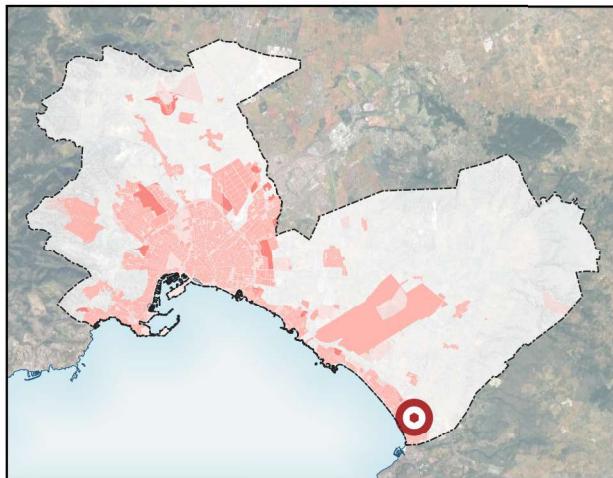


SUB 82-01 VISTA ALEGRE

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Vista Alegre
Calle	C/ de Samil
Zona Estadística	82 L'Arenal
Código	SUB/82-01
Planos	
Full 1000	R32
Full 5000	14

Localización



Delimitación gráfica



El PRI de Playa de Palma (2015) establecía para el SUP 5 Vista Alegre una ordenación que pretendía posibilitar la implantación de un hotel con 560 plazas más 62 viviendas. No obstante, dada las carencias del área de Platja Palma para realizar una oferta de vivienda a precios asequibles, se propone aumentar el porcentaje del uso residencial (hasta 185 viviendas) para que una parte de la misma se destine a reserva de vivienda protegida (84 viviendas). Igualmente es necesario ajustar las plazas turísticas estableciendo un máximo de 250 plazas. Al tiempo se introduce una edificabilidad terciaria de cierta relevancia de la que un porcentaje importante (al menos el 40%) deberá destinarse a actividades complementarias con el uso turístico.

Uno de los hechos destacables de este sector es la existencia de masas forestales en su interior que es pertinente preservar mediante su integración en el sistema general y local de espacios libres. Al tiempo, cabe reseñar su posición adyacente al núcleo de población de Ses Cadenes por lo que se hace necesario que la ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial cuide el contacto y la transición entre este núcleo y la nueva urbanización.

SUB 82-01 VISTA ALEGRE

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	122.455	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,4056
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	535
Uso Global	Terciario	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	44
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m ²)	SGEL/PJ-P 82-07-P,	Espacios Libres Adscrito (m ²)	- 0
Equipamientos incluidos (m ²)	25.220	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

— Linea de Influencia Litoral

+ + Linea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

..... Envolvente Actual

..... Envolvente Propuesta

— ServidumbreAeronautica

APT_CARRETERAS

- - Zona de Afección

— Zona de Reserva

— Zona de Protección

APT_DPH

— Zona de Policía

— Zona de Servidumbre

APT_FERROVIARIA

— Dominio

..... Linea de Explanación

— Linea de Edificación

USOS GLOBALES

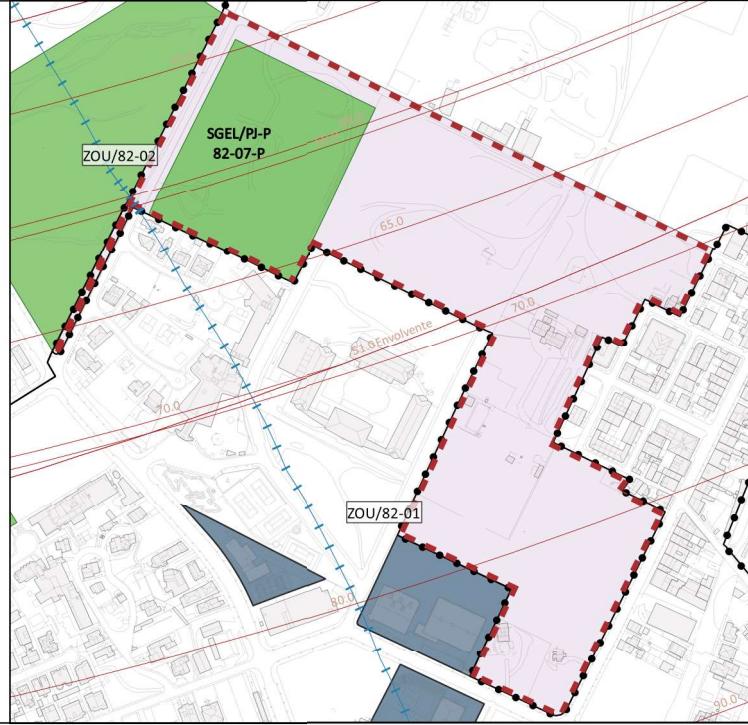
- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	49.666	Densidad (viv/ha)	17
Edif. Residencial total (m ²)	19.804	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	22
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	12.664	Numero de viviendas total	214
Edif. Residencial VP mínima (m ²)	7.140	Numero de viviendas libres máximo	125
Edif.Terciaria mínima (m ²)	19.862	Viviendas Protegidas mínimas	89
Edif.Industrial máxima (m ²)	0	Número de plazas turísticas	250
Edif. Turística máxima (m ²)	10.000		
Edif. Equipamiento privado máxima (m ²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m ²)	27.100	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	124
Equipamientos (m ²)	8.500	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	2.170

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto: AR-SUB-17

Superficie AR (m²): 122.445

Uso característico: TER

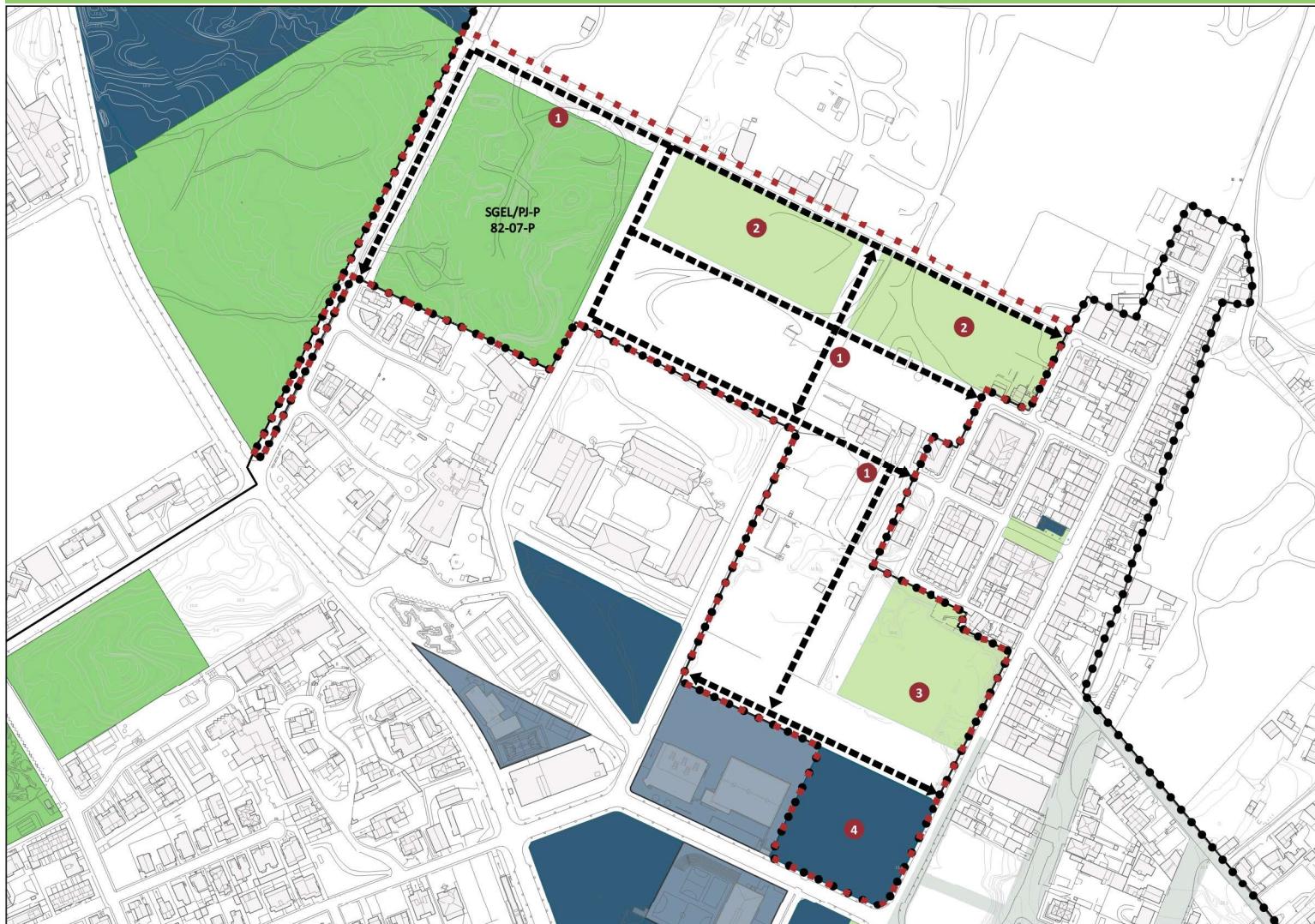
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1.61	0.65	1	0	1.61	0	60.992,0400	0,4981
								12.198,4080

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 3.3.1 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Parcial
Condicionantes para el desarrollo	-
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 82-01 VISTA ALEGRE

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

- Viaro local de conexión rodada
- Espacios Libres
- Localización vinculante de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

- ① Viaro local de conexión rodada. Su sección mínima será de 16 metros. Su trazado garantizará una correcta continuidad con la trama urbana del Núcleo de Ses Cadenes. 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 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su emplazamiento es, por un lado, crear un corredor verde de conexión entre el núcleo de Ses Cadenes y el SGEL/PJ-P 82-07-P y, por otro, articular la transición entre el Sector y el suelo rústico adyacente. 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 estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- ③ Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres con la finalidad de garantizar la preservación de la masa forestal existente. 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 estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- ④ Localización vinculante de suelo destinado al sistema local de equipamientos en posición anexa al SGEC/DE-P 82-02-E.

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 formular en cumplimiento del apartado 4 de la Norma 5.3.2 del Plan General, las alturas máximas de las viviendas plurifamiliares no superen las 4 plantas localizándose, en todo caso, a una distancia prudente del límite con el Núcleo de Ses Cadenes. 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 27.000 m².

SUB 82-01 VISTA ALEGRE

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 2ª de la Sección 4ª "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, plazas, 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 el suelo rústico adyacente.
 - 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 del Núcleo de Ses Cadenes, asegurando la integración paisajística 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. Al menos, el 40% de la edificabilidad asignada a usos terciarios deberá destinarse a servicios y actividades complementarias al turismo.
5. 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. Asimismo se deberá prever la reserva de suelo necesaria para un Centro Municipal de Servicios Sociales (de 400 m² de edificabilidad) y un Servicio de Autonomía Personal (400 m² edificables).
6. 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.
7. 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. Conforme a la Norma 4.2.6 apartado 4 y artículo 31 del PECMa, el plan parcial no podrá establecer una edificabilidad comercial superior al 30% de la edificabilidad total.

10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. El Plan Parcial deberá disponer de un estudio acústico específico para el sector con el objeto de diagnosticar con detalle, la afección de los efectos provocados por los viarios interiores y exteriores al sector sobre la ordenación definitiva propuesta, que debe ser compatible con los índices de calidad acústica en cada zona. 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 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 sobre la infiltración de las aguas naturales al acuífero, el paisaje y la descontaminación de los suelos potencialmente contaminados.
8. Las zonas verdes locales y/o generales deben disponerse a favor de la preservación de las masas forestales, tal y como se delimita en la ordenación orientativa.
9. El Plan Parcial deberá ir acompañado de un proyecto de gestión de residuos destinado, al menos, a la retirada de los depósitos existentes en las masas forestales.
10. El viario (calle de los Trobadores) dispuesto entre el SGEL/PJ-P 82-07-P y la masa forestal Les Meravelles/Porciuncula se diseñará con el objeto de permitir una velocidad reducida y su cruce reiterado y masivo para viandantes.
11. Se llevará a cabo la redacción de un estudio de regeneración de las masas forestales del sector con el objeto de mejorar la fenología: limpieza del sotobosque, poda y remoción del suelo.
12. El Plan Parcial deberá aportar certificado acreditativo de situación de suelo no contaminado con objeto de evitar cualquier incidencia de residuos peligrosos.