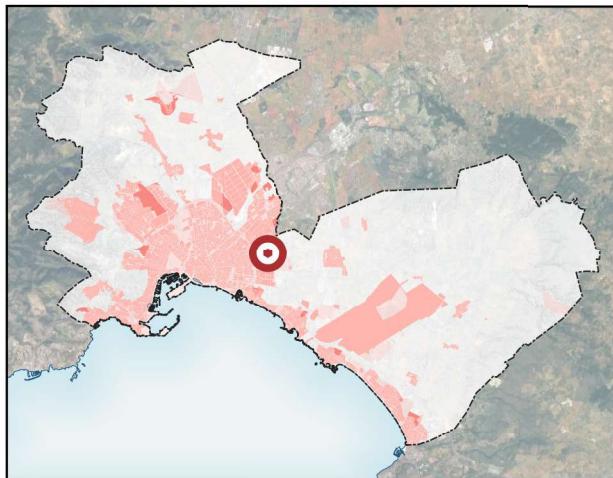


SUB 69-01 SON GÜELLS

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Güells
Calle	Camí Salard
Zona Estadística	69 Estadi Balear
Código	SUB/69-01
Planos	K18 06
Full 1000	
Full 5000	

Localización



Delimitación gráfica



El SUNP 69-01 Son Güells era uno de los ámbitos de SUNP (42,3 ha) de mayor dimensión en el PGOU 1998. Al no contar con PAU aprobado, quedó clasificado como suelo rústico común por aplicación del artículo 3.1 a) del Decreto-Ley 9/2020 de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.

El nuevo Plan confirma la aptitud del sector Son Güells para ser suelo urbanizable (ahora, SUB 69-01) y, además, por posición territorial, está llamado a ser el principal ensanche residencial de Levante en los nuevos desarrollos que propone la revisión del planeamiento general.

No obstante, este Plan General delimita el sector detrayendo del mismo los terrenos incluidos en la Zona de Flujo Preferente que en el nuevo Plan General se califican como sistema general de espacios libres adscritos, integrándose en la misma área de reparto de este sector de suelo urbanizable.

Se trata del único sector de suelo urbanizable donde el Plan General adopta la decisión de otorgar la máxima densidad admisible por la LUIB -75 viviendas/hectárea- aplicable a la superficie del sector descontando los sistemas generales interiores, lo que conlleva que sea el ámbito con mayor reserva de vivienda protegida de todos los previstos por el Plan General. La adopción de esta densidad se fundamenta en la posibilidad, dadas las características del contexto urbano-territorial en el que se enclava este sector, de poder aplicar tipologías edificatorias de densidades netas elevadas sin el peligro de causar impactos paisajísticos severos (dado el nivel de sistemas generales establecidos y considerando la posición del sector en su entorno)

La ordenación propuesta para el sector contribuye a la construcción de la Infraestructura Verde identificada por el Plan General; en especial, en lo relativo a las funciones conectivas otorgadas al Parque Fluvial del Torrent Na Bárbara y su conexión con el del Torrent Gros, a lo que hay añadir la puesta en valor de los recursos patrimoniales vinculados a la importante red de molinos hidráulicos existentes.

SUB 69-01 SON GÜELLS

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



OBJETIVOS

- 1 Viario local de conexión rodada entre el Carrer de Biniamar y el Camí Salard. Su sección mínima será de 20 metros y deberá diseñarse como un eje cívico referencial fachadizado por arquitecturas de usos mixtos (residenciales y comerciales). 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 Viario local de conexión rodada conformando un bucle de conexión con el Camí Salard. Su sección mínima será de 20 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.
- 3 Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido de conexión entre el Camí Salard y el sistema local de espacios libres. Esta red será vinculante en lo que respecta a su función y conectividad.
- 4 Conector peatonal norte-sur que perfila el límite de la trama residencial con el sistema local de espacios libres. Su trazado se apoyará en el camino rural existente.
- 5 Conectores peatonales apoyados en caminos rurales existentes, con el objetivo de reforzar la conectividad no motorizada entre las zonas localizadas al norte y sur de la Ma 3018.
- 6 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su posición es (a) ampliar el corredor ecológico del SGEL/PJ-P 69-05-P (Torrent de Na Bárbara), (b) garantizar la conectividad con los sistemas generales en suelo rural adyacente (SGEL/PJ-P 69-02-P y 69-11-P) vinculados al Parque Fluvial del Torrent Gros y, (c) potenciar los recursos patrimoniales (molinos hidráulicos catalogados) y edificaciones rurales existentes, reutilizándolas como equipamientos complementarios al Parque. 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.
- 7 Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres con la finalidad de: garantizar la conectividad ecológica norte-sur, actuar como zona de amortiguación con el Polígono Industrial de Son Morro e integrar las edificaciones rurales existentes reutilizándolas como equipamientos complementarios al Parque.. 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.
- 8 Espacio libre de sección mínima 12 metros aneja a la ampliación prevista en el Camí Salard contribuyendo a su configuración como un eje cívico de referencia en la periferia oriental de Palma.
- 9 Localización recomendada de suelo destinado al sistema local de equipamientos integrando los inmuebles catalogados y las edificaciones rurales existentes.
- 10 Conector peatonal entre el Carrer de Jean B. Laurens y el sistema general de equipamiento incluido en el sector.
- 11 El Plan Parcial garantizará la creación de, al menos dos centros de Barrio, en la localización propuesta en el ideograma gráfico adjunto.

