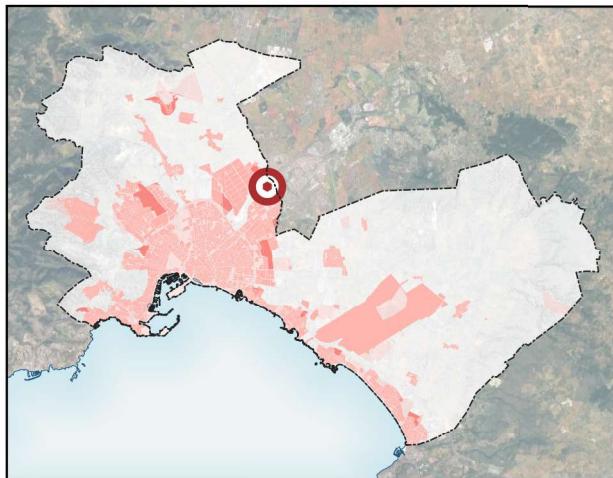


SUB 58-01 SON CLADERA NORD

1. IDENTIFICACIÓN

| | |
|-------------------------|------------------|
| Denominación | Son Cladera Nord |
| Calle | C/ d'en Mallol |
| Zona Estadística | 58 Son Cladera |
| Código | SUB/58-01 |
| Planos | |
| Full 1000 | K13 |
| Full 5000 | 05 |

Localización



Delimitación gráfica



Se trata, junto con el SUB 58-02 Son Cladera Sur, de los únicos sectores de suelo urbanizable que provienen del suelo que se encontraba clasificado como rural en el PGOU de 1998. El área clasificada como urbanizable se encuentra avalada por el PTIM al quedar incluida en el Área de Transición de Crecimiento definida en su documentación gráfica.

Su incorporación al crecimiento urbano cumple con los principios de compactidad, continuidad y diversidad funcional que inspiran la propuesta del Plan General. Este desarrollo urbanístico, además, va a posibilitar la erradicación de las instalaciones de chatarrería existentes causantes de una de las perturbaciones paisajísticas más importantes de la periferia oriental de Palma y, al tiempo va a contribuir a mejorar los niveles dotacionales y de servicios del conjunto de viviendas emplazadas en el suelo rural colindante.

Los sistemas generales de espacios libres interiores previstos, van a ayudar a configurar el corredor ecológico de espacios libres vinculado al Torrent cuya creación es uno de los objetivos de ordenación del AIP III "Conexión Palma-Marratxí (entorno del Torrent Gros)" establecidos por el PTIMI (Parque lineal metropolitano).

SUB 58-01 SON CLADERA NORD

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|--------------------|--|--------|
| Superficie (m²) | 82.332 | Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s) | 0,4993 |
| Clasificación del Suelo | Suelo Urbanizable | Capacidad máxima de población (habitantes) | 1.030 |
| Uso Global | Residencial | Densidad máxima de población (habitantes/ha) | 125 |
| Sistemas Generales Incluidos (m²) total | | Sistemas Generales Adscritos (m²) total | |
| Espacios Libres incluidos (m ²) | SGEL/PJ-P 58-01-P, | Espacios Libres Adscrito (m ²) | - 0 |
| Equipamientos incluidos (m ²) | 7.889 | 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 0.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL APT COSTA

→ Dominio Público Marítimo Terrestre

← Línea de Influencia Litoral

+ + Línea Ribera del Mar

APT_AERONAUTICAS

..... Envolvente Actual

..... Envolvente Propuesta

— Servidumbre Aeronáutica

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

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) | 41.110 | Densidad (viv/ha) | 50 |
| Edif. Residencial total (m ²) | 36.110 | Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha) | 63 |
| Edif. Residencial libre máxima (m ²) | 19.845 | Número de viviendas total | 412 |
| Edif. Residencial VP mínima (m ²) | 16.265 | Número de viviendas libres máximo | 208 |
| Edif. Terciaria mínima (m ²) | 5.000 | Viviendas Protegidas mínimas | 204 |
| 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) | 13.000 | Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas) | 103 |
| Equipamientos (m ²) | 8.662 | Reserva Plazas Aparcamiento público (m ²) | 1.803 |

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 | 0.47 | 0.71 | 0 | 0 | 0 | | |
| 31.039,5500 | | | | | | | 0,3770 | 4.655,9325 |

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 58-01 SON CLADERA NORD

7. OBJETIVOS Y DIRETRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

Espacios Libres

SISTEMAS LOCALES

- Viario local de conexión rodada
- ◆◆◆ Calle peatonal y/o de uso compartido
- Espacios Libres
- ▲ Localización recomendada de Equipamientos

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OBJETIVOS

- ① Viario local de conexión rodada con el Camí Nou. 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
- ② Trazado orientativo de calles peatonales y/o de uso compartido que será vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Parcial concretará dicho trazado. Se prestará especial atención a garantizar la conexión con el municipio de Marratxí.
- ③ Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres. El objetivo de su emplazamiento es construir conectividades con el suelo rústico (AT-H) colindante. 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.
- ④ Localización recomendada de suelo destinado al sistema local de equipamientos en posiciones anexas a la parcelación residencial rural adyacente.

DIRETRICES

- d1. La ordenación detallada del Plan Parcial desarrollará 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 residencial que resulte de la ordenación detallada se admitirán calificaciones de vivienda unifamiliar y plurifamiliar o colectiva. Se recomienda que, salvo que quede correctamente justificado en el estudio de paisaje y siempre que 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, las alturas máximas de las viviendas plurifamiliares no superen las 5 plantas. En todo caso se habrán de cumplir las servidumbres aeronáuticas expuestas en el apartado de afecciones territoriales y sectoriales de la presente ficha.
- 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. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 16.000 m2.

SUB 58-01 SON CLADERA NORD

8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Parcial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 2^a de la Sección 4^a "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 orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, prestando especial atención a la imagen desde la Ma-13, y el sistema general de espacios libre del Torrent Gros (Parque Metropolitano).
 - c. Establecimiento de criterios selectivos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento.
 - d. Condiciones de borde con el suelo urbano y el suelo rústico asegurando la integración paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
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 deberá prever la reserva de equipamiento educativo, que se estima en un mínimo de 4.050 m². No obstante, la reserva educativa podrá ser ajustada por el Plan Parcial de conformidad con las indicaciones de las administraciones competentes en esta materia, con el fin de optimizar la localización y suficiencia de esta reserva para el entorno urbano en el que se integra.
5. 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.
6. 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. 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 (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 584/72, 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 (AES), 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 de aviación civil 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.
2. La ordenación detallada a establecer por el Plan Parcial deberá contribuir al cumplimiento de los objetivos, principios rectores, directrices de ordenación y las medidas de adecuación ambiental del AIP III "Conexión Palma-Marratxí (entorno del Torrent Gros)" identificada en el Anexo III de la Modificación nº 2 del PTIM.
3. Conforme a la Norma 4.2.6 apartado 4, la edificabilidad mínima comercial será el 6% del total; y conforme al artículo 30 del PECMa, el plan parcial no podrá establecer una edificabilidad comercial superior al 30% de la edificabilidad total. Se garantizará que, al menos, el 50% de la edificabilidad comercial se localice en las plantas bajas de edificios residenciales.

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 interior y la Ma-13 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 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.
7. Las medidas deben estar orientadas a minimizar la afección sobre la infiltración de las aguas naturales al acuífero, la conectividad y la habitabilidad del conjunto de Son Cladera Nord. Los suelos de calidad, se utilizarán para el acondicionamiento de las zonas verdes locales y generales sin que suponga una alteración de la topografía. Estas zonas deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento y equipamiento en las zonas verdes. Las zonas verdes locales y generales deben permitir la infiltración del agua a las capas inferiores en toda su extensión, salvo necesidad de acondicionamiento, mobiliario y equipamiento en las zonas verdes. Parte de las zonas verdes se dispondrán, salvo mejor criterio técnico, facilitando la conexión sector-torrente Gros.
8. El Plan Parcial deberá aportar certificado acreditativo de situación de suelo no contaminado con objeto de evitar cualquier incidencia de residuos peligrosos. Los residuos actuales, en especial los procedentes de vehículos en desuso, deberán gestionarse, previa fase de replanteo, con un gestor autorizado.