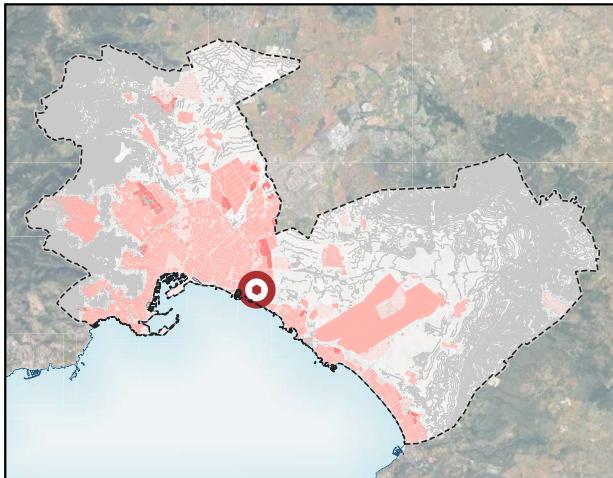


SUB/76-01 Son Bordoy

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Bordoy
Carrer	Camí Viquet
Zona Estadística	76 El Molinar
Código	SUB/76-01
Planos	K22 06
Full 1000	
Full 5000	

Localización



Delimitación gráfica



El SUB 76-01 cuenta con su ordenación detallada establecida por la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) aprobadas definitivamente por el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 (BOIB 30-05-2012). Es un sector con una ordenación aprobada por un procedimiento excepcional previsto por la Ley 5/2008 de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública. Esta ley en su artículo 2 apartado 2.5 habilitaba a que los ámbitos declarados áreas de reservas estratégica de suelo pudieran alcanzar en Palma una densidad de 225 habitantes por hectárea y una edificabilidad máxima de 0,9 m² / m². Este parámetro es el aprobado el Consell de Govern en sesión de 30 de marzo de 2012 en el documento de NNSS de la RES 6/2008 de Son Bordoy. Y en el apartado 3 del artículo 2, establece que "las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento así dictadas vincularán todos los planeamientos urbanísticos afectados, incluidos los planes generales de ordenación urbana, que deberán adaptarse a sus previsiones en su primera revisión"

Por tanto, la clasificación de suelo urbanizable y la ordenación detallada de este sector (establecida por el acuerdo del Consell de Govern de aprobación de las NNSS de 2012) deben ser asumidas por la revisión del Plan General por mandato legal. Pero este reconocimiento no es obstáculo para que el Plan General considere oportuno que el Consell de Govern pueda incoar y aprobar un expediente de modificación de las NNSS vigentes dirigido a mejorar la ordenación detallada para ajustarla a la solución final -que adopte, en este caso, el Consell de Mallorca- del nudo de la Ma-19 con la Vía de Cintura colindante al sector y, al tiempo, para disponer de medidas de prevención en zonas potencialmente inundables.

El nuevo diseño de este enlace viario se enmarca en la estrategia denominada, en la Memoria Justificativa, los "nudos del cambio", para los que la intención del Plan General es impulsar una nueva configuración con la finalidad de mejorar su integración con las tramas urbanas adyacentes y evitar el "efecto barrera" que provoca la solución actual. Para intentar alcanzar este objetivo, el Plan General incorpora "ensayos de soluciones" de carácter indicativo u orientativo, cuya finalidad es servir de base para consensuar con el Consell la solución definitiva que habrá de desarrollarse dentro de la "reserva de suelo" habilitada por la ordenación estructural.

No obstante, esta recomendación no es obstáculo para el inicio del proceso de ejecución del sector.

De otra parte, se han incumplido los plazos de ejecución sin que la Consejería competente haya aplicado la sanción de la expropiación por incumplimiento de la función social. En cualquier caso, nada impide que la posibilidad de prórroga (artículo 5.5 de la Ley 5/2008) de plazo quede vinculada a la mejora en la ordenación detallada.

Según la Dirección General de Costa y el Mar, en el expediente de la "Modificación de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Reserva Estratégica de Suelo del Sector SUNP-76-01 Son Bordoy, se emitieron sendos informes en fechas 21 de diciembre de 2010 y 18 de mayo de 2011 ambos con carácter favorable condicionado "a que fuera tenido en cuenta que para la zona afectada por la zona de influencia la densidad de edificación no debía ser superior a la edificabilidad media del suelo urbanizable del municipio, tal como dispone el artículo 30 de la Ley de Costas".

SUB/76-01 Son Bordoy

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	112.882	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0.8679
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	1875
Uso Global	Residencial	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	168
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m ²)	0	Espacios Libres Adscrito (m ²)	0
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 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

- Límite de Protección

USOS GLOBALES

RESIDENCIAL

TURISTICO

TERCIARIO

INDUSTRIAL

SISTEMAS GENERALES

Espacios libres

Equipamientos

Servicios Urbanos

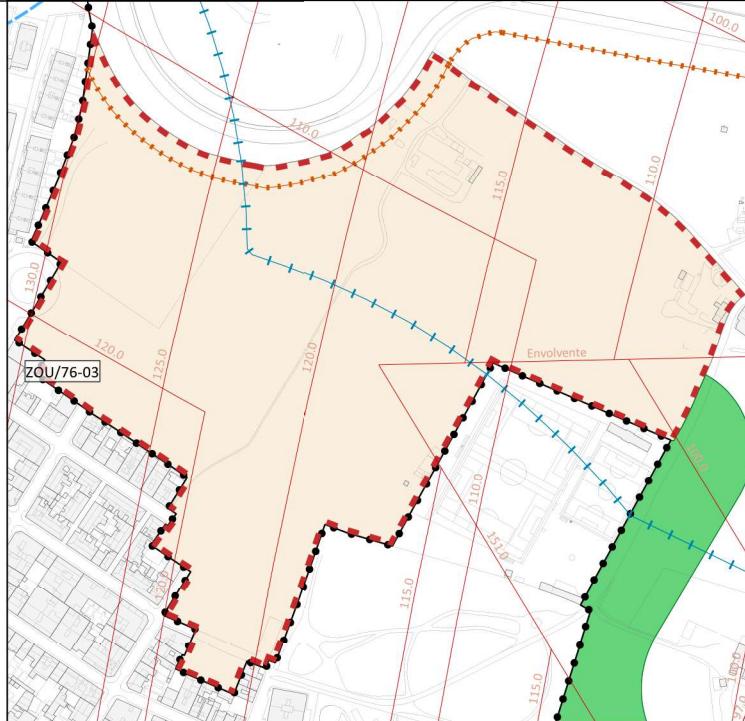
Infraestructura

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbanizable

Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	97.967	Densidad (viv/ha)	66
Edif. Residencial total (m ²)	81.037	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	66
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	32.053	Numero de viviendas total	750
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	48.985	Numero de viviendas libres máximo	250
Edif.Terciaria (m ²)	16.930	Viviendas Protegidas mínimas	500
Edif.Industrial mínima (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)	*	Reserva Plazas Aparcamiento (plazas)	*
Equipamientos (m ²)	*	Reserva Plazas Aparcamiento (m ²)	*

(*) Las dotaciones mínimas son las que constan a las normas subsidiarias del Plan Parcial de Son Bordoy aprobadas definitivamente el 30 de marzo de 2012

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto: AR-SUB-06 Superficie AR (m²): 111.929 Uso característico: RES

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		
0	0	0	0	0	0	0		
Según Instrumento de desarrollo					Según Instrumento de desarrollo		Según Instrumento de desarrollo	

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación Media/ Baja (Según Norma 3.3.1 del PGE)

Desarrollo y ejecución Plan Parcial

Condicionantes para el desarrollo -

Régimen transitorio -

Sistema

Reparcelación

Modalidad:

Compensación

