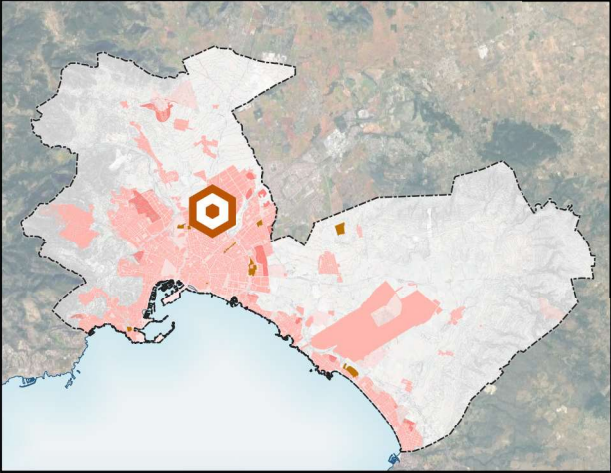


# ARI/52-01 Son Pardo

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Pardo
Calle	Son Pardo
Zona Estadística	52 La Indiotería (urbá)
Código	52-01
Planos	
Full 1000	I-14
Full 5000	05, 06

### Localización



### Delimitación gráfica



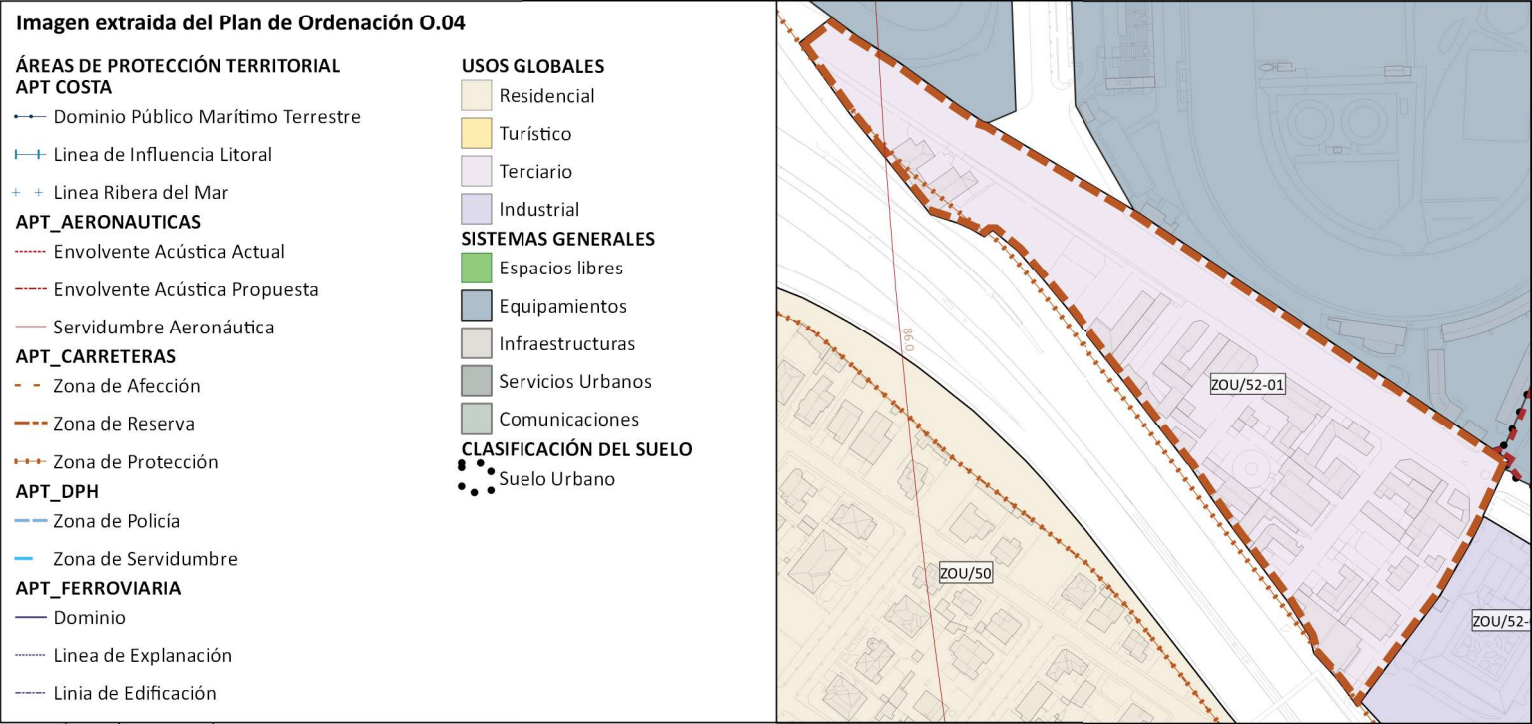
Esta actuación refunde las Unidades de Ejecución UE/52-04 y UE/52-06 previstas en el Plan General de 1998 y no ejecutadas.

El Plan General considera esta actuación de transformación urbanística como un Área de Reforma Interior y de Regeneración Urbana (ARI-RU) por entender que se adecúa a la regulación establecida para este tipo de actuación del suelo urbano en el artículo 23.2.d) de la LUIB. El área se caracteriza por su precariedad espacial y funcional al destinarse, de forma mayoritaria, a actividades vinculadas al Hipódromo de Palma cuya reubicación se entiende necesaria para minimizar los impactos ambientales causados en una zona de la ciudad que, por su posición respecto a la Vía de Cintura y su proximidad tanto al Convento de Religiosas de San Francisco de Sales como al sector de suelo urbanizable SUB 52-02 Son Pardo (donde se prevé implantar la Ciudad de la Justicia), reclama una regeneración integral para promover la implantación de usos terciarios y dotarle de una imagen urbana acorde con este emplazamiento.

# ARI/52-01 Son Pardo

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	26.846	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Terciario	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	0,7539	Servicios Urbanos incluidos (m²)	0
Capacidad máxima de población (habitantes)	0	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	0	Infraestructuras incluidos(m²)	0



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	20.239	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 HP mínima (m²)	0	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m²)	14.167	Viviendas protegidas mínimas	0
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	1
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	6.072		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	2.606	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	51
Equipamientos (m²)	1.069	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	893

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-52-04

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	0	0.81		
19.085,3200							0,7109	954,2660

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Baja (Según Norma 2.1.11 del PGE)
Desarrollo y ejecución	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionantes para el desarrollo	Según norma 2.1.11 del Plan General.
Régimen transitorio	Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial se aplicará el régimen establecido en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas
Sistema	Reparcelación
Modalidad	Cooperación



7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS LOCALES

- Trazo vinculante viario
- Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

CATÁLOGO

- Edificios

OBJETIVOS

- Localización vinculante de suelo con destino a la reserva del sistema local de espacios libres (extremo superior oeste del ámbito, libre de edificaciones). Este espacio deberá contar con dosis adecuadas de arbolado y ajardinamiento para mejorar las condiciones ambientales del ámbito.
- Localización vinculante de equipamiento local en la posesión existente incluida en el Catálogo del Plan General con grado de protección A2/ 52-07.

DIRECTRICES

- Se promoverá la implantación de una supermanzana 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.
- Dado el carácter singular de esta actuación, se establece una mayor flexibilidad para el establecimiento de alturas máximas a establecer por el Plan Especial, en relación al entorno, 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.
- 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.
- Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales.
- No se estiman necesarias nuevas superficies de viario local.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

La formulación del Plan Especial del ARI PE 52-02 SON PARDO queda sin programación hasta tanto se produzca el cese de las actividades actuales vinculadas al hipódromo para las que se prevé su reubicación bien dentro del SGECE/DE-P 52-09-E, bien en el SGECE/DE/AI-P adyacente al hipódromo localizado en suelo rústico. El Plan Especial optará por la sustitución total o parcial de las edificaciones existentes pudiendo redefinir las alineaciones de las nuevas edificaciones resultantes contemplando su retranqueo en el límite con la Vía de Cintura. En cualquier caso, se ha de promover el cambio de uso de las actividades enclavadas vinculadas al hipódromo.

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4ª de la Sección 5ª “Los planes especiales” del Capítulo I, Título II del Reglamento General de la LOUS o disposición normativa que lo sustituya.
2. El Plan Especial 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 de calidad contrastada en el espacio público.
  - b. Establecimiento de criterios para la disposición de la edificación en lo que respecta a su percepción visual desde los principales puntos de contemplación, prestando especial atención a la imagen urbana desde la Vía de Cintura.
  - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
3. Ejecución previa o simultánea de las conexiones o ampliaciones necesarias de las redes de infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para la correcta funcionalidad e integración en la malla urbana del barrio de Camp Redó.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las actuaciones edificatorias, unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la propuesta de ordenación detallada y su estrategia de gestión.
5. El Plan Especial ajustará los coeficientes de ponderación a los diversos usos a establecer en la ordenación detallada para calcular el aprovechamiento objetivo resultante.

## 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 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.

## 10. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Estudio para la reducción de la contaminación acústica. Para asegurar la prevención contra el ruido, la ordenación detallada del Plan Especial 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.
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.
- 7º. En cumplimiento de la Norma 6.1.6 del Plan General será necesario elaborar informe sobre situación de suelo y elaborar el proyecto de descontaminación previo con la adopción de medidas necesarias para proceder a su recuperación ambiental de conformidad con la previsión del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.