

ARI-PE 69-04 VIA DE CINTURA

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Via de Cintura	Plànols	J-19
Situació	Via de Cintura	Codi	69-04
Zona estadística	68. Soledat (Nord) i 69.Estadi Balear	ZOU	69-02. Via de Cintura (Est)

3 DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m²)	144.097
Classificació del sòl	Urbà
Ús global	Residencial
Edificabilitat global (m²t/m²s)	1,08
Capacitat màxima de població (hab)	2.188
Densitat màxima de població (hab/ha)	152

Sistemes Generals (m²) totals		48.911
Espais lliures:	SGEL69-07-P/69-08-P/69-09-P/69-10-P	20.169
Equipaments		0
Comunicacions viàries	SGC	28.742

4. EDIFICABILITATS I DENSITAT

Edif. Residencial total (m²t/m²s)	95.000
Edif. Residencial HP mínima (m²t/m²s)	43.800
Edif. Terciària (m²):	47.450
Edif. Industrial mínima (m²):	0
Edif. Turística màxima (m²t/m²s)	6.750
Edif. Equipament Privat (m²t/m²s)	5.000
Edif. Total màxima (m²t/m²s)	154.200

5. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Les reserves locals són les establertes en l'article 29.3 de la LUIB.

6. CONDICIONS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Àrea de repartimentAR-SU-PE-69-04

COEF UC	COEF RP	COEF UNI	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ PR
1,00	1,00	0,00	0,36	0,78	0,00	1,00	0,71

Superfície AR (m2)	Ús característic:	Aprofitament objectiu (UA)	Aprofitament mitjà AR (UA/m2)	Aprofitament mitjà (UA)	Aprofitament subjectiu (UA)	Aprofitament públic (UA)	Excessos (UA)
144.097	RP	114.461,31	0,79	114.461,31	97.292,12	17.169,20	0,00

7. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Programació/Prioritat d'actuació	Sin programació	Requereix Pla Especial d'Ordenació Territorial
Desenvolupament i execució	Pla Especial	(Segons Norma 3.2.6 del PGE)

Condicionants per al desenvolupament: Segons norma 2.1.11 del Pla General.

Règim transitori : Fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 de la Disposició Transitori Primera de les Normes Urbanístiques

Sistema:

8. ALTRES DETERMINACIONS

8.1. Determinacions complementàries

El Pla Especial establirà la delimitació de les unitats d'actuació, actuacions aïllades o actuacions de dotació que corresponguin de conformitat amb la proposta d'ordenació detallada i la seva estratègia de gestió. El desenvolupament d'aquesta actuació de transformació urbanística queda vinculat a l'execució prèvia o simultània del soterrament del tram de la Via de Cintura que s'estén entre el carrer Manacor i l'enllaç amb l'eix Sant Ignasi-Ma. 3018.

Haurà de reservar-se almenys el 20% per a sistema general d'espais lliures i/o equipaments. En les determinacions gràfiques del Pla General s'identifica part d'aquesta reserva (SGEL/ 69-07, 69-08, 69-09 i 69-10). La resta fins a completar la totalitat, es localitzarà en el bulevard resultant del soterrament de la Via de Cintura, cas de resultar l'alternativa triada. En cas contrari, el Pla Especial decidirà la ubicació de la superfície de Sistema General necessària per a completar el 20% requerit. Aquesta actuació es programarà una vegada s'aconsegueixi l'acord sobre el projecte d'integració urbà de la Via de Cintura entre les Administracions implicades que permet l'execució de l'actuació.

El Pla Especial ajustarà els coeficients de ponderació als diversos usos en funció de la proposta d'ordenació i l'aprofitament objectiu resultant.

S'estarà en el que es disposa a la Norma 2.1.16 del PG en relació a la Incorporació de la Perspectiva de Gènere al Planejament.

8.3. Mesures ambientals:

El vol del traçat de la Via Cintura, que correspon al bulevard, tindrà la consideració de Sistema General d'Espais Lliures; si bé la pròpia via (sòl) mantindrà la condició de sistema general de comunicacions (viari).

8.3. Mesures ambientals:

- Són condicionants d'ordenació, les mesures ambientals establertes per a l'àmbit en l'avaluació ambiental estratègica.
- Altres mesures de protecció ambiental: es tindrà en compte el que es disposa en el Capítol I, II i III del Títol VI de les normes del PG.

2. DELIMITACIÓ GRÀFICA



Sistemes locals estructurants(m²) totals	0
Espais lliures.	0
Equipaments	0
Comunicacions viàries	0

Densitat (hatg/ha)	61
Numero d'habitatges totals	875
Habitatges protegits	438
Habitatges existents	31
Numero de places turístiques	169

9. ORDENACIÓ

Criteris i objectius de l'ordenació detallada

Aquesta actuació afecta, fonamentalment, als sòls urbanitzats no edificats resultat del desenvolupament urbanístic de la UE/69-02 “Estadi Balear” destinats a usos productius. La caracterització funcional del seu entorn immediat -on conflueixen grans equipaments (Poliesportiu Municipal Germán Escalas, Col·legi San José Obrer, Residència Són Güells) i espais residencials de recent materialització (UE/69-03 “CE Manacor”)- i, sobretot, l'impuls de la reconversió de la Via de Cintura -en desenvolupament de les directrius del PTIM- aconsellen modificar la vocació funcional d'aquests terrenys.

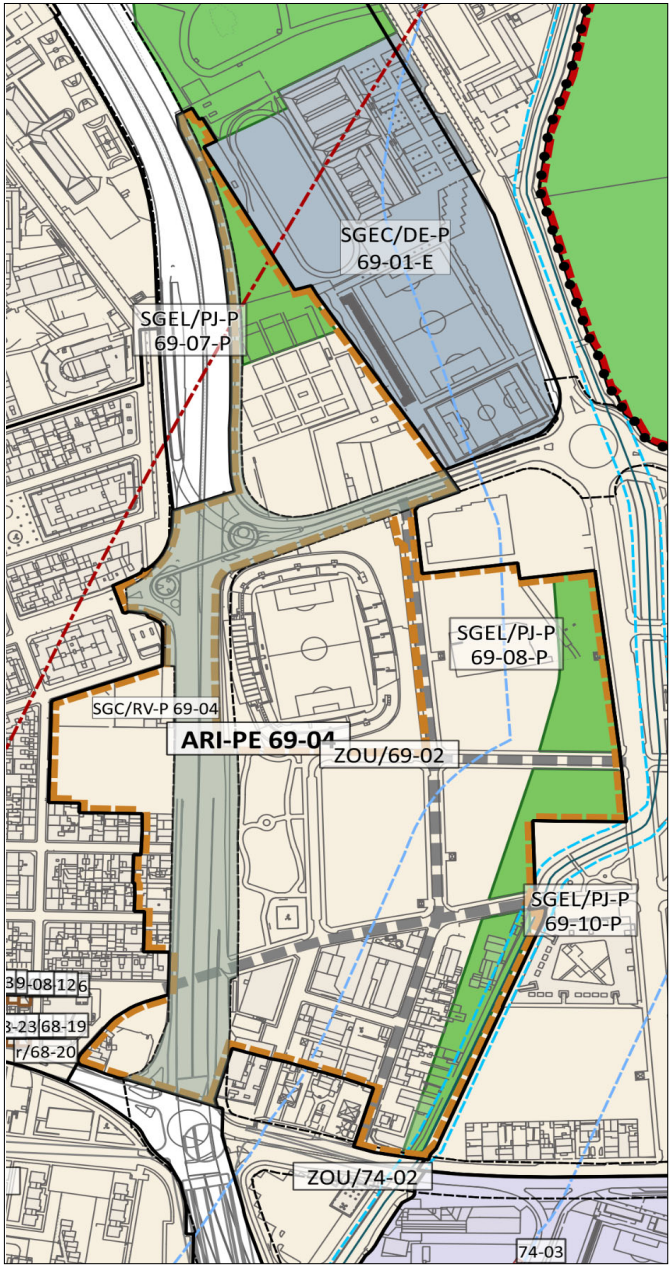
Per a això, es proposa -optimitzant la base urbanitzadora existent- la configuració d'un espai urbà mixt residencial-terciari, generant una nova façana urbà d'elevada significació que apunta al bulevard que es disposa sobre el tram de la Via de Cintura que es proposa reconfigurar (entre la rotonda amb el carrer Manacor i l'eix Sant Ignasi-Ma. 3018). La intervenció s'estén cap al front urbà que apunta, per l'oest, a aquesta artèria viària, incloent els sòls vacants delimitats pels carrers de Sant Dames i Tomás Rullán. L'actuació assumeix un rol estratègic i protagonista en el model de ciutat proposat, per a suturar la fractura urbana causada per la Via de Cintura, dotant de continuïtat multimodal i vertebració espacial a les trames urbanes que desenvolupen en els seus marges. Al temps, es garanteix un acoblament més sensible de l'espai urbà resultant amb el Torrent Na Bàrbara, mitjançant la interposició d'un Parc Urbà de dimensions generoses. Els objectius d'ordenació a desenvolupar pel preceptiu Pla Especial, són:

1. Reparar la fractura existent entre les trames urbanes que es desenvolupen en tots dos marges de la Via de Cintura, afavorint la seva articulació espacial.
2. Conformació d'una façana urbana singular conformada per edificis destinats, majoritàriament, a usos terciari-administratius.
3. Connectar l'àrea residencial de la UE-69-03 adjacent amb l'entorn del Torrent Na Bàrbara.
4. Renovació del teixit industrial marginal localitzat en la zona meridional de l'actuació.
5. Acumular la major part de la reserva d'espais lliures i zones verdes públiques en contacte amb el Torrent Na Bàrbara.
6. El Pla Especial incorporarà la solució finalment consensuada sobre el projecte de reconfiguració de la Via de Cintura (soterrament o trinxera).

ARI-PE 69-04 VIA DE CINTURA



Assaig projectual de l'actuació



Imatge extreta del Pla d'Ordenació O04

USOS GLOBALS:	SISTEMES GENERALS:
RESIDENCIAL	SISTEME GENERAL D'ESPAIS LLIURES
TURÍSTIC	SISTEME GENERAL D'EQUIPAMENTS
TERCIARI	SISTEME GENERAL DE COMUNICACIONS
INDUSTRIAL	SISTEME GENERAL D'INFRAESTRUCTURES

SISTEMES LOCALS ESTRUCTURANTS:

- SISTEME VIARI (ORIENTATIU)
- SISTEME D'ESPAIS LLIURES (ORIENTATIU)