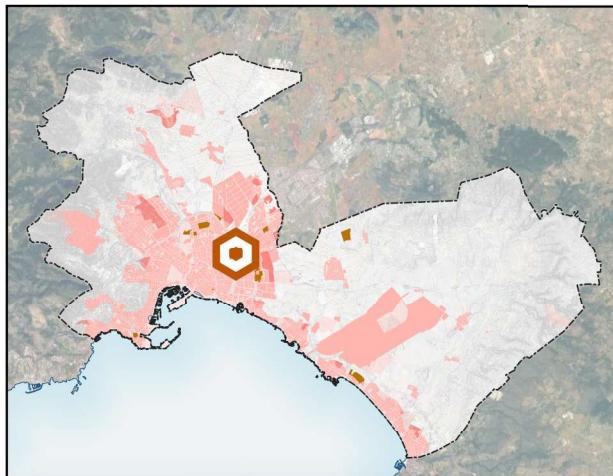


# ARI/63-01 Aragó

## 1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Aragó
Calle	63/64/65/66/67 Els Hostats / Aragó
Zona Estadística	Fortesa/Son Gotleu/Can Capes/Son
Código	63-01
Planos	
Full 1000	K-17/ K-18
Full 5000	06

### Localización



### Delimitación gráfica



Con el objetivo de ampliar la sección de la calle Aragón, el PGOU de 1998 propuso una transformación urbanística con una doble instrumentación: (a) en el frente norte de la calle delimitó un total de 8 unidades de ejecución, y (b) el frente sur, la ampliación del viario se pretendió obtener corrigiendo las alineaciones existentes. Lo cierto es que, durante la vigencia del PGOU del 98, sólo consta el desarrollo completo de una de estas Unidades de Ejecución (UE 63-07) y el inicio del desarrollo urbanístico de la UE 63-04. Asimismo, la obtención del suelo para la ampliación de la calle mediante la corrección de alineaciones en el frente meridional, ha sido meramente testimonial.

Por ello, el Plan General realiza una nueva propuesta de instrumentación, identificando un Área de Reforma Interior a desarrollar mediante el preceptivo Plan Especial el cual, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, podrá establecer la delimitación de las unidades de actuación, actuaciones aisladas y/o actuaciones de dotación que correspondan en conformidad con la estrategia de gestión a adoptar.

Esta actuación de reforma interior mantiene como objetivo principal ampliar la sección de la calle Aragón para obtener una dimensión ajustada a su condición de eje urbano primario, estructurante y referencial de la ciudad de Palma. Esto contribuirá, al tiempo, a incrementar la capacidad ambiental de la calle y a mejorar la dimensión de las plataformas destinadas a modos de desplazamiento no motorizados.

# ARI/63-01 Aragó

## 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	34.661	<b>Sistemas Generales Interiores (m<sup>2</sup>) total</b>		
<b>Clasificación del Suelo</b>	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m <sup>2</sup> )		0
<b>Uso Global</b>	Residencial	Equipamientos incluidos (m <sup>2</sup> )		0
<b>Edificabilidad máxima bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	0,8857	Servicios Urbanos incluidos (m <sup>2</sup> )		0
<b>Capacidad máxima de población (habitantes)</b>	795	Comunicaciones incluidos (m <sup>2</sup> )		
<b>Densidad máxima de población (habitantes/ha)</b>	229	Infraestructuras incluidos(m <sup>2</sup> )		
			SGCM/RV-P 63-01-P	21.143
				0

### Imagen extraída del Plan de Ordenación O.04

#### ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

APT COSTA  
Dominio Público Marítimo Terrestre

APT\_AERONAUTICAS  
Envolvente Acústica Actual

Envolvente Acústica 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

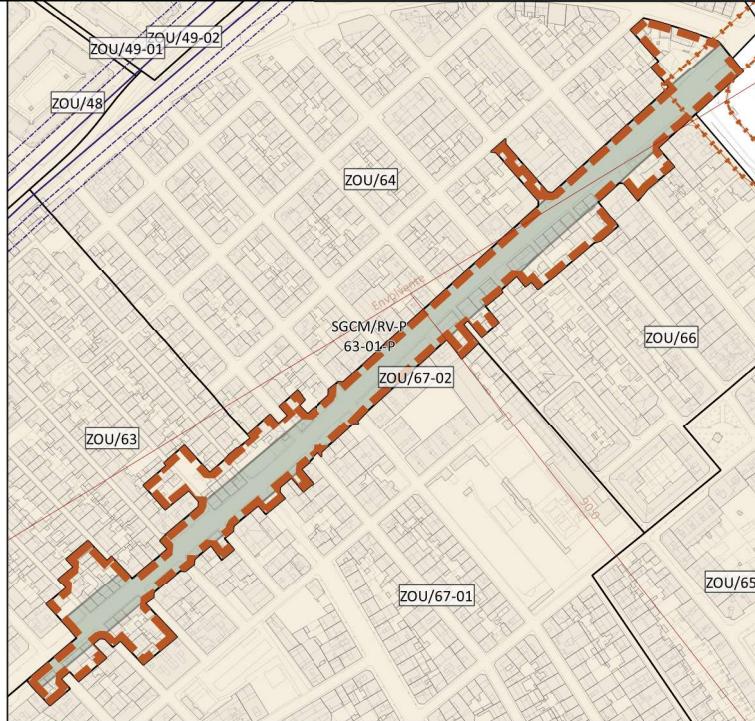
Infraestructuras

Servicios Urbanos

Comunicaciones

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano



## 3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

<b>Edif. Total máxima (m<sup>2</sup>)</b>	30.700	<b>Densidad (viv/ha)</b>	92
<b>Edif. Residencial total (m<sup>2</sup>)</b>	26.900	<b>Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)</b>	235
<b>Edif. Residencial libre máxima (m<sup>2</sup>)</b>	18.829	<b>Número de viviendas total</b>	318
<b>Edif. Residencial HP mínima (m<sup>2</sup>)</b>	8.071	<b>Número de viviendas libres máximo</b>	217
<b>Edif.Terciaria (m<sup>2</sup>)</b>	3.800	<b>Viviendas protegidas mínimas</b>	101
<b>Edif.Industrial máxima (m<sup>2</sup>)</b>	0	<b>Viviendas existentes</b>	147
<b>Edif. Turística máxima (m<sup>2</sup>)</b>	0	<b>Número de plazas turísticas</b>	0
<b>Edif. Equipamiento privado máxima (m<sup>2</sup>)</b>	0		

## 4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	500	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	77
Equipamientos (m <sup>2</sup> )	1.105	Reserva Plazas Aparcamiento público (m <sup>2</sup> )	1.348

## 5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

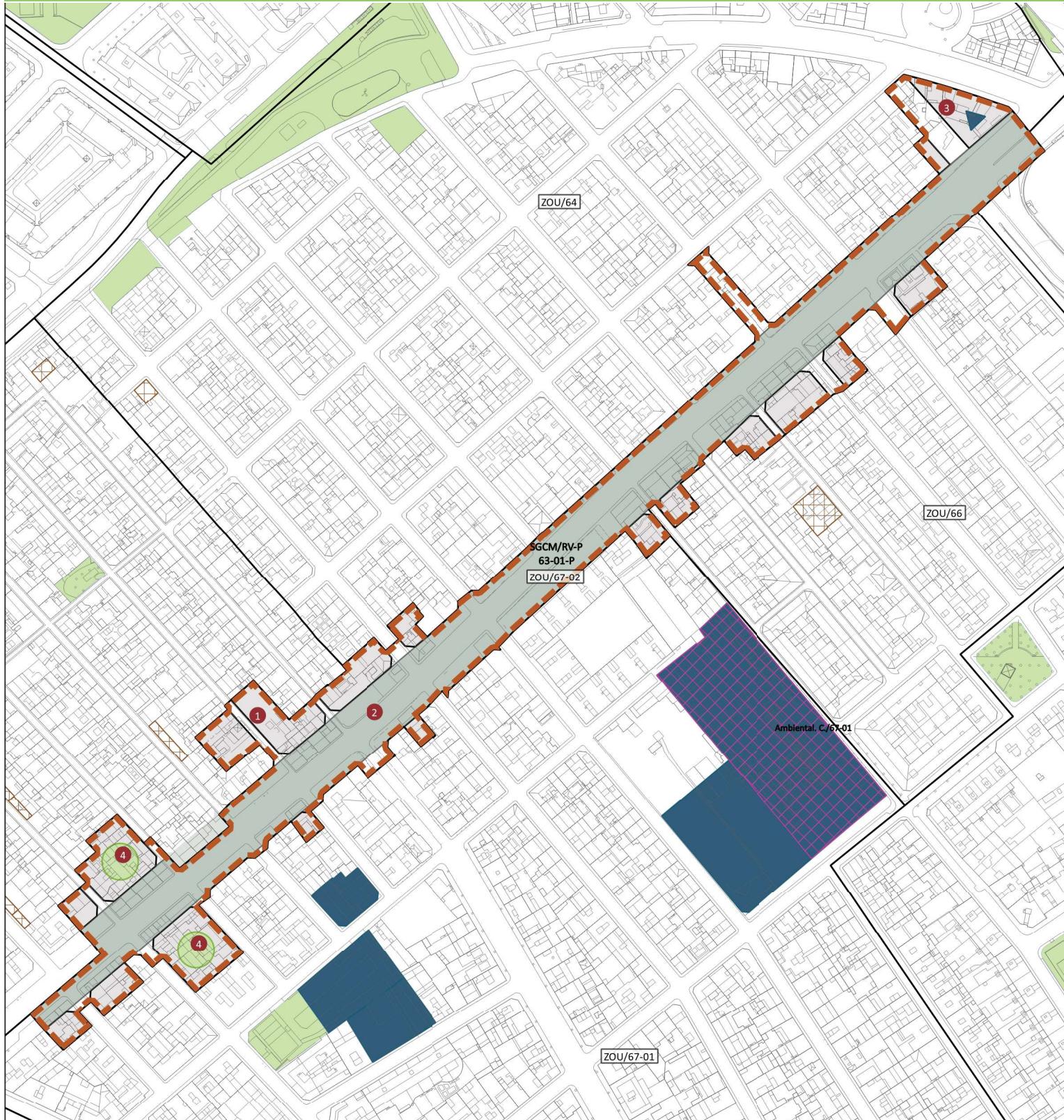
### Área de reparto AR-SU-PE-63-01

APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL SECTOR (UA)							APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (UA/m <sup>2</sup> )	CESIÓN (UA)
COEF UC	COEF RP	COEF VP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr		
1	1	0.48	0.47	0	0	1.35		
24.489,3300							0,7065	3.673,3995

## 6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

<b>Programación/Prioridad de actuación</b>	Media (Según Norma 2.1.11 del PGE)
<b>Desarrollo y ejecución</b>	Plan Especial (Según Norma 3.2.6 del PGE)
<b>Condicionantes para el desarrollo</b>	Según norma 2.1.11 del Plan General.
<b>Régimen transitorio</b>	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
<b>Sistema</b>	A determinar por el Plan Especial
<b>Modalidad</b>	A determinar por el Plan Especial, preferentemente por Gestión Pública

## 7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



### SISTEMAS GENERALES

Comunicaciones

### SISTEMAS LOCALES

- Espacios libres
- Localización recomendada de Equipamientos

### DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Alineación de manzanas existentes
- Área edificable

- ① Reordenar los frentes de manzana concernidos, conciliando su transformación tipológico-volumétrica con su adaptabilidad a las constantes vitales del tejido urbano adyacente. Esta cuestión adquiere especial trascendencia en el caso del contacto con el núcleo tradicional de Los Hostalets.
- ② Rediseñar la sección transversal de la calle Aragón configurándola como un eje multimodal que apacigüe el actual protagonismo de los espacios destinados al transporte motorizado privado y el estacionamiento de automóviles. La ampliación de las plataformas peatonales, la incorporación de carril-bici y la posible integración de una plataforma reservada para el transporte público son aspectos de ineludible valoración en la ordenación a desarrollar.
- ③ Localización recomendada para suelo destinado a la reserva de sistema local de equipamientos. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha. En este sentido, se podrá contemplar la posibilidad de concretar la totalidad o parte de esta reserva en la planta baja de edificios residenciales empleando la fórmula del complejo inmobiliario
- ④ Localización recomendada para suelo destinado a la reserva local de espacios libres. El Plan Especial concretará la ubicación de esta reserva garantizando el cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en la presente Ficha.

- d1. En el suelo neto edificable que completa las manzanas del núcleo tradicional de Los Hostalets (NT/63-01) hacia la calle Aragón, las alturas a emplear garantizarán la adecuación a las condiciones volumétricas del mismo evitando impactos paisajísticos.
- d2. En el resto del suelo neto edificable que resulte de la ordenación detallada las alturas máximas a emplear se moverán en una horquilla entre 6 y 8 plantas. En todo caso, la volumetría resultante deberá quedar correctamente justificada en el estudio de paisaje y ratificada 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.
- d3. Minimizar la localización de la reserva de aparcamiento público en posición anexa a la calle Aragón con la finalidad de evitar al máximo la presencia del coche estacionado en el espacio público de la calle.
- d4. La edificabilidad terciaria asignada al sector deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. No se estima necesario contemplar nuevas superficies para viario local más allá de las ampliaciones previstas en la calle Aragón.

## 8. OTRAS DETERMINACIONES

1. El contenido del Plan Especial deberá dar cumplimiento a lo regulado en la subsección 4<sup>a</sup> de la Sección 5<sup>a</sup> "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 de la calle Aragón.
  - b. Establecimiento de criterios unitarios para la disposición de los volúmenes edificatorios que conformarán la fachada a la calle Aragón. Para ello, se elaborarán los alzados de ambos frentes concretando las alturas a emplear dentro de la horquilla admitida en el punto 2 de las Directrices para la Ordenación Detallada.
  - 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 su correcta funcionalidad e integración en la malla urbana.
4. El Plan Especial, en desarrollo de los artículos 130 y 131 de la LUIB, establecerá la delimitación de las 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 por el Plan Especial y el aprovechamiento objetivo resultante.
6. 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.
7. Se estará a lo dispuesto en la Norma 3.2.6 apartado 3, así como lo dispuesto en la disposición transitoria primera apartado 3.

## 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 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. 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.