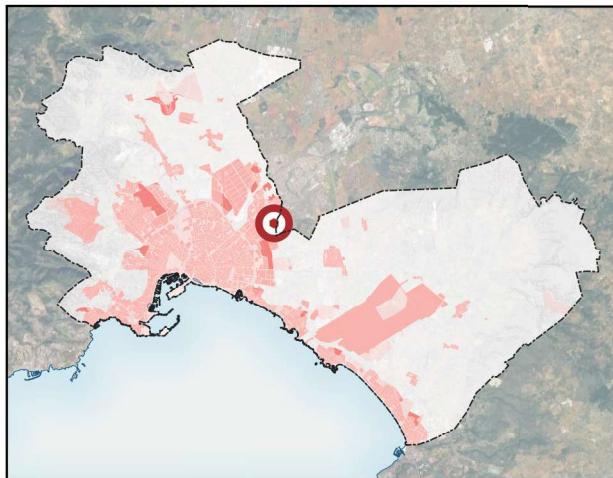


SUB 59-01 SON AMETLER

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Ametler
Calle	C/ Giacomo Puccini
Zona Estadística	59 El Vivero
Código	SUB/59-01
Planos	L15 06
Full 1000	
Full 5000	

Localización



Delimitación gráfica



El ámbito del SUNP 59-01 Son Ametler previsto en el PGOU de 1998 cuenta con aprobación del PAU (y Plan Parcial) 23-12-2004. No obstante (aunque se constituyó su Junta de Compensación en 2007) la gestión urbanística no ha culminado (no se aprobó su proyecto de compensación) y las obras de urbanización no se han ejecutado. La ordenación detallada aprobada incorpora una buena parte de las parcelas edificables en la zona de flujo preferente (ZFP) del Torrent Gros, por lo que es una ordenación imposible de ejecutar. El ámbito cuenta, precisamente, con una fuerte afección de la Zona de Flujo Preferente que ocupa el 63,5% de la delimitación original del SUNP 59-01.

El sector a pesar de tener ordenación detallada desde hace más de 18 años no ha iniciado su urbanización. En especial, por no contar con la autorización de la DGRHH por su incidencia en la ZFP. En consecuencia, merece la consideración de suelo en situación básica rural y la ordenación prevista en el PAU y Plan Parcial de 2004 es de imposible ejecución (lo que se ha verificado en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26-11-2020).

En conclusión, como quiera que no ha resultado patrimonializado el aprovechamiento atribuido por el PGOU 1998, se procede a realizar una profunda reordenación para evitar los riesgos de inundabilidad y hacer viable al ámbito. Así, la superficie del sector queda reducida significativamente, restringiéndose al área no afectada por la Zona de Flujo Preferente, la cual ha quedado clasificada como suelo rústico protegido con la calificación de sistema general de espacios libres.

Con la finalidad de garantizar una adecuada integración con el contexto urbano y el entorno del Torrent Gros, se le ha otorgado una densidad residencial de 50 viviendas/hectáreas, parámetro que: (a) garantiza la conformación de un tejido residencial mixto en el que puedan convivir la vivienda unifamiliar (óptima para promover el sellado de las manzanas residenciales inconclusas del suelo urbano) y, (b) posibilita que el régimen de alturas de las edificaciones de vivienda plurifamiliar no supere las 5 plantas.

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

SUB 59-01 SON AMETLER

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	26.304	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,5125
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	330
Uso Global	Residencial	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	125
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m ²)	0	Espacios Libres Adscrito (m ²)	SGEL/PJ-P 59-03-P 6.576
Equipamientos incluidos (m ²)	0	Equipamientos Adscritos (m ²)	- 0
Servicios Urbanos incluidos (m ²)	0	Servicios Urbanos Adscritos (m ²)	- 0
Comunicaciones incluidos (m ²)	0		

Imagen extraída del Plan de Ordenación 0.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL APT COSTA

→ Dominio Público Marítimo Terrestre

← Línea de Influencia Litoral

+ + Línea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

..... Envolvente Actual

..... Envolvente 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

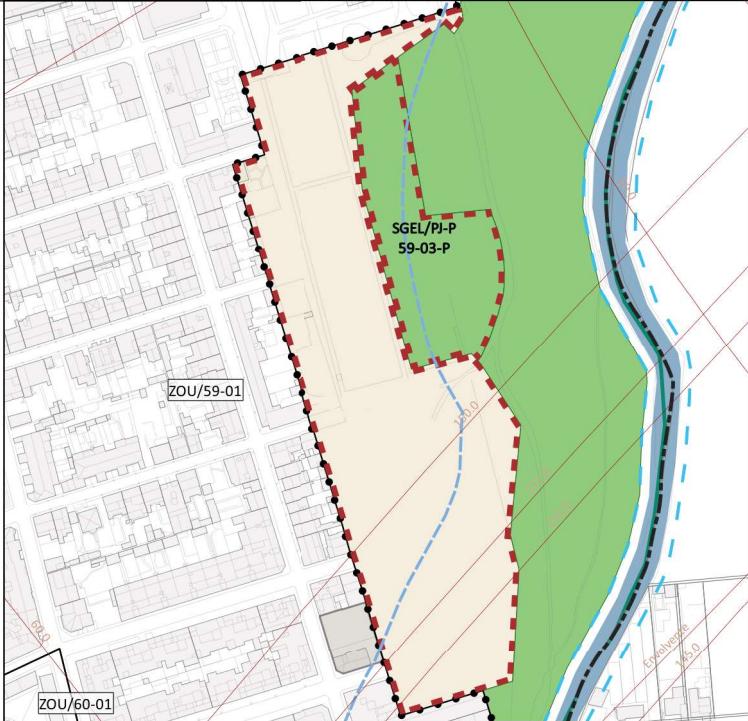
- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Equipamientos
- Servicios Urbanos
- Infraestructura
- Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	13.480	Densidad (viv/ha)	50
Edif. Residencial total (m ²)	11.880	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	50
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	7.938	Número de viviendas total	132
Edif. Residencial VP mínima (m ²)	3.942	Número de viviendas libres máximo	84
Edif. Terciaria mínima (m ²)	1.600	Viviendas Protegidas mínimas	48
Edif. Industrial máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Turística máxima (m ²)	0		
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	5.600	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	34
Equipamientos (m ²)	3.840	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	595

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto: AR-SUB-12	Superficie AR (m ²): 32.880	Uso característico: RES						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)								
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr	APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
1	1	0.43	0.46	0	0	0	0,3154	1.555,3590
10.369,0600								

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (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

SUB 59-01 SON AMETLER

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

- Viario local de conexión rodada
- ◀▶ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios Libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

- ① Viario local de conexión rodada entre el carrer de Franz Schubert, el carrer del Music Baltasar Samper y el carrer de Antonio Vivaldi. Su sección mínima será de 16 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 Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido que será vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Parcial concretará dicho trazado.
- ③ Localización vinculante de suelo con destino a la reserva del sistema local de espacios configurando el frente del SUB 59-01 "Son Ametler" hacia el SGEL/PJ-P 59-03-P. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Parcial podrá realizar ajustes en la forma de este espacio libre siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- ④ Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de equipamientos.

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 residencial que resulte de la ordenación detallada se admitirán calificaciones de vivienda unifamiliar y plurifamiliar o colectiva. Se recomienda que, salvo que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y siempre que sea admitido por la Comisión de Calidad Urbana en el informe vinculante a cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General, las alturas máximas de las viviendas plurifamiliares no superen las 5 plantas. En todo caso se habrán de cumplir las servidumbres aeronáuticas expuestas en el apartado de afecciones territoriales y sectoriales de la presente ficha.
- 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 5.000 m².

SUB 59-01 SON AMETLER

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 2^a de la Sección 4^a "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, 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 y hacia el Sistema General de Espacios Libres del Torrent Gros.
 - 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 y los sistemas generales de espacios libres adyacentes, asegurando la integración paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
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 deberá prever la reserva de equipamiento educativo, que se estima en un mínimo de 3.840 m². No obstante, la reserva educativa podrá ser ajustada por el Plan Parcial de conformidad con las indicaciones de las administraciones competentes en esta materia, con el fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra.
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); no obstante, el plan parcial deberá cumplimentar también el mínimo que exija el desarrollo reglamentario vigente al 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 (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 584/72, 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 (AES), 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, directrices de ordenación y las medidas de adecuación ambiental del AIP III "Conexión Palma-Marratxí (entorno del Torrent Gros)" identificada en el Anexo III de la Modificación nº 2 del PTIM.
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartado 4, la edificabilidad mínima comercial será el 6% del total; y conforme al artículo 30 del PECMa, el plan parcial no podrá establecer una edificabilidad comercial superior al 30% de la edificabilidad total. Se garantizará que, al menos, el 50% de la edificabilidad comercial se localice en las plantas bajas de edificios residenciales.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. 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 el paisaje de borde urbano y mejora la transición entre el ámbito rural y el frente de la ciudad.
8. Los suelos de calidad, se utilizarán para el acondicionamiento de las zonas verdes locales y generales sin que suponga una alteración de la topografía. 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.
9. Se deberá estudiar la posibilidad de compatibilizar los usos en zonas verdes o sistemas de espacios libres para su aprovechamiento de energías limpias.