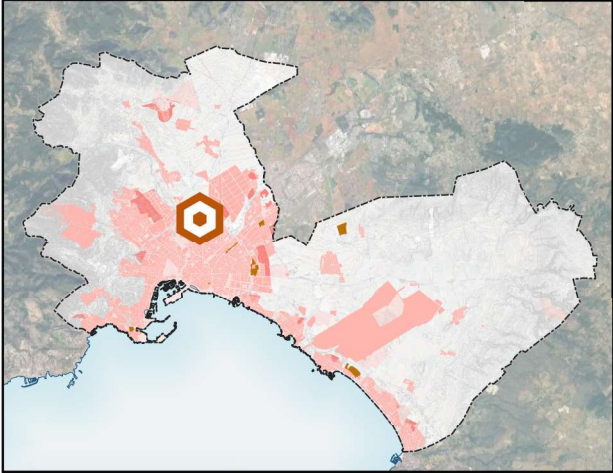


ARU/45-01 Son Busquets

1. IDENTIFICACIÓN

Denominación	Son Busquets
Calle	c/ Alfonso el Magnánimo
Zona Estadística	45 Cas Capiscol
Código	45-01
Planos	
Full 1000	G-16
Full 5000	06

Localización



Delimitación gráfica



El Cuartel de Son Busquets, después de la suscripción de un Convenio en 1998 entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento fue desafectado en 2003 y adscrito al organismo autónomo INVIED. En el PGOU 1998 se reconoce como área de regulación específica (ARE) con destino a uso global residencial con una densidad de 150 viviendas/hectáreas conforme al convenio de 1998. No obstante, se estimó que esta densidad era excesiva y mediante un nuevo Convenio (de 23-07-2012 de novación del anterior) se acuerda una densidad de 75 viviendas/hectárea y una edificabilidad de 1,42 m²t/m²s, con una superficie edificable mínima destinada al uso terciario es de 74.125 m²t.

Con estas bases se inicia por el Ayuntamiento la formulación de un Plan Especial que es aprobado inicialmente en 2012.

El nuevo Plan General considera que el uso global residencial, densidad y edificabilidad bruta del Convenio interadministrativo de 2012 son adecuados para la actuación de renovación urbana.

No obstante, considera necesario ajustar la ordenación detallada del Plan Especial aprobado inicialmente. Ya la Administración General del Estado, en 2019 a través de la Dirección General de Arquitectura, Urbanismo y Suelo transmitió al Ayuntamiento la voluntad de poder convertir Son Busquets en una actuación emblemática de las nuevas políticas de vivienda y sostenibilidad del Ministerio de Fomento.

Entre los nuevos objetivos generales de ordenación a desarrollar, cabe reseñar: (a) la consideración de la actuación como una supermanzana, elemento conformador de un espacio público multifuncional, cívico y ciudadano, (b) valorar la posibilidad de fomentar el mantenimiento de edificaciones con valor patrimonial; (c) la apuesta por la diversificación funcional contribuyendo a materializar los principios de la “ciudad de los quince minutos”, (d) la implementación de medidas orientadas a la configuración de un eco-barrio de efectos ejemplarizantes para visualizar una nueva forma de “hacer ciudad” y, (e) ayudar a mejorar la oferta dotacional del contexto urbano en aplicación del principio de la “dotación cruzada”.

ARU/45-01 Son Busquets

2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie (m²)	110.858	Sistemas Generales Interiores (m²) total	
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano	Espacios Libres incluidos(m²)	0
Uso Global	Residencial	Equipamientos incluidos (m²)	0
Edificabilidad máxima bruta (m²t/m²s)	1,4196	Servicios Urbanos incluidos (m²)	SGSU/GR-P 45-01-P 1.500
Capacidad máxima de población (habitantes)	2.077	Comunicaciones incluidos (m²)	0
Densidad máxima de población (habitantes/ha)	187	Infraestructuras incluidos(m²)	0

Imagen extraida del Plan de Ordenación O.04

ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL APT COSTA

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Línea de Influencia Litoral
- Línea Ribera del Mar

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

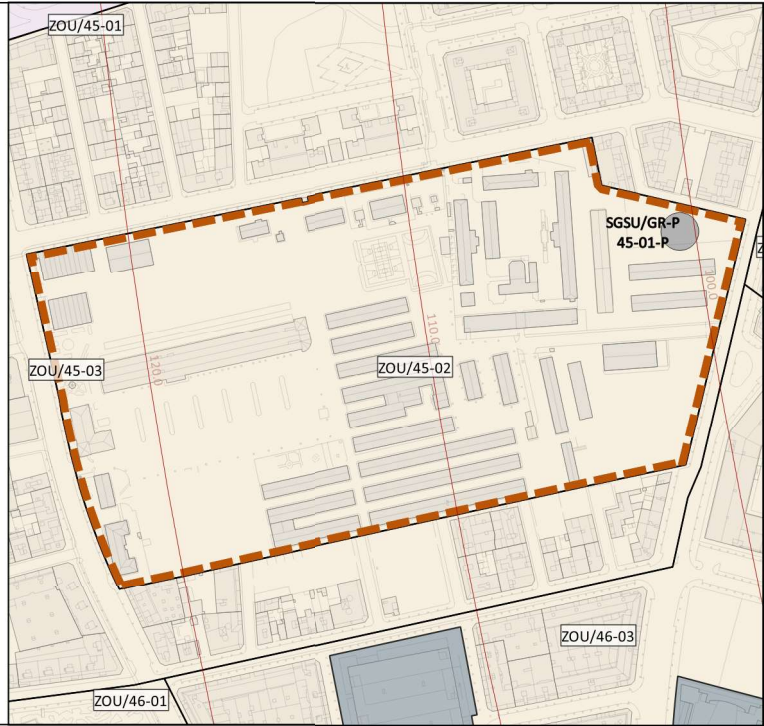
- Residencial
- Turístico
- Terciario
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

- Espacios libres
- Equipamientos
- Infraestructuras
- Servicios Urbanos
- Comunicaciones

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Suelo Urbano



3. EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES

Edif. Total máxima (m²)	157.491	Densidad (viv/ha)	75
Edif. Residencial total (m²)	83.366	Densidad neta; sin SS.GG. Interiores (viv/ha)	76
Edif. Residencial libre máxima (m²)	0	Numero de viviendas total	831
Edif. Residencial HP mínima (m²)	83.366	Numero de viviendas libres máximo	0
Edif.Terciaria (m²)	74.125	Viviendas protegidas mínimas	831
Edif.Industrial máxima (m²)	0	Viviendas existentes	0
Edif. Turística máxima (m²)	0	Número de plazas turísticas	0
Edif. Equipamiento privado máxima (m²)	0		

4. RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES

Espacios Libres (m²)	25.268	Reserva Plazas Aparcamiento público (plazas)	394
Equipamientos (m²)	15.479	Reserva Plazas Aparcamiento público (m²)	6.895

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICO

Área de reparto AR-SU-PE-45-01

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	1	1.76	0	0	0		
213.826,4100							1,9273	32.073,9615

6. GESTIÓN, PROGRAMACIÓN Y PLANEAMIENTO

Programación/Prioridad de actuación	Alta (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	Compensación
-----------	--------------

7. OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA



SISTEMAS GENERALES

Servicios Urbanos

SISTEMAS LOCALES

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

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Suelo Urbanizable
- Suelo Urbano

OTRAS DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Edificaciones con interés tipológico

OBJETIVOS

- Viaro local de acceso rodado conectando la carretera de Valldemossa con el Carrer de Alfons el Magnanim. Sección mínima de 20 metros. Este viario será vinculante en lo que respecta a su función, conectividad, origen y destino, pudiendo el Plan Especial alterar puntualmente el trazado propuesto en el esquema gráfico adjunto
- Trazado orientativo de una red de calles peatonales y/o de uso compartido que se considera vinculante en lo que respecta a su función y conectividad. El Plan Especial concretará dicho trazado contemplando, en todo caso, la continuidad por el límite sur, del Carrer de la Primavera, de la Tardor, de la Barcarola, de l’Hivern y de l’Estiu.
- Localización vinculante de suelo con destino a sistema local de espacios libres manteniendo la masa forestal existente. Conforme a lo regulado en el apartado 7 de la Norma 2.1.13 del Plan General, el Plan Especial podrá realizar ajustes en la forma de estos suelos siempre que ello comporte una mejora en la ordenación detallada.
- Localización vinculante de suelo con destino a la reserva de sistema local de equipamientos promoviendo el mantenimiento de las edificaciones existentes. El objetivo es conformar un “parque equipado” junto a la reserva de espacios libres adyacente.
- Localización recomendada del sistema general SGSU/GR-P 45-01-P para el que se destinará una superficie de 1.500 m2.

ARU/45-01 Son Busquets

DIRECTRICES

- d1. 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.
- d2. En el suelo neto edificable (residencial y terciario) que resulte de la ordenación detallada, 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.
- d3. 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.
- d4. Como máximo, el 30% de la edificabilidad terciaria asignada al sector podrá destinarse a usos comerciales y el 50% de esta edificabilidad deberá localizarse en las plantas bajas de edificios residenciales.
- d5. La superficie estimada para el conjunto del viario local (rodado, peatonal y de uso compartido) es de 20.000 m².
- d6. El Plan Especial deberá considerar la posible preservación, como memoria del lugar, de las edificaciones señaladas con interés tipológico, con capacidad de caracterizar el conjunto de modo singular en la ciudad. Se deberá preservar en la medida de lo posible el arbolado existente.

8. OTRAS DETERMINACIONES

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 comprensiva del sistema de espacios públicos propuesto.
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de la edificación velando por una correcta adecuación al contexto urbano.
 - 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. 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. Se deberá prever la reserva de equipamiento educativo, que se estima en un mínimo de 7.890 m² (4.050+3.840), que podrá alcanzar los 10.000 m² si se permite la implementación de usos complementarios al docente (preferentemente deportivos y sociales) que confieran a la pieza la condición de centralidad para el barrio. 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.
6. Aquella parte de la edificabilidad de servicios terciarios prevista en la ficha que en el proyecto de reparcelación sea adjudicada a entidades u organismo de titularidad pública podrá ser destinadas a alojamiento dotacional.

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

19. 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.
29. 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.
39. Las nuevas edificaciones y reformas integrales de las existentes destinadas a equipamientos e infraestructuras garantizarán la calificación energética más sostenible, preferentemente del tipo A.
49. Uso de materiales sostenibles: se aplicará la Norma 6.1.10 del Plan General.
59. 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
69. 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.