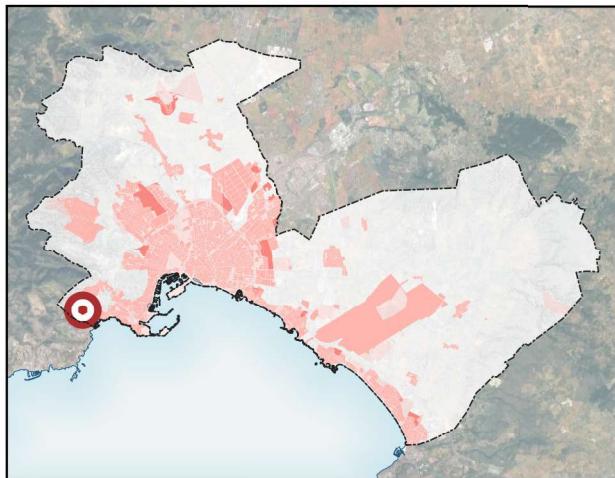


SUB 14-01 SON TOELLS

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Toells
Calle	Camí de Gènova
Zona Estadística	14 San Agustí
Código	SUB/14-01
Planos	
Full 1000	D23
Full 5000	03

Localización



Delimitación gráfica



El SUP 14-01 Son Toells es un Sector que se localiza en la zona oeste de la ciudad en la parte superior de Cala Major colindante con la Autopista Palma-Andratx y el polideportivo Rudy Fernández. Se encuentra ocupado por una cubierta forestal formada mayoritariamente por matorral y algunas zonas de pinar lindando con el área urbanizada de San Agustí. Está compuesto de espacios agrícolas de secano abandonado, con piezas sueltas de pinar y ha desarrollado una barrera arbórea en el talud de la autopista. En la ladera de la montaña existen especies forestales de interés. Se encuentra atravesado por varios trazados de líneas aéreas de alta tensión que alimentan la subestación existente junto al sector.

En el PGOU 1998 estaba previsto su desarrollo como Suelo Urbanizable industrial y de servicios terciarios con una edificabilidad excesiva ($0,84 \text{ m}^3/\text{m}^2\text{s}$) para la capacidad de carga del sector, teniendo presente las condiciones topográficas y naturales del terreno. Se inició una tramitación de Plan Parcial (2015) que no culminó el expediente de evaluación ambiental, declarándose caducado. Los terrenos permanecen en situación básica rural.

En la revisión del planeamiento general, se confirma la aptitud para su incorporación al proceso urbanizador, pero con una reconsideración de las determinaciones a fin de adecuar la implantación e intensidad a la capacidad de carga del ámbito y teniendo presente las dotaciones que precisa el barrio en que se integra. En consecuencia, el nuevo Plan General propone:

- a. Atribuir una edificabilidad máxima de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ que es más acorde con la capacidad de carga del sector.
- b. Reconocer el valor forestal que presenta el soporte territorial, destinando a sistema de espacios libres el área con mayor densidad arbórea.
- c. Admitir una pequeña dosis de uso residencial (en posición central) aun cuando mantenga la predominancia del uso de servicios terciarios.
- d. Localización, en el frente del sector hacia la autovía de Levante, de un edificio integral destinado a usos terciarios.

SUB 14-01 SON TOELLS

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	72.752	Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,4970
Clasificación del Suelo	Suelo Urbanizable	Capacidad máxima de población (habitantes)	165
Uso Global	Terciario	Densidad máxima de población (habitantes/ha)	23
Sistemas Generales Incluidos (m²) total		Sistemas Generales Adscritos (m²) total	
Espacios Libres incluidos (m ²)	SGEL/PJ-P 14-04-P,	Espacios Libres Adscrito (m ²)	-
Equipamientos incluidos (m ²)		Equipamientos Adscritos (m ²)	0
Servicios Urbanos incluidos (m ²)	SGSU/GR-P 14-01-P	Servicios Urbanos Adscritos (m ²)	-
Comunicaciones incluidos (m ²)			0

Imagen extraída del Plan de Ordenación O.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

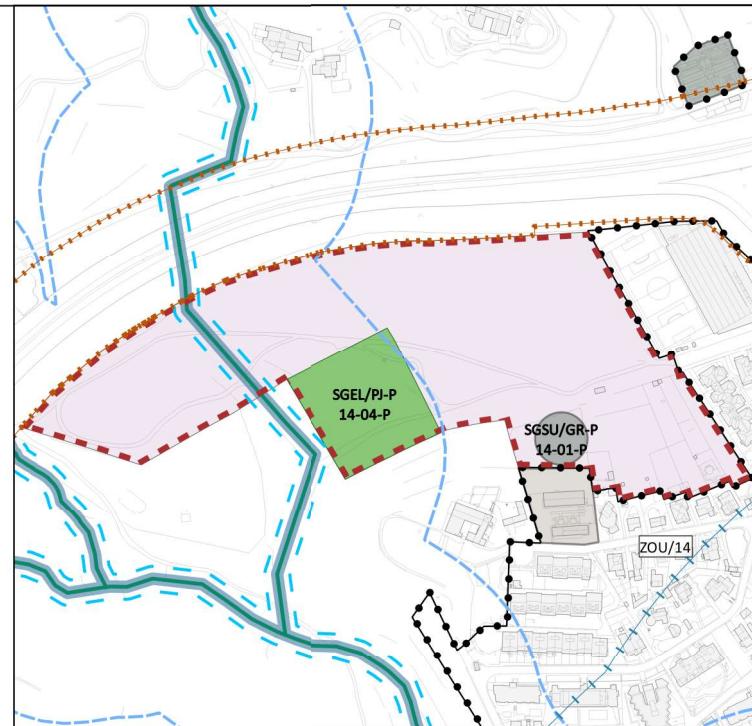
Infraestructura

Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbanizable

Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	36.158	Densidad (viv/ha)	9
Edif. Residencial total (m ²)	5.940	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	11
Edif. Residencial libre máxima (m ²)	3.300	Numero de viviendas total	66
Edif. Residencial VP mínima (m ²)	2.640	Numero de viviendas libres máximo	33
Edif.Terciaria mínima (m ²)	30.218	Viviendas Protegidas mínimas	33
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)	8.000	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	91
Equipamientos (m ²)	10.800	Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²)	1.588

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

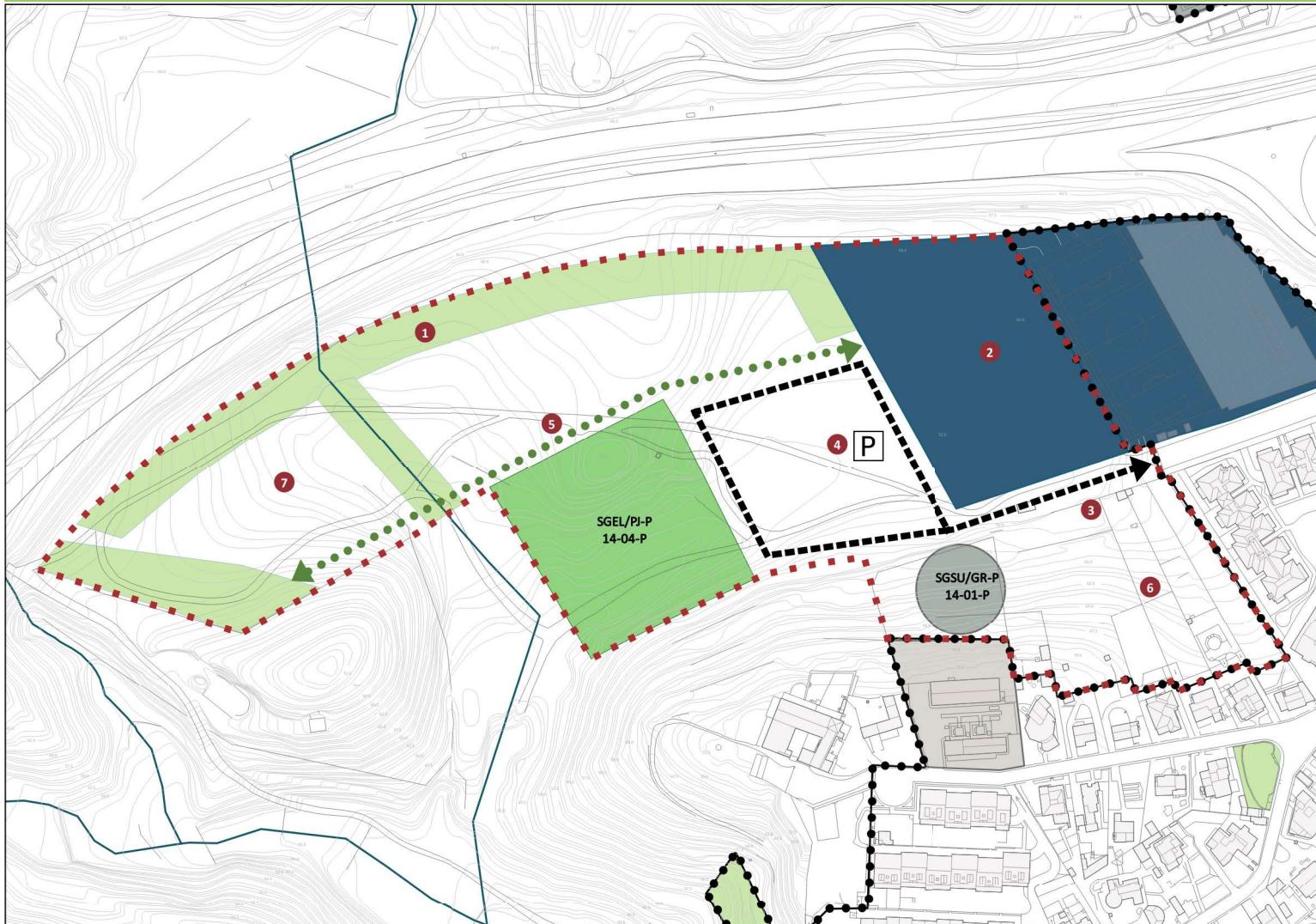
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m ²)	CESIÓN (UA)							
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr									
1	1.68	0.55	1	0	0	0	37.214,0000							0,5115	5.582,1000

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	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 14-01 SON TOELLS

7. OBJETIVOS Y DIRETRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

- Espacios Libres
- Servicios Urbanos

SISTEMAS LOCALES

- Vario local de conexión rodada
- ◆◆◆ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios Libres
- Localización vinculante de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

CATÁLOGO

- ☒ Edificios catalogados

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- P Localización recomendada de aparcamiento público

OBJETIVOS

- ① Localización vinculante la reserva del sistema local de espacios libres (latitud mínima 20 metros) en el frente del sector SUB 14-01 Son Toells a la autovía Ma-1 con la finalidad de mitigar el impacto acústico a causar por esta infraestructura vial. 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 la reserva del sistema local de equipamientos públicos en posición colindante con el polideportivo Rudy Fernández para posibilitar, entre otros objetivos, su ampliación.
- ③ Vario de conexión rodada en prolongación con el carrer d'Adolf Vázquez Humasqué. Sección mínima de 20 metros. Este vario será vinculante en lo que respecta a su función, origen y destino, pudiendo el Plan Parcial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto.
- ④ Localización recomendada para la reserva local de aparcamientos públicos que se resolverá, preferentemente, en un contenedor edificatorio.
- ⑤ Trazado orientativo de calle peatonal o de uso compartido, creando un itinerario de conexión entre el SGEL/PJ-P 14-04-P y la reserva del sistema local de equipamientos. Este trazado será vinculante en lo que respecta a su función y conectividad.
- ⑥ Completar la manzana residencial adyacente.
- ⑦ Localizar, en el frente a la Ma-1, una edificación -preferentemente objeto de un proyecto unitario- destinada a usos terciarios diversos con la finalidad de crear una imagen urbana singular. Con ello se consigue minimizar la obra urbanizadora ayudando a preservar el AIN adyacente

DIRETRICES

- d1. La ordenación detallada del Plan Parcial desarrollará, en lo que corresponda, 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 terciario que resulte de la ordenación detallada no se establecen restricciones a la altura máxima, siempre que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y 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.
- 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. Para el conjunto del vario local (rodado, peatonal y de uso compartido) se estima una superficie de 12.000 m2.

SUB 14-01 SON TOELLS

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 volumetría de la edificación terciaria en lo que respecta a su percepción visual desde la autovía Ma-1.
 - c. Condiciones de borde con el suelo urbano y el suelo rústico asegurando la integración paisajística con ellos; en especial, con el AIN adyacente.
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. 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. La superficie de la zona de uso residencial no será superior al 20% de la superficie total del sector. En consecuencia, se aplica este porcentaje como suelo computable a efectos de verificar la superficie máxima de Crecimiento No Vinculado regulada en la Norma 6 del PTIM.
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.
3. 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 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 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas 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 584/1972 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 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 citado Ministerio, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

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 el viario Ma-1 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 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 masa forestal, el paisaje, los riesgos y principalmente la huella acústica.
8. Los pies de pinos afectados por la nueva urbanización residencial de San Agustín, deberán disponerse en las zonas de mayor pendiente del sector, allí donde la propuesta orientativa dispone el Sistema General de Espacios Libres SGEL/PJP 14-04-P.