nuevas condiciones de ordenación establecidas por el Plan General para el ARI/79-01 Ses Fontanelles tratan de adaptarse a las prescripciones del PECMA y mejorar la integración urbana y ambiental del área. Para ello, manteniendo la edificabilidad total, se realiza un replanteamiento de la actuación sustentado en la diversificación de usos de manera que la edificabilidad terciaria queda reducida al 51% de la total atribuida, mientras que el 49% restante se destinará a usos residenciales (491 viviendas). Además, de la edificabilidad total terciaria, como máximo el 30% podrá destinarse a usos comerciales. Estas nuevas determinaciones permitirán adoptar un modelo de ocupación del territorio más concentrado liberando terrenos para su destino a sistemas (generales y locales) de espacios libres mejorando la conectividad entre el humedal de Ses Fontanelles y el frente litoral. La delimitación de la actuación propuesta por el Plan General contempla: (a) por lado, la detracción de la parte del SUP-3 identificada como el área biológica crítica de Limonium barceloi declarada como micro-reserva de flora (Resolución del Consejero de Medio Ambiente de 5 de mayo de 2008), que no ha sido urbanizada, atribuyéndole la clasificación de suelo rústico protegido, y (b) una pequeña ampliación respecto a la establecida por el PGOU del 98 para el sector SUP-3, incorporando la parte del EQ0a/SC 80-05-E concedionado para el Palma Acuarium, que no se encuentra utilizada por esta instalación. Esta ampliación, en todo caso, no comporta incremento alguno de la máxima edificabilidad atribuida por el PGOU del 98 al SUP-3.

(\*) Aplicando los criterios generales de ratio de m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda asignada a las actuaciones de transformación por este Plan, en el presente ARI a la edificabilidad residencial asignada (45.659 m<sup>2</sup>) le correspondería un número máximo teórico de 491 viviendas; no obstante, teniendo presente la limitación derivada del PTIM respecto a la densidad neta máxima de viviendas en zonas turísticas (24 viviendas/hectárea), sólo se podrá materializar un número máximo de 434 viviendas (resultado de aplicar la densidad máxima permitida de 24 viv./ha a una superficie de 180.471 m<sup>2</sup>, que es la superficie neta del ámbito original del sector, 325.937 m<sup>2</sup>, descontando el sistema general de espacios libres del PRI, 145.466 m<sup>2</sup>).

El Plan Especial quedará legitimado (de conformidad con la Norma 1.1.5 apartado 5.b) para realizar el ajuste de la delimitación del área de reforma interior en la zona este; este ajuste se realizará, justificadamente y dentro de las magnitudes superficiales admitidas en la citada Norma.

# ARI/79-01 Ses Fontanelles

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

<b>Clasificación del Suelo</b>	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m <sup>2</sup> )	SGEL/PJ-P 79-25-P,	25.098
<b>Uso Global</b>	Terciario	Equipamientos incluidos (m <sup>2</sup> )	SGEC/DO-P 79-01-P	10.000
<b>Edificabilidad máxima bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	0,5908	Servicios Urbanos incluidos (m <sup>2</sup> )		0
<b>Capacidad máxima de población (habitantes)</b>	*	Comunicaciones incluidos (m <sup>2</sup> )		0
<b>Densidad máxima de población (habitantes/ha)</b>	*	Infraestructuras incluidos(m <sup>2</sup> )		0

(\*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior

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

#### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

**APT COSTA**  
•— Dominio Público Marítimo Terrestre

—+— Línea de Influencia Litoral

+ + Linea Ribera del Mar

#### APT\_AERONAUTICAS

----- Envolvente Acústica Actual

----- Envolvente Acústica Propuesta

— Servidumbre Aeronáutica

#### 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

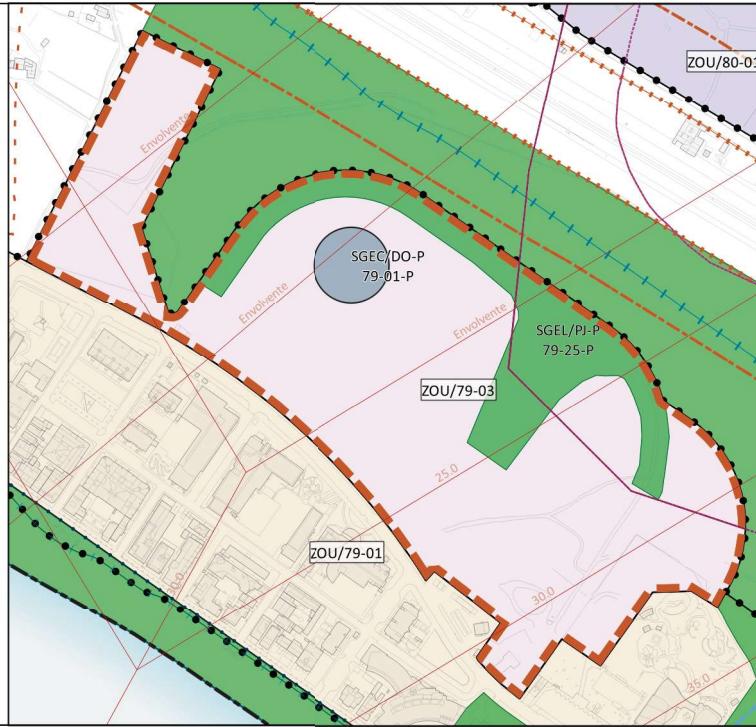
- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

#### SISTEMAS GENERALES

- Espacios libres
- Equipamientos
- Infraestructuras
- Servicios Urbanos
- Comunicaciones

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

<b>Edif. Total máxima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>93.181</b>	<b>Densidad (viv/ha)</b>	*
Edif. Residencial total (m <sup>2</sup> )	45.659	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	*
Edif. Residencial libre máxima (m <sup>2</sup> )	45.659	Numero de viviendas total	434
Edif. Residencial HP mínima (m <sup>2</sup> )	0	Numero de viviendas libres máximo	434
Edif. Terciaria (m <sup>2</sup> )	47.522	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif. Industrial máxima (m <sup>2</sup> )	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m <sup>2</sup> )	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m <sup>2</sup> )	0		

(\*) Veure apartat 1. Identificació pàgina anterior

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	32.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	233
Equipamientos (m <sup>2</sup> )	0	Reserva Plazas Aparcamiento público (m <sup>2</sup> )	4.078

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

### Área de reparto AR-SU-PE-79-03

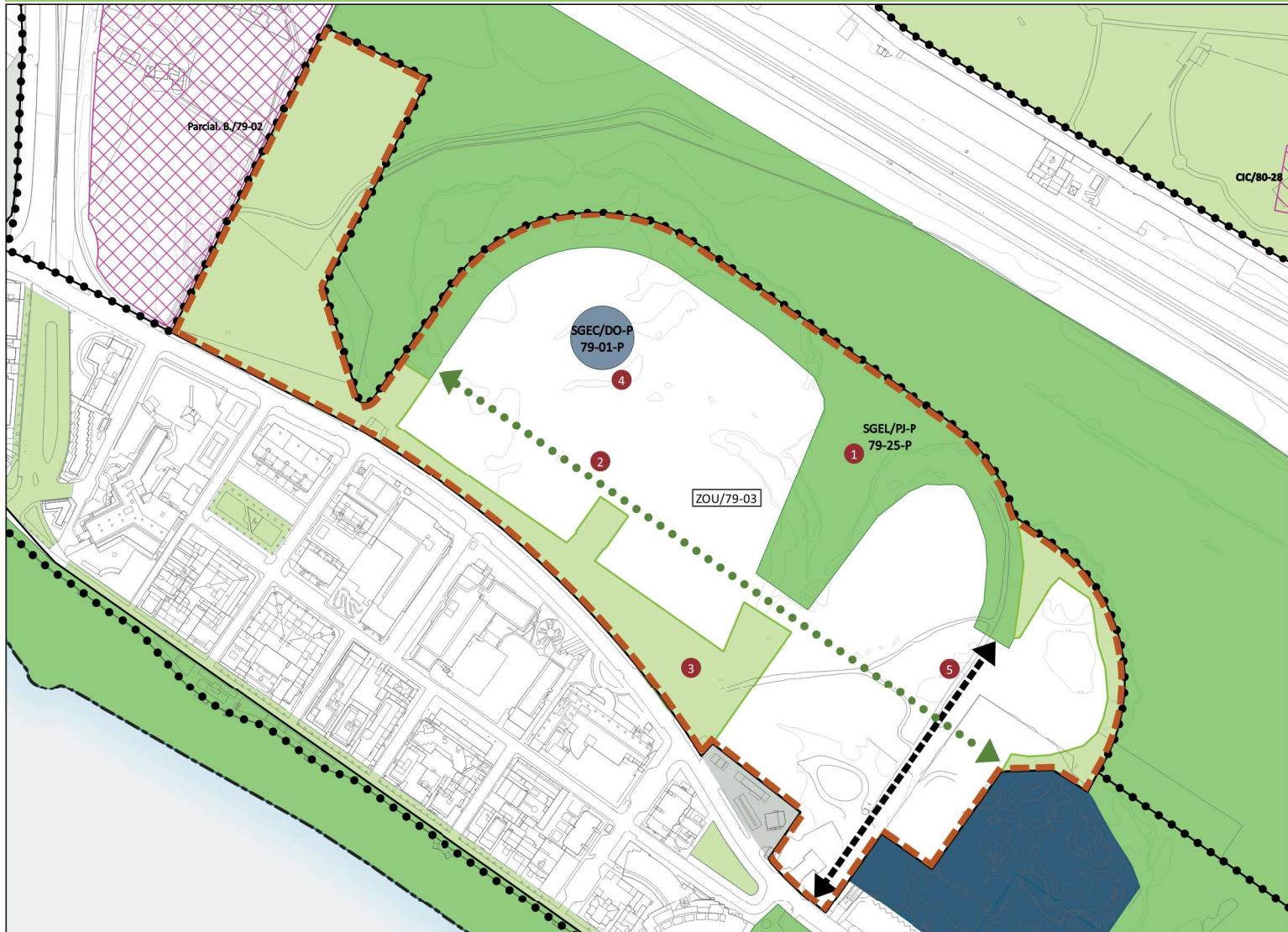
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m <sup>2</sup> )	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	2.29	0	1	0	0	0		
152.081,1100							0,9642	2.950,3735

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

<b>Programación/Prioridad de actuación</b>	Alta/Media (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 normas 2.1.8 (aparte 4) , 2.1.11 del Plan General y artículo 5.1.18 del Plan de Ordenación Detallada.
<b>Régimen transitorio</b>	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
<b>Sistema</b>	Reparcelación
<b>Modalidad</b>	Compensación

# ARI/79-01 Ses Fontanelles

## 7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### OBJETIVOS

- ① Reurbanización del viario ya ejecutado hasta su completa desaparición con la finalidad de transformarlo en un “espacio verde” integrado en el contexto natural. Se eliminará, para ello, la plataforma de tráfico rodado y se incrementará su capacidad ambiental con adecuadas dosis de arbolado y el uso de Sistemas de Drenaje Sostenible.
  - ② Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido, que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado.
  - ③ Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. 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.
  - ④ Localización de suelo con destino a la reserva de sistema general de equipamientos para Universidad. Su superficie mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>. El edificio habrá de resolverse obligatoriamente con una cubierta verde transitable resuelta mediante la continuidad topográfica con los espacios libres adyacentes.
  - ⑤ Viario local de acceso rodado restringido a las actividades que se desarrollen en sus márgenes. Se recomienda adoptar para su diseño una configuración tipo rambla o bulevar.
1. 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.
  2. 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.
  3. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
  4. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 15.000 m<sup>2</sup>

### DIRECTRICES

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

- 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.
- El Plan Especial integrará en su documentación un estudio de paisaje que justificará la solución adoptada contemplando, al menos, los siguientes aspectos:
  - Creación de una estructura espacial comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.

# ARI/79-01 Ses Fontanelles

- 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 garantizar la permeabilidad visual entre el suelo urbano y el humedal de Ses Fontanelles y a la imagen urbana percibida desde la Ma-19.
- 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. 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.
- 2. Este ámbito se encuentra solapado con las Zonas de Seguridad de las Instalaciones Radioeléctricas para la Navegación Aérea del Aeropuerto de Palma. Por lo tanto, en las zonas solapadas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción."
- 3. En cumplimiento del apartado 2.g de la Norma 6 del PTIM, la superficie del ARI/79-01 Ses Fontanelles, al ser objeto de un cambio de calificación con la admisión de usos residenciales, computará como crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni ligados a áreas de reconversión territorial.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

- 1º. 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.
- 2º. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
- 3º. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
- 4º. 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
- 5º. 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.
- 6º. Relaciones con la zona húmeda de Ses Fontanelles: Se mantiene vigente el Plan de Vigilancia y control ambiental para garantizar la preservación y mantenimiento de los valores ambientales de la zona húmeda de Ses Fontanelles. Se evitará la contaminación de aguas derivada de las fugas de hidrocarburos de las zonas de aparcamientos. Los espacios libres se preverán con especies autóctonas y en consonancia con la función de elemento de transición paisajística entre el sector y la zona de especial valor ambiental de Ses Fontanelles.
- 7º. El Plan Especial deberá disponer de un estudio acústico específico para el ARI con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por el vial Ma-19 sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona. 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.
- 8º. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre el humedal anejo al ámbito, la mejora del paisaje, conservación de las especies protegidas y la afección de la huella acústica. La franja de contacto entre el humedal y el ARI donde se localizan los espacios libres locales, deben revegetarse con especies autóctonas propias de los ambientes húmedos costeros. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.
- 9. El paisaje urbano de cualquier actuación que se lleve a cabo, debe mejorar el frente y trasera del sector, por lo que el Plan Especial recogerá un proyecto de jardinería que propicie la integración efectiva de las edificaciones en Can Pastilla.
- 10. El Plan Especial deberá contener las medidas necesarias para la conservación de la especie *Limonium barceloi*, integrando si fuese necesario, el asesoramiento de la administración competente en su gestión y conservación.