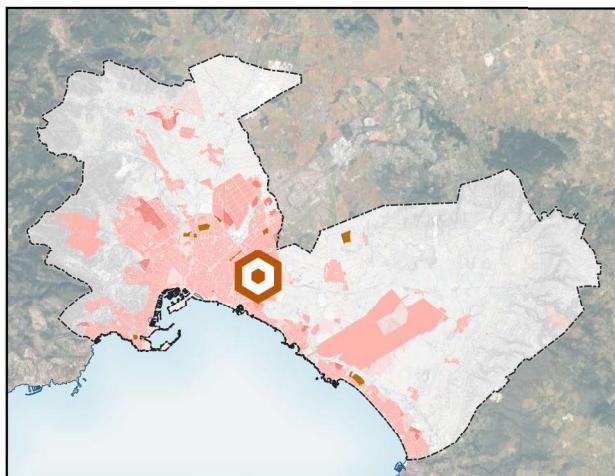


ARI/69-01 Vía de cintura

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Via de cintura
Calle	Via de cintura
Zona Estadística	68/69 La Soledat (Nord) / Estadi Balear
Código	69-01
Planos	J-19 06
Full 1000	
Full 5000	

Localización



Delimitación gráfica



Esta actuación se formula para cumplimentar el mandato de la Norma 40 del PTIM en relación con el área de reconversión territorial ART.11.3 y que vincula al Plan General.

Esta actuación afecta, fundamentalmente, a los suelos urbanizados no edificados resultado del desarrollo urbanístico de la UE/69-02 "Estadio Balear" destinados a usos productivos. Esta actuación La caracterización funcional de su entorno inmediato -donde confluyen grandes equipamientos (Polideportivo Municipal Germán Escalas, Colegio San José Obrero, Residencia Son Güells) y espacios residenciales de reciente materialización (UE/69-03 "CE Manacor")- y, sobre todo, el impulso de la reconversión de la Vía de Cintura -en desarrollo de las directrices del PTIM para el ART 11.3- aconsejan modificar la vocación funcional de estos terrenos.

Para ello, se propone -optimizando la base urbanizadora existente- la configuración de un espacio urbano mixto residencial-terciario, generando una nueva fachada urbana de elevada significación que asoma al tramo a reconfigurar de la Vía de Cintura (entre la rotonda con la calle Manacor y el eje San Ignacio-Ma. 3018). La intervención se extiende hacia el frente urbano que se muestra, por el oeste, a esta arteria viaria.

La actuación asume un rol estratégico y protagonista en el modelo de ciudad propuesto, para resolver la fractura causada por la Vía de Cintura, dotando de continuidad multimodal y vertebración espacial a las tramas urbanas que desarrolle en sus márgenes. Al tiempo, se garantiza un acoplamiento más sensible del espacio urbano resultante con el Torrent Na Bárbara, mediante la interposición de un Parque Urbano.

ARI/69-01 Vía de cintura

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	135.724	Sistemas Generales Interiores (m²) total		
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m ²)	0	
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m ²)	0	
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,8299	Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0	
Capacidad máxima de población (habitantes)	1.792	Comunicaciones incluidos (m ²)		
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	132	Infraestructuras incluidos(m ²)		
			SGCM/RV-P 69-03-P	29.623
				0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA
Dominio Público Marítimo Terrestre

APT_AERONAUTICAS
Línea de Influencia Litoral

APT_CARRETERAS
Línea Ribera del Mar

APT_DPH
Línea de Explanación

APT_FERROVIARIA
Línea de Edificación

USOS GLOBALES

Residencial

Turístico

Terciario

Industrial

SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

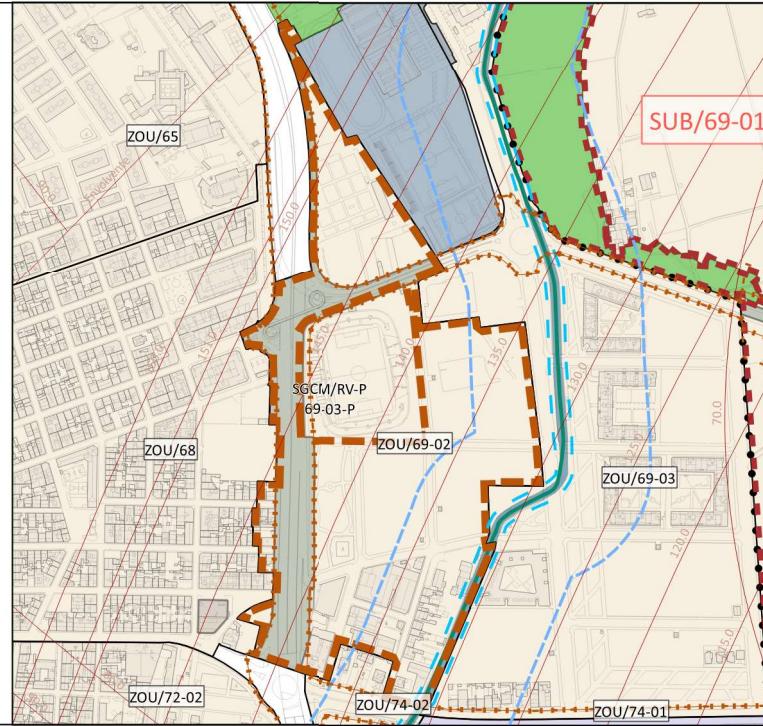
Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	112.636	Densidad (viv/ha)	53
Edif. Residencial total (m²)	61.950	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	68
Edif. Residencial libre máxima (m²)	28.917	Número de viviendas total	717
Edif. Residencial HP mínima (m²)	33.033	Número de viviendas libres máximo	304
Edif. Terciaria (m²)	50.686	Viviendas protegidas mínimas	413
Edif. Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	30
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	20.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	282
Equipamientos (m ²)	18.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	4.935

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-69-04

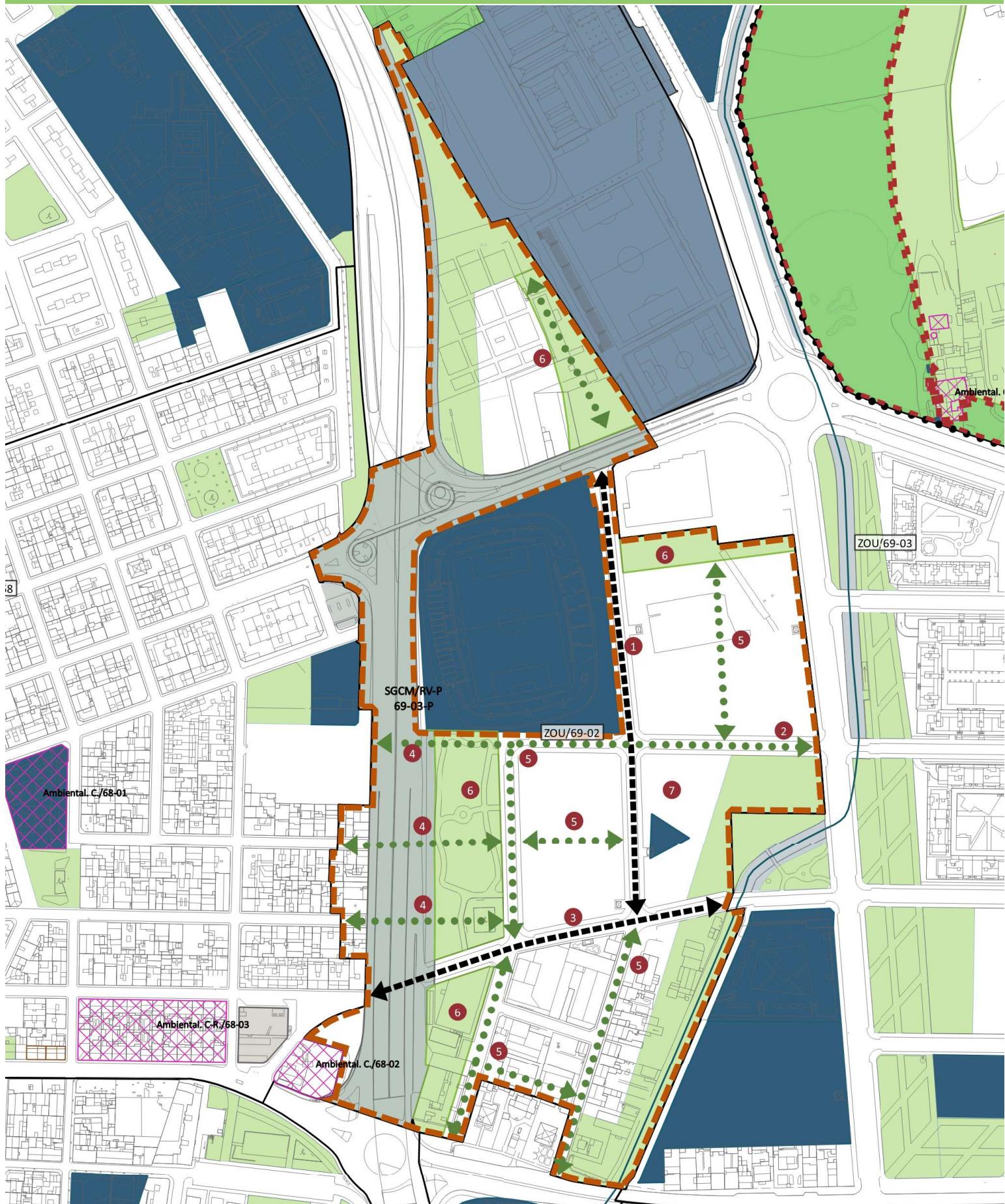
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.36	0.78	0	0	0	0,5920	12.051,5940
80.343,9600								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Sin programación
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	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
Sistema	A determina por el Plan Especial
Modalidad	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública

ARI/69-01 Vía de cintura

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Comunicaciones

SISTEMAS LOCALES

- Trazado vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

ARI/69-01 Vía de cintura

OBJETIVOS

- ① Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Marie de Behen.
- ② Mantenimiento como viario local de acceso rodado del carrer de Gastón Vuliller en el tramo que discurre entre el carrer George Sand y el carrer de Marie de Behen.
- ③ Mantenimiento como viario local de acceso rodado del Camí Vell de Sineu prolongándolo, aprovechando el soterramiento /total o parcial de la Vía de Cintura, hasta enlazar con el carrer de Sureda.
- ④ Red de conectores peatonales entre ambos márgenes de la Vía de Cintura en prolongación con el carrer Josep Martínez, el de Sant Isidor y el viario localizado al sur de la manzana dotacional conformada por el EL1a 68-03-P y el EQ4a/SC-P 68-02-P.
- ⑤ Trazado orientativo de una red 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 contemplando, en todo caso, la reurbanización de las calles de Julen Lequerq, Sócrates, Camelia y d'Homer.
- ⑥ Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de espacios libres. Se recomienda el mantenimiento del EL1c 69-05-P.
- ⑦ Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos.

DIRECTRICES

- d1. 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.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, dada la posición del sector en el modelo territorial propuesto por el Plan General, no se establecen restricciones al Plan Especial para establecer las alturas máximas, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y 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.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la red viaria.
- d4. 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.
- d5. Se estima una superficie de viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) de 24.000 m².

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4^a de la Sección 5^a "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 comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - 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 la imagen urbana desde el tramo a reconfigurar de la actual Vía de Cintura.
 - 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. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las 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.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada por el Plan Especial para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.
6. El desarrollo de esta actuación de transformación urbanística queda vinculado: (a) a la ejecución previa o simultánea del proyecto de integración urbana del tramo de la Vía de Cintura que se extiende entre la calle Manacor y el enlace con el eje San Ignacio-Ma. 3018, lo cual requiere, obligatoriamente, el previo acuerdo con el Consell de Mallorca, y (b) a la formulación previa del instrumento territorial exigido por el PTIM para el ART 11.3.
7. El tramo a soterrar de la Vía de Cintura mantendrá la condición de sistema general de comunicaciones (viario).
8. 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. La delimitación del ARI/69-04 podrá ser ampliada incorporando parcelas que se encuentren afectadas por cambio de alineación y que una vez transcurrido el plazo de dos años desde la vigencia del POD, no hayan procedido a cumplimentar la cesión de terrenos en aplicación del régimen de deberes de compleción de la urbanización del artículo 29.2 LUIB.

9. AFECIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES

1. La formulación del Plan Especial y ejecución del ARI/69-01 Vía de cintura queda sin programación hasta tanto se alcance la coordinación administrativa con el Consell y se cumplimenten los condicionantes a que se refiere el apartado 6 anterior. Los planes y proyectos que desarrollen las actuaciones previstas en el Plan Especial del ARI 69-04 que afecten a la carretera titularidad del Consejo Insular de Mallorca, sus elementos complementarios, sus zonas de dominio público, protección o afección, o bien las zonas de reserva viaria, tendrán que contar con la autorización previa del Consejo Insular de Mallorca, de acuerdo con la Ley de carreteras de las Islas Baleares.
2. La superficie del ARI/69-01 Vía de cintura computará como nuevo crecimiento ligado al Área de Reconversión Territorial 11.3 Vía de Cintura de Palma. Serán de cumplimiento las determinaciones establecidas en el apartado 3 de la Norma 6 del PTIM.
3. 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 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 584/1972, 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 (AESA), 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 estableza 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.