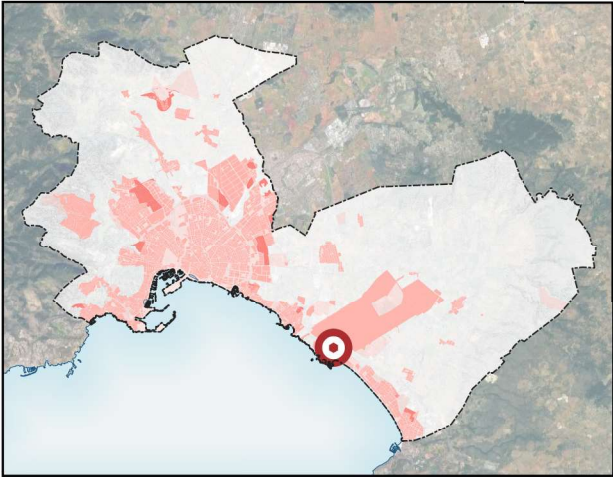


79-01 TORRE REDONA

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Torre Redona
Calle	C/ d'Octavi August
Zona Estadística	79 Cas Pastilla
Código	SUB/79-01
Planos	
Full 1000	N27
Full 5000	11

Localización



Delimitación gráfica



Este sector ya se encontraba clasificado como urbanizable en el PRI de Playa de Palma de 2015 (SUP 2 Torre Redona). El Plan General mantiene para el sector su destino a usos productivos mixtos terciario-industriales con el objetivo de crear un centro terciario de servicios complementarios al turismo y actividades vinculadas al aeropuerto. Esta vocación funcional deberá compatibilizarse con la posible integración en la ordenación detallada de las edificaciones existentes (esta cuestión deberá ser valorada por el Plan Parcial). Al tiempo, el desarrollo del sector va a contribuir a mejorar la accesibilidad al núcleo de Can Pastilla ayudando a completar una ronda viaria que descargue de tráfico rodado el eje Camí de Can Pastilla-Carrer de Octavi August.

79-01 TORRE REDONA

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	73.270	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,5241
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	0
Uso Global	Terciario	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	0
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m²)	SGEL/PJ-P 79-11-P, 12.177	Espacios Libres Adscrito (m²)	- 0
Equipamientos incluidos (m²)	0	Equipamientos Adscritos (m²)	- 0
Servicios Urbanos incluidos (m²)	0	Servicios Urbanos Adscritos (m²)	- 0
Comunicaciones incluidos (m²)	SGCM/RV-P 79-01-P, 8.614		

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.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

— ServidumbreAeronautica

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)	38.400	Densidad (viv/ha)	0
Edif. Residencial total (m²)	0	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	0
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	0
Edif. Residencial VP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria minima (m²)	26.400	Viviendas Protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m²)	12.000	Número de plazas turísticas	0
Edif. Turística máxima (m²)	0		
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

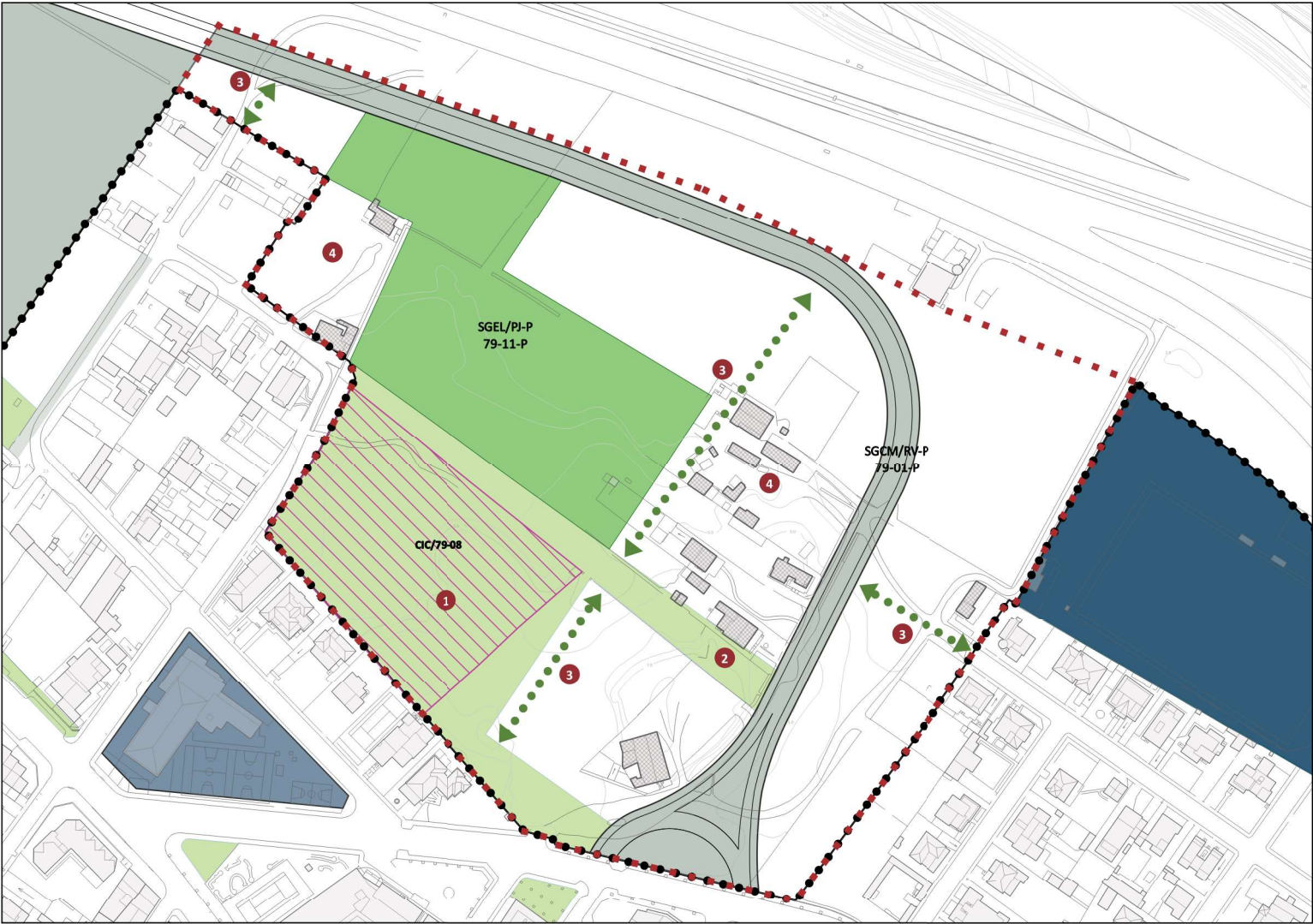
Espacios Libres (m²)	12.600	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	96
Equipamientos (m²)	3.664	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	1.680

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto: AR-SUB-15							Superficie AR (m²): 73.270	Uso característico: TER	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m2)	CESIÓN (UA)	
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr			
1	0	0	1	0.53	0	0			
32.760,0000							0,4471	4.914,0000	

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Media (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



SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	DETERMINACIONES GRÁFICAS	CATÁLOGO	OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS
<div></div> Espacios Libres	<div></div> Calle peatonal y/o de uso compartido	<div></div> Suelo Urbanizable	<div></div> Centro Interés Cultural	<div></div> Edificaciones existentes
<div></div> Comunicaciones	<div></div> Espacios Libres	<div></div> Suelo Urbano		

OBJETIVOS

- 1 Localización vinculante de suelo con destina a la reserva del sistema local de espacios libres integrando el elemento catalogado PA. 79-02 Torre Redona. Se preservará 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 este espacio libre siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- 2 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres que actúe de conector (latitud mínima 15 metros) entre el viario local de acceso al Sector y los sistemas locales y generales de espacios libres adyacentes.
- 3 Conexión peatonal y/o de uso compartido..
- 4 El Plan Parcial valorará la conveniencia de mantener las edificaciones existentes en el interior del sector SUB 79-01 Torre Redona. Se admitirá el uso residencial exclusivamente en aquellas edificaciones implantadas legalmente no admitiendo, en ningún caso, su ampliación.

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. 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.
- d4. Las alturas máximas a contemplar darán cumplimiento a las servidumbres aeronáuticas expuestas en el apartado de afecciones territoriales y sectoriales de la presente ficha
- d5. La ordenación detallada garantizará la integración con la trama residencial adyacente evitando impactos paisajísticos y fomentando la compatibilidad de usos.
- d6. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 8.500 m2.

79-01 TORRE REDONA

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 los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen desde la Ma-19.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de ur-banización, de edificación y de ajardinamiento.
 - d. Condiciones de borde con el suelo urbano y el suelo rústico 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 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.
5. El Plan Parcial podrá integrar las edificaciones residenciales existentes (edificabilidad materializada 3.646 m2)
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. AFECCIONES 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 (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 584/72, 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 (AESA), 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. También se encuentra afectado las servidumbres aeronáuticas acústicas, y por lo tanto, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni los usos asistenciales (AS), alojamiento dotacional (AD), o cualquier otro que pueda suponer alojamiento o internamiento.
3. El sector se encuentra parcialmente afectado por la Zona de Influencia del Litoral. Se dará cumplimiento a lo regulado en la Norma 6.25 del Plan General.
4. 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 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 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 la masa forestal, tal y como se delimita en la ordenación orientativa.
9. El Plan Parcial deberá aportar certificado acreditativo de situación de suelo no contaminado con objeto de evitar cualquier incidencia de residuos peligrosos.