Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori



NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL 47/2008. SON GÜELLS. UE/69-03. PALMA. MALLORCA. SETEMBRE 2012

Govern de les Illes Balears
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Memòria de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl 47/2008 Son Güells, parcel·les M4.1 / M4.2 / M6.2 / M6.3 de la UE/69-03

Palma, setembre de 2012

Índex

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ 4

1.1. Situació i àmbit de l'actuació 5
1.2. Topografia, estat actual i usos 6
1.3. Situació respecte del planejament vigent 6
1.3.1. Fitxes urbanístiques . PGOU vigent 7
1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis 9
1.5. Anàlisi dels riscs 9
1.5.1. Risc d'inundació 10
1.5.2. Altres riscs 11
1.6. Estructura de la propietat 12

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 14

2.1. Objectius de la reserva estratègica 15
2.1.1. Densitat d'habitatges 16
2.1.2. Habitatges de protecció pública 18
2.1.3. Dotació de sòl per a sistemes 19
2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà 19
2.2. Criteris de l'ordenació 21
2.3. Descripció de l'ordenació 21
2.3.1. Sistema viari 23
2.3.2. Sistema d'espais verds públics 23
2.3.3. Sistema d'equipaments 23
2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació 24
2.3.5. Sostre per a habitatges 24
2.4. Xarxa de serveis 25
2.4.1. Sanejament 26
2.4.2. Subministrament d'aigua 27
2.4.3. Electricitat 27
2.4.4. Gas 28
2.4.5. Telecomunicacions 28
2.4.6. Reg de zones verdes 28

2.4.7. Enllumenat públic *28*
2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans *29*

3. QUADRES DE DADES **30**

3.1. Quadre de característiques de la reserva. Zones i sistemes 31
3.2. Quadre de característiques de sòl privat. Sòl i sostre 31
3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatges i d'usos compatibles per a parcel·les residencials 31
3.4. Quadre resum 32
3.5. Avanç dels criteris de ponderació de l'edificabilitat 33

4. ORDENANCES **36**

4.1. Memòria justificativa de les ordenances 37
4.1.1. Àmbit d'aplicació *37*
4.1.2. Planejament general *37*
4.2. Règim d'usos 37
4.3. Normes d'edificació 38
4.3.1. Tipologia edificatòria *38*
4.3.2. Definicions de paràmetres edificables *38*
4.4. Fitxes de sistemes de la reserva estratègica del sòl 43

5. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER **46**

5.1. Sistema d'actuació i pla d'etapes 47
5.2. Estudi econòmic i financer 48

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1.1. Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit de l'actuació se situa en el terme municipal de Palma. D'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, actualment els terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació estan classificats com a sòl urbà, dins la unitat d'execució (UE) 69-03. La referència a la unitat d'execució respon exclusivament a la denominació del planejament municipal vigent, atès que els deures de cessió, equidistribució, i urbanització ja es van dur a terme d'acord amb el projecte de compensació aprovat definitivament per un acord de la Junta de Govern de 27 de juliol de 2005, i la urbanització es va recepcionar mitjançant un acord de Junta de Govern de 12 de maig de 2010.

Concretament, està localitzat a l'est de la via de circumval·lació Ma-20, entre l'autovia Ma-15 al sud i el sector de SUNP 69-01 al nord. Forma part d'un àrea ben comunicada i es troba pròxima a dos dels accessos directes al centre de Palma. Disposa d'una superfície de 26.461 m^2, la totalitat de les parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03, distribuïdes de dos en dos en dues illetes separades pel carrer de George Sand i per una zona d'espai lliure públic (EL1b 69-12).

El Pla General vigent preveu dos equipaments per a aquestes illetes, un d'assistencial (EQ4a/AS) i un de sanitari (EQ4a/SA), ambdós de titularitat privada, amb una edificabilitat neta global d'1,70 m^2st/m^2.

Aquesta unitat d'execució està integrada en una de les àrees de desenvolupament urbà: sòl urbà en el Pla Territorial de Mallorca. La delimitació i situació concreta es poden observar en el plànol d'informació I1 "Situació i àmbit d'actuació", de la documentació gràfica adjunta.

Aquest àmbit va ser declarat àrea de reserva estratègica de sòl 47/2008 per acord del Consell de Govern de 6 de març de 2009, de resolució de la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl.

1.2. Topografia, estat actual i usos

La topografia dels terrenys és sensiblement plana. Coincideix amb la conca del torrent de na Bàrbara, amb el qual limita longitudinalment a l'oest. La delimitació i situació es poden observar en el plànol d'informació I2 "Topogràfic estat actual", de la documentació gràfica adjunta.

Actualment ja ha perdut l'ús agrícola anterior i es troba envoltat de noves edificacions, excepte en el límit més al sud, on hi ha edificacions antigues.

1.3. Situació respecte del planejament vigent

L'ordenació urbanística de l'àmbit de l'actuació està definida en el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, aprovat definitivament el 23/12/1998 i publicat en el BOIB del 2/2/1999, i en el text refós de març de 2006 aprovat per l'acord del Consell de Mallorca del dia 4/9/2006, publicat en el BOIB 170, del 30/11/2006.

La reserva estratègica 47/2008 es localitza sobre dues illetes de sòl urbà incloses en la UE/69-03, entre el carrer de Ramon Medel, al nord; el carrer de Jean B. Laurens, a l'est; el carrer de Pierre Lavedan i l'autovia Ma-15, al sud, i el carrer de George Sand a l'oest, que separa les dues illetes i disposa d'una zona verda a tota la vorera est.

Una de les illetes esmentades està qualificada d'equipament sanitari privat —EQ4a/SA (69-05-P)—, amb 18.314 m^2 de superfície segons el PGOU i 18.065 m^2 segons el projecte de compensació de la UE 69-03. L'altra, d'equipament assistencial privat —EQ4a/AS (69-06-P)—, amb 14.833 m^2 de superfície segons el PGOU i 14.841 m^2 segons el projecte de compensació de la UE 69-03. Ambdues parcel·les tenen un coeficient d'edificabilitat neta global d'1,70 m^2st/m^2. Aquesta darrera illeta disposa d'un espai lliure —EL1b (69-12-P)—, d'una superfície de 3.740 m^2 segons el PGOU i 3.752 m^2 segons el projecte de compensació.

L'àmbit de l'actuació és discontinu i no inclou cap vial. Inclou part de la primera illeta —amb una superfície d'11.620 m^2, corresponent a les parcel·les M6.2 i M6.3, una vegada restats els 6.445 m^2 de cessió a l'Ajuntament— i part de la segona —de 14.841 m^2, corresponent a les parcel·les M4.1 i M4.2—, deixant fora de l'àmbit l'espai lliure públic EL1b(69-12-P), de 3.740 m^2. Les qualificacions urbanístiques

segons el planejament vigent i les superfícies de les parcel·les esmentades es poden observar en el plànol d'informació I5 "Estructura de la propietat", i són les següents:

Parcel·la M4.1	EQ4a/AS:	10.219,00 m²
Parcel·la M4.2	EQ4a/AS:	4.622,00 m²
Parcel·la M6.2	EQ4a/SA:	3.561,00 m²
Parcel·la M6.3	EQ4a/SA:	8.059,00 m²

Tres de les illetes de la UE/69-03 es varen desenvolupar mitjançant un estudi de detall de reordenació de volums, que va aprovar definitivament el Consell de Govern de l'Ajuntament de Palma el 13 d'octubre de 2004, amb dues modificacions posteriors, i amb el projecte de compensació i el projecte d'urbanització aprovats.

L'àmbit de l'actuació es troba inclòs en una de les àrees de desenvolupament urbà en el Pla Territorial de Mallorca.

1.3.1. Fitxes urbanístiques . PGOU vigent

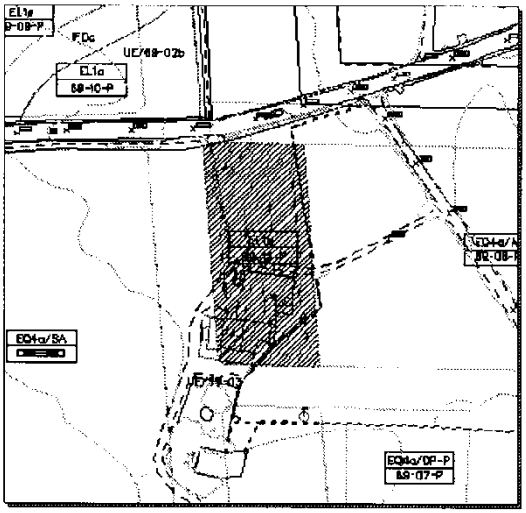
Fitxa de Sistemes

IDENTIF EL1b
CODI 69-12-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: ESPAI LLIURE CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-N, 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-19, K-20
FULL 5000: *

CARRER: Prolong. Mare de Deu de Monse
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 3740
NÚM. INVENT.: *
DOMINI: PUBLIC
ÚS: PUBLIC

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EL1b
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
ALTRES: *
CATALEGS: *
CLASIF. SÒL: S.U.

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PRIVAT
ÀMBIT: UE UE/69-03
SISTEMA: COMP
ETAPES: 0-2

5.Observacions

*

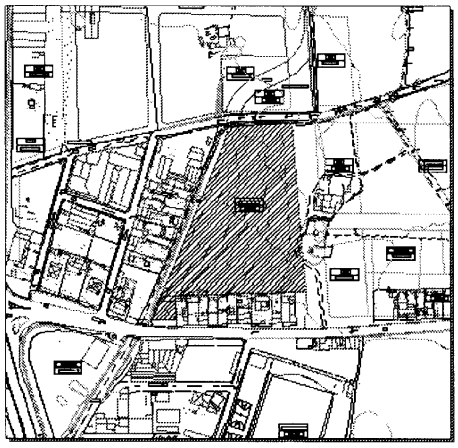
Fitxa de Sistemes

IDENTIF EQ4a/SA
CODI 69-05-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: SANITARIO CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-20
FULL 5000: *

CARRER: PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 18314
DOMINI: PRIVAT
NÚM. INVENT.: *
ÚS: COL.LECTIU

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EQ4a
CATALEGS: *
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
CLASIF. SÒL: S.U.
ALTRES: *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PRIVAT
SISTEMA: COMP
ÀMBIT: UE UE/69-03
ETAPES: 0-2

5.Observacions

*

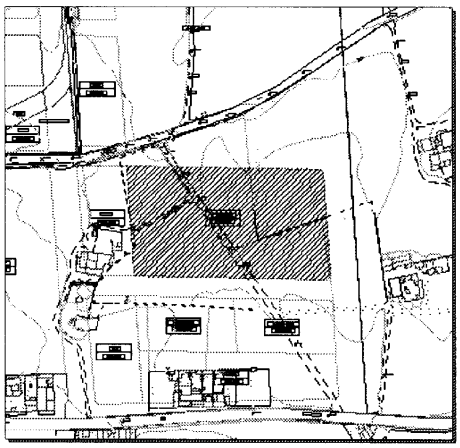
Fitxa de Sistemes

IDENTIF EQ4a/AS
CODI 69-06-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: CENTRE ASSISTENCIAL CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-20
FULL 5000: *

CARRER: PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 14833
DOMINI: PRIVAT
NÚM. INVENT.: *
ÚS: COL.LECTIU

3- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ: EQ4a
CATALEGS: *
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
CLASIF. SÒL: S.U.
ALTRES: *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PRIVAT
SISTEMA: COMP
ÀMBIT: UE UE/69-03
ETAPES: 0-2

5.Observacions

*

1.4.

1.4 Situació respecte a les infraestructures i serveis

Els terrenys objecte d'aquesta reserva estratègica de sòl són solars recentment urbanitzats, fet pel qual disposen de les infraestructures necessàries.

S'hi pot accedir pels eixos viaris següents: al nord, pel carrer de Ramon Medel; a l'est, pel carrer de Jean B. Laurens; al sud, pel carrer de Pierre Lavedan i l'autovia Ma-15, i a l'oest, i separant els dos solars, pel carrer de George Sand, que confronta amb una zona verda a tota la vorera est.

Actualment disposa de transport públic de servei d'autobús urbà (EMT) a l'autovia Ma-15.

Respecte a les xarxes de serveis:

— A tot l'àmbit de l'actuació hi ha evacuació d'aigües pluvials, xarxa de clavegueram, xarxa d'abastament d'aigua potable, xarxa elèctrica soterrada de mitja tensió (hi ha un transformador al carrer de George Sand i un altre al carrer de Ramon Medel), enllumenat públic i telecomunicacions (Telefónica i ONO).

— Hi ha un oleoducte que travessa de sud a nord tot el llarg de la zona verda del carrer de George Sand.

— Segons el Pla General i amb caràcter orientatiu, part dels terrenys al sud de la parcel·la M6.3, confrontants amb la carretera Ma-15, estan afectats com a banda de reserva viària, en la qual el règim d'usos és el que s'estableix a la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

— L'àmbit es troba situat a 1 km de l'EDAR Palma II (Son Puig).

1.5. Anàlisi dels riscs

S'ha identificat com a risc ambiental principal del sector la inundació pel desbordament del torrent Gros i del torrent de na Bàrbara.

1.5.1. Risc d'inundació

El Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions, delimita les zones de risc a partir dels resultats de la delimitació de zones per tipologia d'inundació i de l'anàlisi estadística de la freqüència de les pluges intenses, i les classifica en subzones segons el perill que una inundació, en cas que es produeixi, suposaria per a persones i béns.

D'acord amb aquest Decret, l'àmbit d'actuació es troba en una subzona amb risc per inundacions provinents dels dos torrents: el torrent Gros i el torrent de na Bàrbara.

Aquesta afectació es pot observar als plànol I4 "Adaptació del PGOU a les DOT" i I9 "Anàlisi dels riscos", de la documentació gràfica adjunta.

Aquestes zones de risc estan qualificades amb un nivell de prioritat 3, denominat de *risc alt excepcional*, amb perill alt de vides humanes i danys a béns, pel fet que es tracta de zones amb nuclis de població estables o urbanitzacions.

El Decret 40/2005, dins cada subzona de risc 3, determina els punts concrets que és necessari tenir en compte per la seva importància estratègica a l'hora d'aplicar el Pla, o bé a l'hora de prevenir els efectes d'una possible inundació. Els punts considerats són, entre d'altres, els usos residencial, docent, esportiu, comercial de mitjana o gran superfície, o d'infraestructures.

El Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril, és l'instrument per a l'ordenació i la gestió dels recursos hídrics i el desenvolupament de les infraestructures que s'hi associen.

D'acord amb els articles 77 i 78 del Pla, es determinen amb caràcter general les limitacions següents en les zones amb risc d'inundació:

1. En cap cas seran autoritzades les activitats classificades com a insalubres o perilloses, així com cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

2. Es prohibeix la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de

la xarxa de drenatge natural del territori, o que per la seva localització o disseny pugui actuar com a dic en el discórrer de les aigües, i augmentar els danys potencials causats per la inundació.

3.Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per les avingudes que corresponguin al tipus d'obra de que es tracti, i s'hauran de dimensionar adequadament per tal de permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les majors avingudes possibles.

4.S'evitarà la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions en les zones inundables, i s'establirà una regulació més restrictiva quan menys sigui el període de retorn amb el qual es donin aquests processos.

5.Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin autorització per l'administració hidràulica, es delimitarà la modificació de la zona inundable imputable a la construcció de les mateixes, i s'inclouran les mesures correctores necessàries per a mantenir la seguretat de persones i bens.
Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux aniran sobre elevades damunt dels terrenys confrontants quan constitueixin una protecció en front a l'expansió de la làmina.
Les vies de comunicació transversals a les línies de flux hauran de disposar els elements necessaris per garantir que no es produeixi un empitjorament de les condicions preexistents.

L'aprovació del planejament urbà en les zones inundables queda condicionada a l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Per a qualsevol actuació localitzada en una zona inundable és necessària la seva autorització prèvia. En la sol·licitud d'autorització cal incloure les mesures correctores necessàries per a la seguretat de les persones i dels béns.

L'article 77 del Pla Hidrològic prohibeix, a zones inundables de risc alt excepcional, instal·lacions o activitats singulars, com l'emmagatzematge de residus d'alta toxicitat o perillosos i determinades indústries.

1.5.2. Altres riscs

El Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, ha introduït uns

nous criteris que cal tenir en compte per protegir el domini públic hidràulic, els quals es recullen en l'article 92 del text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.

Les conques de torrents naturals, contínues o discontínues, entre les quals es troba el torrent de na Bàrbara, constitueixen el domini públic hidràulic de l'Estat.

El Reial decret 9/2008 delimita les zones de protecció que afecten els marges del torrent en tota l'extensió longitudinal, i estableix una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic i una zona de policia de cent metres d'amplada, on l'ús del sòl i les activitats que hi hagin de tenir lloc es condicionen a l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

Amb caràcter general, no es pot executar cap tipus de construcció a la zona de servitud, mentre que a la zona de policia les activitats i els usos del sòl que s'indiquen a continuació queden sotmesos al Reglament del domini públic hidràulic:

- Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- Les extraccions d'àrids.
- Les construccions de tot tipus, amb caràcter definitiu o provisional.
- Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

1.6. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida en el quadre de finques aportades següent i en el plànol I5 "Estructura de la propietat", en què s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades cadastrals.

Quadre de finques aportades:

Estructura de la propietat

Núm. de parcel·la	***Solar***	***Propietari***	***Superfície***	
			m²	*%*
01	M 4.1	Reyal Urbis, SA	10.219	38,62 %
02	M 6.3	Reyal Urbis, SA	8.059	30,46 %
03	M 4.2	Vertix Procam, SL	4.622	17,47 %
04	M 6.2	Vertix Procam, SL	3.561	13,46 %
Total de parcel·les			**26.461**	**100 %**
Total d'àmbit del sector			**26.461**	

D'acord amb l'article 3.3. de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, ambdós propietaris del sòl inclòs en la reserva estratègica es comprometen formalment **a constituir una entitat o associació que actuï com a propietari i interlocutor únic** davant dels compromisos que derivin de la declaració de reserva estratègica de sòl.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. Objectius de la reserva estratègica

Aquesta documentació es redacta amb la finalitat que es compleixin les condicions i els criteris de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB núm. 68, de 17/5/2008).

Les actuacions urgents a les quals fa referència el títol d'aquesta Llei reben el nom de *reserves estratègiques de sòl* i tenen la consideració d'actuacions d'interès general, atès que són actuacions urgents i necessàries per fer front a la manca constatada de sòl de desenvolupament urbà destinat a habitatge de protecció pública a les Illes Balears.

El 6 de març de 2009 el Consell de Govern va aprovar la Resolució de la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl aprovada per l'acord de Consell de Govern de 18 de juliol de 2008 (BOIB núm. 102, de 22/7/2008), i seleccionà set ofertes entre les quals es troba aquesta que es redacta, ubicada en la UE/69-03, a Son Güells, Palma (Mallorca).

Les normes subsidiàries que es redacten tenen com a finalitat planificar urbanísticament la reserva estratègica de sòl i establir les determinacions de caràcter general i els usos globals dels terrenys, l'ordenació de detall i els usos específics o pormenoritzats d'aquests.

L'objectiu principal de l'actuació és ordenar un fragment de la ciutat de Palma i establir una ordenació coherent amb el model urbanístic que estableixen el planejament general vigent i el planejament de desenvolupament —l'estudi de detall aprovat a l'UE 69-03—, integrant l'actuació en la trama urbana existent i oferint un àrea residencial amb un percentatge d'habitatge de protecció pública.

D'acord amb els criteris que estableix la Llei 5/2008, en l'elaboració d'aquesta documentació s'han tingut en compte els aspectes següents:

— La idoneïtat en la ubicació física de l'àmbit i la seva situació respecte dels sistemes generals i altres elements urbans significatius existents.
— La seva continuïtat i connexió amb les xarxes d'infraestructures existents.

— L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, i la incorporació de mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
— La millora assolida amb les cessions de sòl per a espais lliures i equipaments públics per a l'ús de la ciutadania.
— La possibilitat de configurar una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i afavoreixi la cohesió social.

2.1.1. Densitat d'habitatges

La Llei 5/2008 esmentada regula a l'article 2.2.*e* dos aspectes bàsics en l'ordenació de les reserves estratègiques de sòl en el municipi de Palma.

Per una banda, **fixa una densitat màxima de 225 habitants per hectàrea**, i per una altra, **una edificabilitat màxima de 0,90 m² de sostre per m² de sòl**. D'aquesta edificabilitat màxima, permet destinar un màxim de 0,15 m^2st/m^2 a usos compatibles amb el residencial i complementaris d'aquest.

Aquests estàndards aplicats a l'àmbit de l'actuació signifiquen:

— Superfície inclosa en l'àmbit de l'actuació: 26.461 m^2
— Densitat màxima (225 h./ha): 595 habitants
— Edificabilitat màxima: 0,90 x 26.461 m^2 = 23.814,9 m^2

D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'edificabilitat global s'entén aplicada a l'aprofitament, i no computa l'edificabilitat corresponent als equipaments.

D'acord amb la mateixa Llei 5/2008, l'edificabilitat màxima assignable a cada un dels diferents usos en la redacció de l'ordenació del sector permet els valors màxims següents:

— Edificabilitat total: 0,90 m^2st/m^2 = 23.814,90 m^2.
— Edificabilitat de l'ús d'habitatge: 0,75 m^2st/m^2 = 19.845,75 m^2.
— Edificabilitat d'altres usos: 0,15 m^2st/m^2 = 3.969,15 m^2.

En l'àmbit de l'actuació es poden construir com a màxim 198 habitatges. D'acord amb el Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, que estableix que es computen tres habitants per habitatge, resultant un total de 594 habitants.

Aquesta reserva estratègica de sòl proposa destinar una superfície d'11.865 m^2 a sòl lucratiu, i la resta de l'àmbit d'actuació —14.596 m^2— a sòl no lucratiu (11.620 m^2 destinats a equipament i 2.976 m^2 destinats a espai lliure públic).

Els aprofitaments i la densitat d'habitatges que resulten en l'àmbit de la reserva estratègica, inferiors als que permet la Llei 5/2008, són els següents:

- Densitat d'habitatges: 198 habitatges (75 h./ha)
- Densitat màxima: 595 habitants (225 h./ha)
- Edificabilitat total: 20.605,68 m^2st/m^2 (0,78 < 0,90 m^2st/m^2)

Tot i que la proposta preveu l'edificabilitat total per a la construcció d'habitatges, sense assignar cap percentatge a altres usos, la Llei 5/2008 contempla la possibilitat d'altres usos amb el màxim d'edificabilitat de 0,15 m^2st/m^2 sobre tot l'àmbit de la reserva (26.491m^2), el que significaria 3.969m^2st. Aquesta possibilitat es recull a la zona Fsg, amb un percentatge màxim de19,20% sobre l'edificabilitat de cada bloc **a descomptar de l'ús habitatge**.

En el cas d'optar per aquesta possibilitat, les edificabilitats màximes serien:

- Edificabilitat màxima residencial: 16.636,68 m^2st/m^2 (0,63 < 0,75 m^2st/m^2)
- Edificabilitat màxima d'altres usos: 3.969m^2st /m^2 (0,15 m^2st/m^2), distribuïts:

Sobre el bloc 1; 19,20% 3.090,85 m2st = 593,44 m2st

Sobre el bloc 2; 19,20% 6.804,50 m2st = 1.306,46 m2st

Sobre el bloc 3; 19,20% 5.539,85 m^2st = 1.063.65 m^2st

Sobre el bloc 4; 19,20% 5.170,48 m^2st = 992,73 m^2st

2.1.2. Habitatges de protecció pública

La Llei 5/2008 estableix, en l'article 2.2.*b*, un percentatge mínim del 50 % de l'edificabilitat total prevista en la reserva estratègica de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat a elecció del promotor, i en tot cas en reserva un mínim d'un 15 % per als de protecció pública.

Com a conseqüència d'aquests percentatges mínims, i tenint en compte que l'edificabilitat total de l'àmbit de l'actuació és de 20.605,68 m^2, l'edificabilitat mínima corresponent a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat és de 10.302,84 m^2, havent-ne de destinar un mínim de 3.090,85 m^2 a les unitats de protecció pública.

Segons el mateix article 2.2.*b*, en el supòsit que hi hagi habitatge de preu taxat, els propietaris i els promotors dels terrenys han d'efectuar les cessions de sòl que legalment pertoquin, amb la particularitat que la cessió de l'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 16.1.*b* de la Llei 8/2007 sigui del 15 % del total de la reserva. Aquesta cessió s'ha de dur a terme assignant a l'ajuntament respectiu el sòl corresponent al percentatge esmentat de cada un dels usos d'habitatge lliure, habitatge taxat i habitatge de protecció pública. El sòl esmentat s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, i els terrenys corresponents a aquesta cessió s'han de lliurar urbanitzats a l'Administració.

Aquesta reserva estratègica de sòl preveu una cessió a l'Ajuntament de Palma del 15 % dels aprofitaments previstos, pel fet d'haver optat pel model de preu taxat.

La reserva mínima del 50 % de l'edificabilitat d'ús residencial prevista, que exigeix la Llei 5/2008 per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, supera àmpliament la que exigeix la legislació.

El Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (autonòmica), exigeixen una reserva mínima d'habitatges de protecció pública d'un 30 % de l'edificabilitat residencial prevista en les actuacions d'urbanització.

2.1.3. Dotació de sòl per a sistemes

Aquestes Normes subsidiàries s'ajusten a les disposicions del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i a la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.
L'àmbit de la reserva estratègica de sòl té una superfície de 26.461 m^2, de la qual es preveu una cessió de sòl de 14.596 m^2 (55,16 %), distribuïts de la manera següent:

Sistema d'espais lliures de domini i ús públic:	2.976 m^2
Equipament sanitari i genèric de domini i ús públic:	11.620 m^2
Superfície total de cessió:	14.596 m^2

2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà

L'objectiu d'aquesta regulació és establir uns criteris d'ordenació que vetllin per la protecció del medi ambient, per la qual cosa es donarà prioritat a l'assoliment dels objectius següents:

1. Millorar les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, amb la utilització de materials que garanteixin la permeabilitat del sòl i de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, la garantia d'assolellada dels habitatges, proteccions solars en les obertures, etc.

   És preferent utilitzar paviments permeables a l'aigua per evitar un alt percentatge de superfícies segellades que no permetin tornar l'aigua de pluja al cicle hídric natural, de manera que es redueixin els efectes negatius d'escassetat d'aigua potable i l'augment d'inundacions: utilitzar, per exemple, pavimentació amb llambordes deixant una junta verda, blocs de formigó amb alvèols, pavimentació a base d'àrids aglomerats, i en general, deixar una abundant superfície sense segellar i pavimentar per evitar el sobreescalfament de l'entorn, sobretot durant els mesos d'estiu.

2. Reforçar l'eficiència energètica, amb la implantació de sistemes de captació

solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, la recomanació de vidres dobles a les façanes nord, etc.
S'han de col·locar materials resistents i de manteniment baix, i evitar així el malbaratament de recursos i la generació de residus innecessaris. Amb la utilització de materials procedents de les Illes Balears es poden evitar costs de transport i de consum d'energia i combustible. S'han de col·locar preferentment materials no contaminants de fonts sostenibles.

3. Optimitzar els recursos naturals. Recomanar la instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua d'aparells sanitaris, la utilització de sistemes de reg per degoteig, la implantació d'espècies naturals autòctones o adaptades, etc.

   Per tal d'estalviar l'aigua potable es recomana preveure zones de recollida i emmagatzematge d'aigua de pluja per utilitzar-la per regar zones de vegetació.

   Cal preveure una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà, quan sigui possible, de les aigües depurades a l'EDAR Palma II (Son Puig), qüestió que s'ha de negociar amb EMAYA.

   S'han de preveure elements de mobiliari i plantacions que proporcionin protecció contra el vent i el sol per evitar l'evaporació ràpida de l'aigua de reg. Aquests elements poden ser, entre d'altres, pèrgoles, murs, plantacions d'illes vegetatives d'espècies altes o arbustives amb fullatge dens, etc. A les zones enjardinades s'han d'utilitzar productes que millorin la capacitat d'emmagatzematge de l'aigua del terra i substrats en la superfície que evitin l'evaporació ràpida de l'aigua de reg.

   És aconsellable mantenir les zones vegetatives existents que ja formen un ecosistema estable i integrar-hi plantacions noves per aconseguir corredors verds.

   Com a acció positiva sobre l'entorn, a l'hora de distribuir elements d'edificació i vegetació s'han de tenir en compte les principals direccions del vent per aprofitar-ne l'efecte refrigerant o assecant en els mesos d'estiu i evitar pèrdues

d'energia en els mesos d'hivern. També s'han de tenir en compte l'ordenació òptima d'edificació i els espais lliures a l'hora d'aprofitar el sol.

2.2. Criteris de l'ordenació

D'acord amb els objectius generals descrits s'han fixat un seguit de criteris principals, que despleguen els que estableix la Llei 5/2008, en el marc de la qual es redacta aquesta proposta d'ordenació.

Aquests criteris consisteixen en:

- Integrar el nou creixement residencial en la trama urbana preexistent, i fomentar la riquesa i la diversitat en les tipologies edificatòries, els espais públics, els serveis i els usos.
- Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.
- Distribuir el sòl destinat a espais lliures verds de manera que sigui fàcilment accessible i afavoreixi la connectivitat amb altres espais públics relacionats.
- Integrar mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals i dels valors paisatgístics.

2.3. Descripció de l'ordenació

Les preexistències físiques, la topografia i la vialitat de l'entorn de l'àmbit de l'actuació, juntament amb les previsions del planejament urbanístic vigent, condicionen l'ordenació adoptada.

L'estructura urbana de Palma ha seguit un model d'ocupació de sòl configurant una retícula organitzada en forma radial concèntrica a partir del nucli històric de la ciutat, prenent com a eixos principals d'aquesta els camins preexistents que han connectat històricament Palma amb la part forana.

El nucli històric de Palma està limitat per la mar, al sud, i pel límit que durant diversos segles definiren les murades de la ciutat, actualment ocupades per la via vertebradora de l'eixample, coneguda com *les avingudes*, a la resta d'orientacions. A

partir d'aquesta primera via, durant el segle XX la ciutat desenvolupà el seu creixement urbà en forma d'eixample concèntric. Aquest creixement correspon actualment a la zona compresa entre aquesta via i la via de circumval·lació de la ciutat Ma-20, la via de cintura, que constitueix un anell semicircular que envolta tota la ciutat i la comunica amb les principals vies de connexió amb la resta de l'illa.

L'àmbit de la reserva se situa fora del límit que suposa la via de cintura, a l'extrem est de la ciutat, a una de les principals àrees de creixement actual, que queda definida pels eixos de la carretera de Manacor i la carretera d'Inca, les dues poblacions més importants de l'illa després de Palma.

L'ordenació que es proposa, una vegada considerats els paràmetres que s'estableixen en la convocatòria d'oferta de sòl, dóna resposta als condicionants que imposen el planejament vigent i l'ordenació viària actual, a més dels consegüents a la topografia i l'orientació dels terrenys i als seus criteris mediambientals.

La previsió del Pla General de Palma per als terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació és de dos equipaments, un d'assistencial i un de sanitari, ambdós de titularitat privada, amb una edificabilitat neta global d'1,70 m^2st/m^2.

L'ordenació proposada consisteix a requalificar els terrenys d'equipament assistencial (EQ4a/AS) segons el planejament vigent, en residencial plurifamiliar amb una edificabilitat total de 20.605,68 m^2/m^2 i un espai lliure públic de 2.976 m^2, que confronta amb l'actual. A l'altra illeta —qualificada pel planejament vigent com a zona d'equipament sanitari (EQ4a/SA)—, es crea una nova zona d'equipament EQ4a/SO, modificant el domini privat per públic i ampliant els usos en previsió de les futures necessitats municipals, per tal de permetre qualsevol equipament del planejament vigent a excepció dels equipament de cementeri, docent i esportiu.

L'ordenació residencial prevista, amb un sostre total de 20.605,68 m^2, permet crear 99 habitatges de protecció oficial i de preu taxat. Aquest sostre suposa una reducció considerable respecte als 25.229,7 m^2 (= 14.841 m^2 x 1,7 m^2/m^2) de l'edificabilitat total prevista al planejament en aquesta illeta de 14.841 m^2, destinada a equipament assistencial EQ4a/AS.

Aquesta oferta disposa l'àrea residencial plurifamiliar perimetralment, envoltant l'espai lliure central de l'àrea modificada, mitjançant una tipologia edificatòria de volumetria específica i una configuració flexible, d'acord amb el disseny de la reordenació de volums que s'estableix en l'estudi de detall de les illetes 1, 2 i 3 de la unitat d'execució de Son Güells.

Es determina una alçada de PB+3 per a les edificacions residencials, en coherència amb el model urbanístic implantat i amb l'ordenació preexistent. A la fitxa de la UE/69-03 es preveia una edificació residencial amb un tipus d'illeta tancada B2a, havent aprovat l'Ajuntament diversos estudis de detall per a les illetes 1, 2 i 3, amb un tipus de blocs aïllats de PB+3 plantes, les quals actualment estan edificades o en fase de construcció.

La previsió de l'aparcament per a turismes es concreta principalment en l'interior dels edificis, en les plantes soterrani.

2.3.1. Sistema viari

El sistema viari actual envolta les parcel·les que conformen l'àmbit de la reserva de sòl i està constituït pels carrers de Ramon Medel, Jean B. Laurens, Pierre Lavedan i George Sand.

2.3.2. Sistema d'espais verds públics

L'espai verd lliure públic, amb una superfície de 2.976 m^2, es concentra en una franja a la vora del que ja hi ha al llarg del carrer George Sand, el qual, amb aquesta cessió de sòl, ampliarà la superfície, complint les reserves d'espais lliures per habitant, en concordança amb l'article 25 *c* del Reglament de planejament.

2.3.3. Sistema d'equipaments

S'ha optat per situar els equipaments en un lloc de transició d'àrees urbanes diferents, per aconseguir que un mateix equipament pugui estar al servei de més d'un àrea i que, d'aquesta manera, també actuï com a element d'integració.

S'ha previst la cessió d'una gran àrea de sòl, d'11.620 m^2, per a la nova zona

d'equipament públic (EQ4a/SO), ampliant els usos respecte a l'actual de planejament (sanitari), en previsió de necessitats municipals futures, que prevegi la possibilitat d'ubicar-hi qualsevol equipament que permeti el planejament vigent a excepció dels equipaments de cementeri, docent i esportiu. Per la superfície, admet més d'un edifici a un dels punts estratègics de l'àmbit quant a la connexió viària amb la resta de la ciutat.

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

La superfície de sòl destinada a promoció privada dóna façana a tres dels vials actuals: carrers de Ramon Medel, Jean B. Laurens i Pierre Lavedan.

La parcel·la destinada a l'ús residencial privat té una superfície de 10.244,48 m^2, on es preveu una ordenació a partir d'una envolupant màxima de volumetria específica, que consisteix en blocs plurifamiliars lineals amb una alçada màxima corresponent a planta baixa més tres plantes pis.

2.3.5. Sostre per a habitatges

D'acord amb els requeriments de la Llei 5/2008, la reserva estratègica de sòl reserva un 50 % de l'edificabilitat total proposada a l'àmbit d'actuació (10.302,84 m^2) per a la construcció d'edificis d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, i en destina un mínim del 15 % (3.090,85 m^2) a les de protecció pública.

D'aquesta manera, el sostre per a edificacions d'habitatge protegit constitueix un important percentatge de sostre a la reserva, amb coherència amb l'objectiu principal del seu desenvolupament, que consisteix a subvenir a les necessitats de sòl destinat a habitatge de protecció pública a les Illes Balears amb una oferta elevada d'habitatge de protecció.

El 50 % de l'edificabilitat restant (10.302,84 m^2) correspon a l'edificació d'habitatges de preu lliure i a usos compatibles amb el residencial.

El 100 % de l'edificabilitat total es destina a habitatges. La superfície construïda es distribueix de la manera següent:

Quadre de distribució dels tipus d'habitatges				
Tipus	*Nombre d'habitatges*		*Superfície construïda per a ús d'habitatge*	*% de superfície construïda sobre l'edificabilitat total*
	Privat	*Ajuntament*		
De preu taxat	59	10*	7.211,99 m^2	35,00 %
HPP	25	5*	3.090,85 m^2	15,00 %
Lliure	84	15*	10.302,84 m^2	50,00 %
Total	198		20.605,68 m^2	100,00 %

*La distribució dels diferents tipus d'habitatges assignats a l'Ajuntament són als efectes de còmput de la Llei 5/2008, el destí dels quals serà la construcció d'habitatge de protecció pública.

La tipologia edificatòria proposada correspon a una tipologia de blocs aïllats respecte dels vials d'accés i disposats segons criteris d'assolellada, creació d'espais lliures interiors, etc.

L'habitatge de protecció pública ha de tenir un mínim de 60 m^2 construïts, incloses les parts proporcionals d'elements comuns, comptabilitzades d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatges de protecció pública.

L'habitatge de protecció pública ha de tenir un mínim de 45 metres quadrats útils, comptabilitzats d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatges de protecció pública.

La superfície útil màxima dels habitatges de preu taxat serà de 90 m^2, mesurats amb els criteris d'amidament de l'article 4 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Reial decret llei 31/1978, sobre política d'habitatge.

2.4. Xarxa de serveis

Els terrenys objecte d'aquesta actuació són solars recentment urbanitzats, per la qual cosa disposen de les infraestructures necessàries. S'entén que les xarxes que ja

hi ha ja compleixen les condicions que es detallen a continuació i que, en cas que no sigui així, es modificaran amb l'objecte que les compleixin.

La previsió de les infraestructures en l'àmbit de l'actuació són les bàsiques del sòl urbà totalment consolidat per la urbanització i les que corresponen al compliment de la condició de solar, és a dir:

— La xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
— Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
— El subministrament d'energia elèctrica.
— La xarxa de distribució de gas natural.
— Les xarxes d'aigües pluvials, d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat, si n'és el cas, i d'aigües per a boques d'incendis, xarxes d'il·luminació pública, de telefonia i telecomunicació, etc.

Els serveis urbanístics esmentats han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst en l'ordenació i connectar amb les xarxes que hi ha en el sòl urbà adjacent.

Les característiques que fan referència al traçat i la naturalesa, com també les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, enllumenat públic i telecomunicacions, s'han de reflectir en el projecte de dotació de serveis urbans que s'han d'instal·lar en el sector.

Les descripcions que es detallen a continuació són enunciatives. Correspon al projecte de dotació de serveis corresponent determinar-les amb precisió, i fer els càlculs necessaris per justificar la suficiència d'aquest amb relació al nombre d'habitatges previst.

2.4.1. Sanejament

El sistema de sanejament serà totalment separatiu. Es preveurà una xarxa per a aigües residuals i una altra per a aigües pluvials.

La xarxa d'aigües pluvials cercarà el torrent de na Bàrbara. El curs del torrent, en

aquest tram, està conduit per reduir el risc d'inundacions. Se'n comprovarà la suficiència de l'estat actual.

2.4.2. Subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única, que també donarà servei a les boques de reg i a les d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

La xarxa serà mallada, d'acord amb el traçat dels carrers. Tots els anells tindran almenys dues connexions per assegurar-ne l'abastament.

Los boques estaran emplaçades a la via pública o en espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància menor a cent metres de qualsevol punt d'una façana al nivell de la rasant, d'acord amb el CTE DB-SI.

El disseny i l'alimentació de la xarxa es faran considerant la hipòtesi del consum més desfavorable.

2.4.3. Electricitat

El subministrament es farà d'acord amb el que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.

Es projectarà una xarxa de distribució soterrada de mitja tensió que s'haurà d'integrar en la xarxa i complir les condicions tècniques de l'empresa distribuïdora (previsiblement Gesa-Endesa). Es basarà en el principi de bucle autosuficient.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa de mitja tensió, els quals contindran els quadres de distribució en baixa tensió i compliran les condicions tècniques per a centres de transformació de l'empresa distribuïdora. Es preveurà espai suficient perquè aquests centres de transformació estiguin ubicats i integrats en els edificis.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques per a xarxes soterrades de baixa tensió de l'empresa distribuïdora. Les xarxes seran en bucle tancat amb explotació radial i s'utilitzarà cable de 240 mm^2.

2.4.4. Gas

Es projectarà una xarxa de distribució de gas natural d'acord amb el que disposa el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11. També es compliran en tot moment les normes pròpies de la companyia que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei.

2.4.5. Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions discorrerà soterrada d'acord amb les indicacions de les companyies de telecomunicacions. Es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions per tal de deixar espai per a un mínim de dos operadors.

La xarxa donarà, com a mínim, els serveis següents: telefonia, Internet de banda ampla i televisió.

Tots els edificis disposaran d'infraestructures comunes de telecomunicació compatibles amb la xarxa dels operadors. Així mateix, a la urbanització es preveuran els espais necessaris per a les centrals d'operadors, i també per a altres elements necessaris, que estaran integrats en les edificacions.

2.4.6. Reg de zones verdes

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), caldrà preveure, si n'és el cas, una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i d'arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR Palma II (Son Puig), qüestió que s'ha de gestionar amb EMAYA.

2.4.7. Enllumenat públic

L'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i les ordenances municipals de Palma.

2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans

Als carrers aptes per al pas de camions de recollida s'estudiarà la possibilitat de disposar de contenidors de carrer soterrats a les voreres, d'acord amb els criteris municipals. Cada punt de recollida disposarà de cinc contenidors, un per a cada fracció de recollida: paper–cartó, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre i diversos. La distància màxima entre dos punts de recollida serà de 100 metres.

Tots els edificis disposaran d'un magatzem de contenidors d'edifici, que complirà el DB HS 2 del CTE. Així mateix, a cada habitatge hi haurà un espai d'emmagatzematge immediat.

3. QUADRES DE DADES

3.1. Quadre de característiques de la reserva. Zones i sistemes

Sistemes	*Superfície*	*%*
Espais verds locals	2.976,00 m²	11,25 %
Equipaments	11.620,00 m²	43,91 %
Total	14.596,00 m²	55,16 %

Zones	*Superfície*	*%*
Volumetria específica	11.865,00 m²	44,84 %
Total	11.865,00 m²	44,84 %
Superfície total de l'àmbit de l'actuació	26.461,00 m²	100 %

3.2. Quadre de característiques de sòl privat. Sòl i sostre

Zones de sòl privat	*Superfície*	*Sostre*
Volumetria específica		
-Ús d'habitatge	10.244,48 m²	17.514,83 m²
-Altres usos compatibles	*0,00 %	*0,00 %
Total de sòl privat	*10.244,48 m2*	*17.514,83 m2*

*En el cas d'optar per implantar altres usos compatibles, la superfície seria la que correspon al 19,20%, superfície que es descomptaria de la superfície residencial sense superar el màxim de la Llei 5/2008.

3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatges i d'usos compatibles per a parcel·les residencials

Parcel·les	*Superfície*	*Sostre total*
Ajuntament	1.620,30 m²	3.090,85 m²
Privades	10.244,48 m²	17.514,83 m²
Total	11.864,78 m²	20.605,68 m²

3.4. Quadre resum

		Zonificació	*Parcel·la*	*Sup. de la parcel·la*	*Edificabilitat total(residencial i altres usos)*	*% d'aprofit.*	*Intensitat resid. (IRC)*	*Nre. d'habitatges*	*Població*
Sòl lucratiu	*Residencial plurifamiliar*	Fsg (VE-CF)	Privada	10.244,48	17.514,83	85	1/104	168	504
			Ajuntament	1.620,30	3.090,85	15		30	90
	Total sòl lucratiu			11.864,78	20.605,68	100,00		198	594
Sòl no lucratiu	*Equipaments*	EQ4A/SO	Social	11.620,00	19.754,00	*Superfícies no computades perquè són de cessió gratuïta i obligatòria, en coherència amb l'oferta presentada, d'acord amb la Llei 5/2008.			
	Espais lliures	EL1b	Espai lliure	2.976,00	148,8				
	Total sòl no lucratiu			14.596,00	19.902,80				
Total				26.461,00	20.605,68[1]				

[1] < 0,90 m^2/m^2 s/26.461 m^2, d'acord amb l'article 2 de la Llei 5/2008.

3.5. Avanç dels criteris de ponderació de l'edificabilitat

La Llei 5/2008 preveu unes cessions obligatòries i gratuïtes de sòl dels propietaris o promotors dels terrenys que constitueixen les reserves de sòl a l'Administració, a més d'unes obligacions en la distribució de l'aprofitament urbanístic.

Per al cas de la RES 47 Son Güells, on s'ha optat per la modalitat d'habitatge taxat, la distribució final de l'aprofitament urbanístic és la que determina l'article 2.2.*b* de la Llei 5/2008:

- com a màxim un 35% de l'edificabilitat total de la RES a habitatges de preu taxat;
- com a mínim un 15% de l'edificabilitat total de la RES a habitatges de protecció pública;
- el 50% restant de l'edificabilitat de la RES a habitatges de preu lliure.

A més de l'obligatorietat d'aquesta distribució, s'haurà de cedir a l'Ajuntament l'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 16.1.*b* de la Llei 8/2007 —que s'ha substituït pel Reial decret legislatiu 2/2008—, que estableix la cessió del 15 % del total de la reserva per a cada un dels usos d'habitatge; es a dir, el 15 % de l'edificabilitat destinada a habitatges de preu taxat, el 15 % de l'edificabilitat destinada a habitatges de protecció pública i el 15 % de l'edificabilitat destinada a habitatges de preu lliure.

La cessió a l'Ajuntament del 15 % del total lucratiu de la reserva és de 3.090,83 m^2st, i s'ubicarà a la parcel·la de 1.620,30 m^2 del bloc 1:

- 15 % x 7.211,99 m^2st HPT = 1.081,79 m^2st
- 15 % x 3.090,85 m^2st HPP = 463,62 m^2st
- 15 % x 10.302,24 m^2st HLL = 1.545,42 m^2st

Aquest sòl serà destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública.

La legislació estatal —el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, en l'article 16.1.*b*— i la legislació autonòmica —la Llei 7/2012, en el capítol II, article 8.2— estableixen amb caràcter general que en les actuacions de dotació, com és el cas de

Son Güells, s'ha d'entregar a l'Ajuntament, amb destinació al patrimoni públic del sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge referit a l'**increment de l'edificabilitat mitjana ponderada (EMP)**, que no podrà ser inferior al 5 % ni superior al 15 %.

A aquest efecte caldrà determinar si la nova ordenació suposa un aprofitament superior a l'actual planejament vigent, en funció de l'edificabilitat mitjana ponderada, que no és directament equiparable al concepte d'edificabilitat, sinó el resultat de multiplicar l'edificabilitat pel coeficient d'homogeneïtzació de cada ús o tipologia edificatòria característica.

A la memòria del Pla General s'indiquen els criteris per determinar els coeficients aplicables a l'homogeneïtzació de les edificabilitats resultants dels diferents usos globals assignats, que es computen amb unitats d'aprofitament (UA).

Les unitats d'aprofitament del planejament vigent s'extreuen del projecte de compensació de la UE 69/03, que es va aprovar definitivament el 20 de maig de 2005, en què s'assignava un coeficient de 0,43885 per a les zones d'equipament i un coeficient d'1 per a zones residencials. A l'àmbit de l'actual RES, suposen un total de 19.741 UA.

Equipaments (domini privat)						
	RES 47	*m² de sòl*	*Edific. (m²/m²)*	*m² de sostre*	*Coef. d'homog.*	*UA*
EQ4a AS	Solar M4.1	10.219	1,7	17.372	0,43885	7.624
	Solar M4.2	4.622	1,7	7.857	0,43885	3.448
		14.841		**25.229**		**11.072**
EQ4a SA	Solar M6.2	3.561	1,7	6.053	0,43885	2.656
	Solar M6.3	8.059	1,7	13.701	0,43885	6.013
		11.620		**19.754**		**8.669**
		26.461		**44.983**		**19.741**

Per determinar l'aprofitament de la nova ordenació, el Pla estableix un coeficient detallat per a l'ús residencial plurifamiliar, però no en determina cap d'específic per als habitatges sotmesos a algun règim de protecció. Per tant, com a criteri general, la ponderació s'ha de fer basant-se en la rendibilitat econòmica de l'habitatge lliure

respecte a la de l'habitatge de protecció pública i la de l'habitatge de preu taxat o màxim de venta.

Amb caràcter orientatiu, s'adopten els coeficients d'homologació següents per als diversos tipus d'habitatges, els quals es podran modificar de manera justificada en el projecte corresponent d'equidistribució de beneficis i càrregues en funció del mercat immobiliari:

Per a habitatge lliure: 1
Per a habitatge taxat: 1
Per a habitatge de protecció pública: 0,72

Les **unitats d'aprofitament de la nova ordenació**, una vegada descomptades les superfícies de cessió (equipament de domini públic i nou espai lliure), resulten:

Superfícies lucratives (habitatges)					
RES 47	*m² de sòl*	*Edific. (%)*	*m² de sostre*	*Coef. d'homog.*	*UA*
HLL		50	10.302,84	1	10.302,84
HPT		35	7.211,99	1	7.211,99
HPP		15	3.090,85	0,72	2.225,41
	11.864,78		**20.605,68**		**19.740,24**

D'acord amb això, es pot concloure que **actualment a l'àmbit de la RES 47 no hi ha increment d'aprofitament respecte a l'ordenació anterior**.

4. ORDENANCES

4.1. Memòria justificativa de les ordenances

4.1.1. Àmbit d'aplicació

Aquests ordenances són aplicables a l'àmbit de les Normes subsidiàries i complementàries que es redacten per al conjunt de parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03 definida pel planejament urbanístic vigent del municipi.

L'objecte d'aquestes normes subsidiàries és l'ordenació detallada dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació per incorporar-los al procés d'urbanització.

4.1.2. Planejament general

Aquestes ordenances s'han d'entendre com a desplegament de la Llei 5/2008. Així, vinculen el Pla General d'Ordenació Urbana, el qual s'hi haurà d'adaptar en la seva primera revisió, sense perjudici de l'efectivitat immediata de les determinacions que s'hi contenen, d'acord amb l'article 2.3 de la Llei 5/2008.

En la definició de les ordenances que afecten l'àmbit de la reserva estratègica s'han adaptat les qualificacions urbanístiques i els usos globals i detallats que ja s'estableixen en el Pla General. En els aspectes que no regulen aquestes ordenances, subsidiàriament s'ha d'atendre el que estableix el Pla General.

Les limitacions fixades en aquestes ordenances per a cada zona són obligatòries, i impera sempre la combinació més restrictiva.

4.2. Règim d'usos

Les Normes adopten els criteris que estableix el Pla General quant a les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, i fixen els usos concrets que es poden desenvolupar a les diverses zones.

Dins l'àmbit de la reserva es plantegen les zones d'ordenació següents, segons l'ús i la tipologia:

Zona	*Ús*	*Tipus*
Fsg	Residencial plurifamiliar	VE.CF
EQ4a	Equipament dotacional	RP.A
EL1b	Espai lliure públic	------

4.3. Normes d'edificació

4.3.1. Tipologia edificatòria

Els tipus d'edificacions aplicables a les diverses zones que estableixen les normes són les següents:

— Tipus d'edificació VE-CF, en la zona residencial plurifamiliar en bloc i en illeta semioberta, segons la volumetria específica de configuració flexible. Ordenació dels volums edificables delimitant l'espai edificable de cada parcel·la.
— Tipus d'edificació RP.A, en les zones d'equipaments, segons la regulació de parcel·la amb edificació aïllada amb separacions mínimes a tots els límits de parcel·la.

4.3.2. Definicions de paràmetres edificables

En aquestes normes s'adapten les definicions que el Pla General de Palma vigent estableix per a cadascun dels paràmetres edificables, medició d'altura i superfícies edificables aplicables fixades per a cada zona. Les definicions dels paràmetres edificables són les que s'estableixen a les seccions primera, segona, tercera, quarta i cinquena del capítol I del títol VII del Pla General.

RESIDENCIALS

Ordenances particulars per a les zones F.
Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VE-CF.

Descripció: aquesta ordenança correspon a les parcel·les destinades a ús residencial plurifamiliar de l'àmbit d'aquestes Normes, per a les quals es preveu una ordenació de volums específica de configuració flexible.

Zones: les Normes que es redacten distingeixen una nova zona: Fsg

Zona Fsg:
L'ordenació de la qual s'assimila a la corresponent a les zones F del Pla General, de les quals es modifica el paràmetre corresponent a l'índex d'intensitat residencial (Irc), referit al nombre d'habitatges/m² de superfície edificable.

Condicions mínimes de la parcel·la

— Superfície mínima de la parcel·la: 320 m²
— Amplada mínima de la parcel·la: 14 m

Condicions d'edificabilitat: en els plànols d'ordenació s'indiquen les especificacions estrictes per les quals s'han de regir:

Altura en nombre de plantes:	4
Altura màxima (m):	13,30
Altura total (m):	15,30
Vol. màxim (m):	1
Altura màxima PB (m):	4,30
Ra (m):	perímetre regulador
Se (m):	perímetre regulador
Ocupació màxima:	perímetre regulador
Irc (hab./m²):	1/104

En què:

Ra (m): separació mínima a l'alineació oficial en metres
Se (m): separació mínima entre blocs en metres
Irc (hab./m²): índex d'intensitat residencial, referit a la superfície edificable. La limitació s'expressa en nombre d'habitatges/superfície edificada.

Condicions particulars:

a) S'hauran d'evitar els accessos a aparcaments soterranis a través dels vials de vianants.

b) Els patis interiors d'illeta es destinaran a espais lliures comunitaris dels habitatges i se'n farà un tractament unitari.
c) Els nuclis de comunicació dels edificis d'habitatges connectaran amb els interiors d'illeta i podran ser els accessos principals de l'edifici.

Condicions d'ús:

a) El percentatge màxim de superfície construïda corresponent a altres usos compatibles amb l'ús d'habitatge serà com a màxim un 19,20 % de l'edificabilitat total de cada bloc a descomptar de l'ús d'habitatge. La materialització d'aquesta superfície serà per parcel·les.
b) Els usos diferents del residencial permesos en la situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta de la situació esmentada, destinada totalment o parcialment a aquells usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.
c) La resta de condicions d'ús es regulen al quadre d'usos núm. 1 de l'article 65 del Pla General de Palma.

CUADRO DE USOS Nº 1

CORRESPONDE A LAS ZONAS : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, Zonas Avenidas.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com.	1,2,4
3.2 Almacenes 1Cª y 2Cª	2
3.3 Tall. Ind. 1 Cª y 2Cª	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos.	1,2,4,5

NOTAS :
- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. Seguridad y Sanitario.
- En las zonas residenciales incluidas en el ámbito de la zona 36 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística no se permitirá el uso turístico.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

En tot el que no estableixi aquesta fitxa s'ha d'atendre a les condicions d'ús i d'edificació de la zona F i a les condicions generals del planejament municipal.

EQUIPAMENTS

Ordenances particulars de la zona EQ4a/SO.
Ús principal: equipaments. Tipus d'edificació: RPA.

Descripció: aquesta ordenança correspon a les parcel·les destinades a ús dotacional de l'àmbit d'aquestes Normes, amb la particularitat que inclouen com a usos detallats els que es destinin a serveis d'interès públic i social, excloent-ne els equipaments de cementiri, docent i esportiu.

Condicions mínimes de la parcel·la:

- Superfície mínima de la parcel·la (m^2): 400
- Amplada mínima de la parcel·la (m): 15

Condicions d'edificabilitat:

Altura en nombre de plantes:	4
Altura màxima (m):	15,50
Altura total (m):	17,50
Edificabilitat (m^2/m^2):	1,7
Ocupació (%):	85
Separacions mínimes a alineacions (m):	3 i H màx./3

Condicions d'ús:
Estan regulades en el quadre d'usos núm. 7 de l'article 65 del Pla General de Palma, amb les excepcions descrites.

Quadre d'usos EQ4a/SO de la RES 47 Son Guells

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
2.2 Res. Com.	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.4 Establecimiento Público	2,3
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4

Notes: S'exceptuan els equipaments Cementiri, Docent i Esportiu del quadre anterior
L'ús 5.11Recreatiu, no se permeten en situació 1 i 3.

ESPAIS LLIURES

Ordenances particulars de la zona EL1b.
Ús principal: espais lliures.

Descripció: aquesta ordenança s'aplica a les grans zones verdes i parcs urbans d'ús i domini públic amb una superfície entre 2.001 i 5.000 m^2.

Condicions d'edificabilitat: en aquesta zona l'edificabilitat permesa es limita a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els paràmetres màxims d'edificabilitat següents:

Altura en nombre de plantes:	1
Altura màxima (m):	4
Altura total (m):	5
Coeficient d'edificabilitat neta (m^2/m^2):	0,05

El tractament del sòl ha de ser el que disposa l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

Condicions d'ús:

a) Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.
b) Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el 20% de la superfície de l'espai lliure computant-ne com a superfície pavimentada.
c) En el subsòl podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles i permetre's l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament de sòl.

Condicions d'urbanització: les condicions d'urbanització estan regulades a les ordenances municipals.

4.4. Fitxes de sistemes de la reserva estratègica del sòl

Fitxa de Sistemes

RES 47

IDENTIF EL1b

CODI 69-sg-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: ESPAI LLIURE CARRETERA MANACOR

SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR

FULL UTM: 78-20-N, 78-20-S

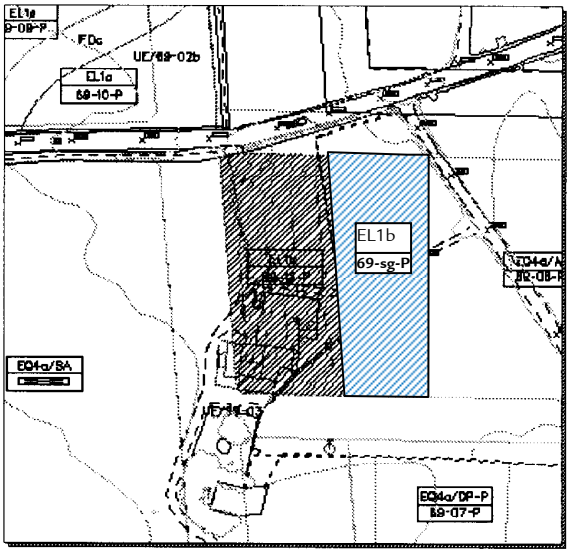
FULL 500: *

FULL 1000: K-19, K-20

FULL 5000: *

CARRER: Prolong. Mare de Deu de Monse

REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 2.976

NÚM. INVENT.: *

DOMINI: PUBLIC

ÚS: PUBLIC

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EL1b

PLANEJAM. APROV: *

PLANEJAMENT: *

ALTRES: *

CATALEGS: *

CLASIF. SÒL: S.U.

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PUBLIC

ÀMBIT: UE UE/69-03

SISTEMA: COMP

ETAPES: 0-2

5.Observacions

* Cessió obligatòria i gratuïta RES 47 Son Güells

Fitxa de Sistemes

IDENTIF EQ4a/SA

CODI 69-05a-E

1- Identificació

DENOMINACIÓ: SANITARIO CARRETERA MANACOR

SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR

FULL UTM: 78-20-S

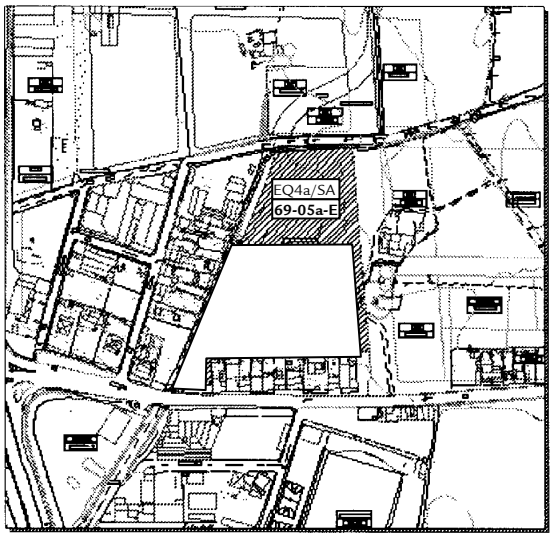
FULL 500: *

FULL 1000: K-20

FULL 5000: *

CARRER: PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE

REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 6.694

DOMINI: PRIVAT

NÚM. INVENT.: *

ÚS: COL.LECTIU

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EQ4a

CATALEGS: *

PLANEJAM. APROV: *

PLANEJAMENT: *

CLASIF. SÒL: S.U.

ALTRES: *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PRIVAT

SISTEMA: COMP

ÀMBIT: UE UE/69-03

ETAPES: 0-2

5.Observacions

*

Fitxa de Sistemes

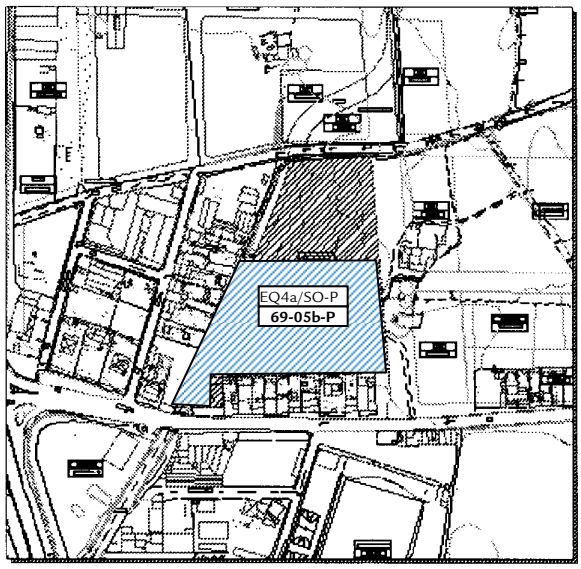
RES 47

IDENTIF: EQ4a/SO-P
CODI: 69-05b-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: SANITARIO CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-20
FULL 5000: *

CARRER: PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 11.620
NÚM. INVENT.: *
DOMINI: PÚBLIC
ÚS: PÚBLIC

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EQ4a
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
ALTRES: *
CATALEGS: *
CLASIF. SÒL: S.U.

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PÚBLIC
ÀMBIT: UE UE/69-03
SISTEMA: COMP
ETAPES: 0-2

5.Observacions

* Cessió obligatòria i gratuïta RES 47 Son Güells

5. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

5.1. Sistema d'actuació i pla d'etapes

Sistema d'actuació

L'àmbit de gestió correspon a l'àmbit total de la RES que té una superfície de 26.461 m^2. El sistema d'actuació fixat per aquestes Normes serà el de compensació, d'acord amb l'article 152.3 del Reglament de gestió urbanística. La gestió i l'execució del projecte d'urbanització seran d'iniciativa privada.

Pla d'etapes

	Termini màxim (en mesos)
Aprovació definitiva de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament (publicació BOIB).	Comença el 1r termini
Presentació dels projectes d'urbanització i de distribució de beneficis i càrregues.	5
Aprovació definitiva del projecte d'urbanització i del projecte de distribució de beneficis i càrregues.	Comença el 2n termini
Obres d'urbanització i lliurament dels terrenys urbanitzats a l'Administració*	14

*L'Ajuntament durà a terme el control i el seguiment de l'execució material de les obres d'urbanització. A aquest efecte, el Departament Tècnic de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge notificarà a l'Ajuntament l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització corresponent, una vegada que el propietari o promotor hagi complit les condicions i les garanties de la Llei 5/2008.

D'acord amb l'article 5.7 de la Llei 5/2008, en el supòsit que un mateix promotor faci la urbanització i executi tots els habitatges d'una determinada reserva estratègica del sòl, els habitatges de protecció pública i els de preu taxat s'hauran d'executar simultàniament amb els de preu lliure, i el certificat final d'obra d'aquests darrers no es podrà emetre fins que no s'hagi atorgat per al mateix nombre d'habitatges de protecció pública i de preu taxat. En el supòsit d'execució parcial del habitatges, s'aplicarà el mateix criteri proporcionalment sobre cada parcel·la.

5.2. Estudi econòmic i financer

1. Xarxa viària		
	Carrer existent a 20,08 €/m²:	48.183,00 €
2. Electricitat		
	Dos transformadors nous:	54.000,00 €
	Noves Línies BT:	24.490,00 €
	Total:	78.490,00 €
3. Zones verdes		
	Nova:	267.959,04 €
4. Recollida selectiva		
	RSU (supòsit de contenidors enterrats):	116.792,36 €
5. Xarxa d'aigua regenerada		
	Aigua depurada per a reg (previsió):	99.572,60 €
	Total:	610.997,00 €

6 ‰ sobre el pressupost d'execució material per a la redacció de projectes tècnics i honoraris i direcció d'obra:	3.665,98 €

6. PLÀNOLS

INDEX

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

I-1. Situació i àmbit d'actuació
I-2. Topogràfic estat actual. E=1/1000
I-3. PGOU vigent. Ordenació Sòl Urbà. Plànols K-19, K-20. E=1/1000
I-4. Estructura general i orgànica PGOU vigent .E=1/10000 i Adaptació del PGOU a les DOT. E=1/5.000
I-5. Estructura de la propietat. E=1/1000
I-6. Infraestructures i serveis. Línies elèctriques. E= 1/1000
I-7. Infraestructures i serveis. Xarxes d'aigua, oleoducte i gas. E= 1/1000
I-8. Situació respecte a les infraestructures i serveis. E= 1/2000
I-9. Anàlisi dels riscos. E=1/2000

Plànols d'ordenació

O-1. Modificació pla general. Plànols K-19 i K-20 modificats. E= 1/1000
O-2. Zonificació. E= 1/1000
O-3. Infraestructures i serveis. Linees elèctriques. E=1/1000
O-4. Infraestructures i serveis. Xarxes d' aigües, Oleoducte i Gas. E=1/1000

6.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ



1



5



Situació



Vistes aèries: Nord - Sud, Sud - Nord 2



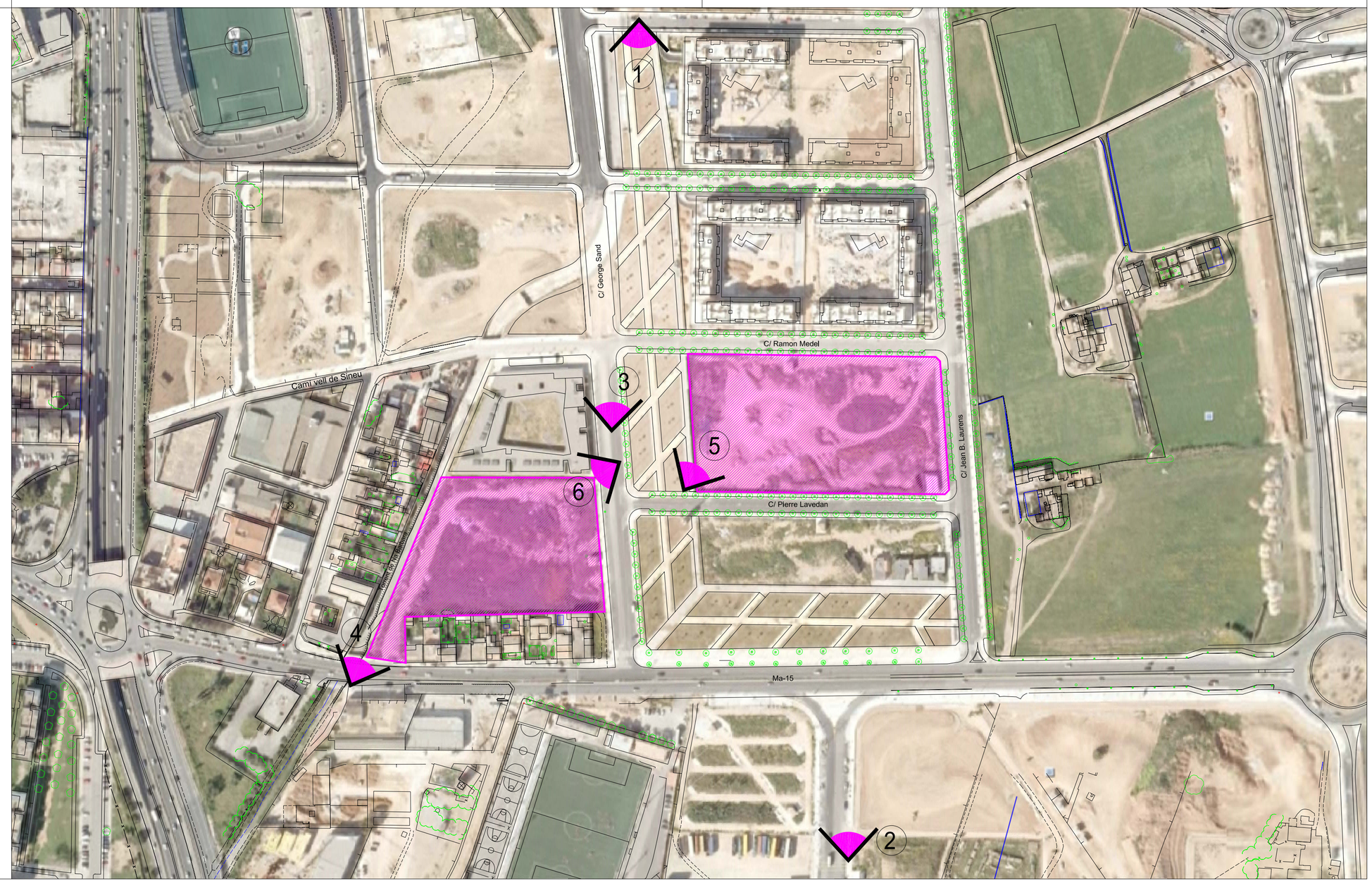
Fotografies 6



3



Fotografies 4



Emplaçament. Escala:1/2000

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

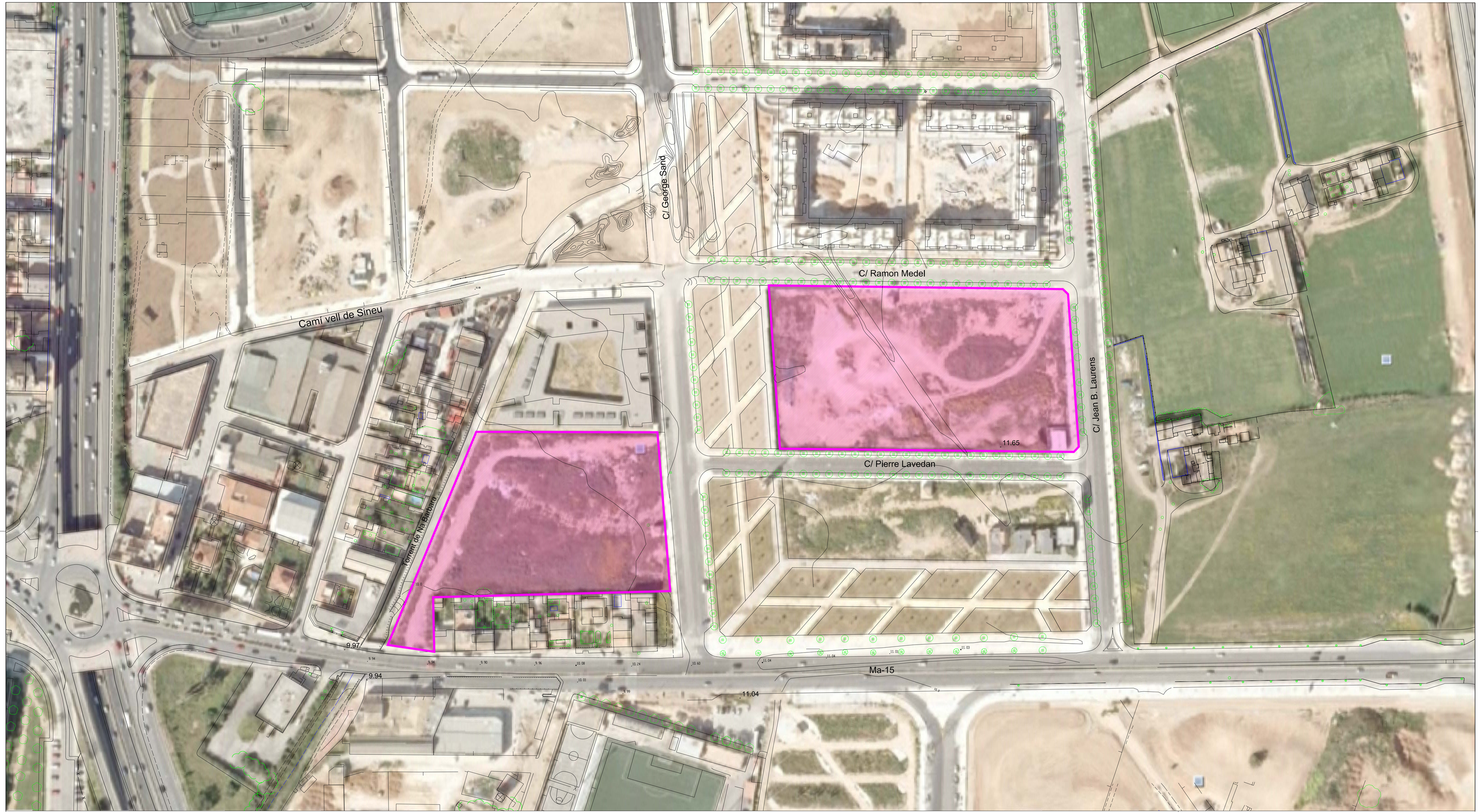
EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
Situació i àmbit de l'actuació.

ESCALA: VÀRIES CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: I 1

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N



GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori

Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.

Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

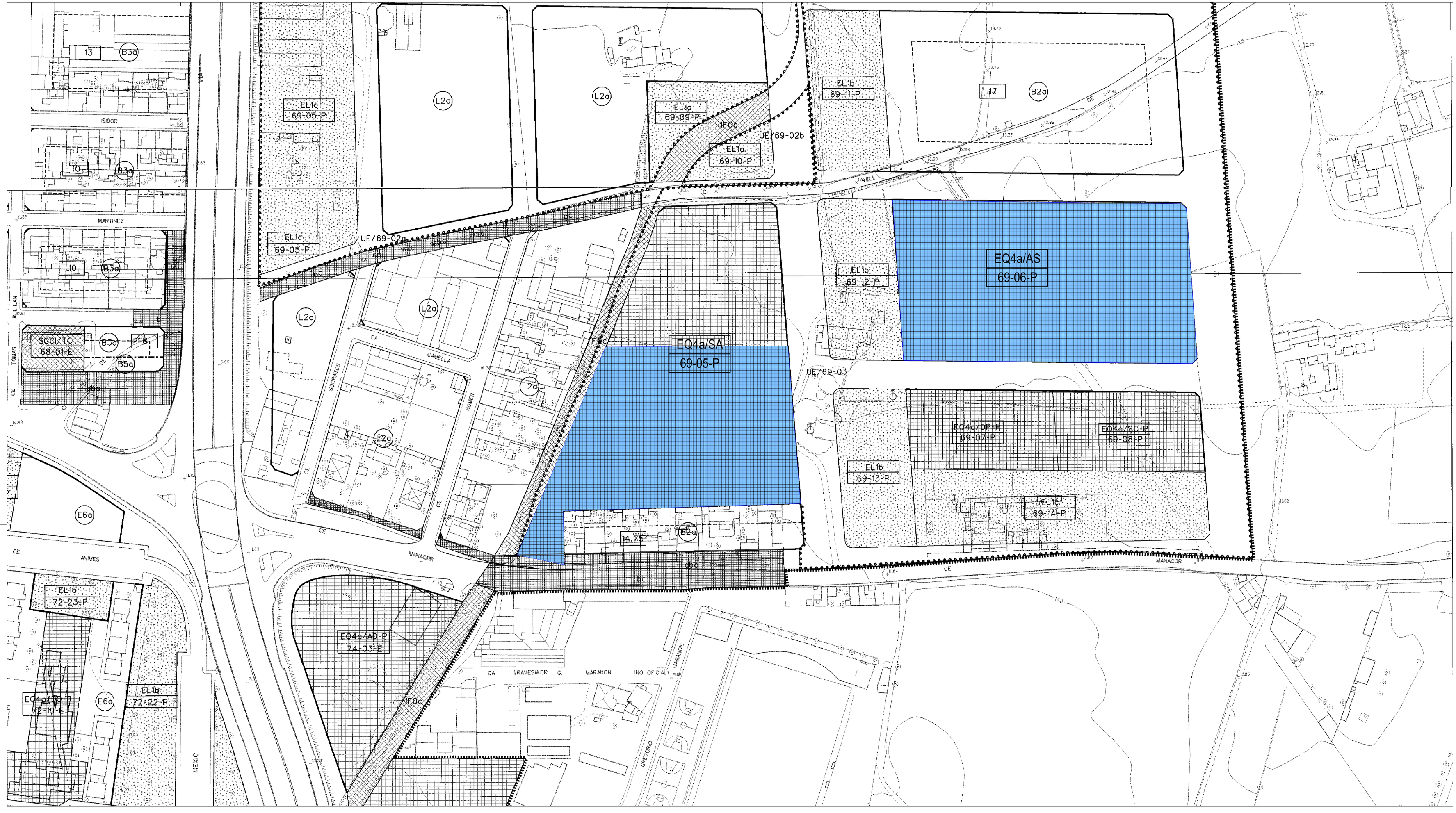
DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
Topogràfic estat actual.

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: I 2

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m



INFRASTRUCTURES

- VIAL DE VIANANTS
- VIAL AMB MANCANÇA D'INFRASTRUCTURES
  - a - Mancança d'asfaltat
  - b - Mancança d'abastament d'aigua
  - c - Mancança de clavegueram

DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

- LÍMIT DELIMITACÓ PROVISIONAL
- LÍMIT ZONA SERVITUD
- LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

ÀMBITS I LÍMITS

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- LÍMIT SÒL URBÀ (per fora de sòl urbà)
- SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

SÒL URBÀ

- LÍMIT UNITAT D'EXECUCIÓ (per dins)
- ÀREA DE RÈGIM SINGULAR (ARS)
- ÀREA DE RÈGIM ESPECIAL (ARE)
- ÀREA DE PLANEJAMENT INCORPORAT (API)
- LÍMIT ENTRE ZONES
- NOVA ALINEACIÓ (A L'EIX)
- LÍMIT DE PROFUNDITAT EDIFICABLE

CODIS

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

ÀREES D'INTERÈS CULTURAL

CIC/NSICT-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; CT- CODITERNE MUNICIPAL; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

EDIFICI I ENTORN CATALOGAT

A — A - GRAU DE PROTECCIÓ; NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

(*) EDIFICI AFECTAT PER LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNIC-AMBIENTAL

ALTRES

- NN — PROFUNDITAT EDIFICABLE
- TE — TOTALMENT EDIFICABLE
- 00.00 — COTA RASANT VIAL

ZONES RESIDENCIALS, INDUSTRIALS I TERCIÀRIES

ANo — A - ORDENANÇA D'APLICACIÓ; N - NOMBRE DE PLANTES; o - CONDICIONS PARTICULARS: X - ATIC, Y - PORXO, Z - ATIC + PORXO

ZONES DOTACIONALS

EQNo/XX-P / NS-NO-Y — EQ- ORDENANÇA D'APLICACIÓ; P - PÚBLIC; N - NOMBRE DE PLANTES; NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; o - CONDICIONS PARTICULARS; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR; XX- CONDICIONS D'US; Y - E. ASSISTENTIAL, P. APARCAMENT

ZONES UNITAT D'EXECUCIÓ

UE/NS-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL

ARE/NS-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

API/NS-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ZONES DOTACIONALS

SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

SGEC/SC	SOCIO - CULTURALS
SGEC/DO	DOCENT
SGEC/AS	ASSISTENCIAL
SGEC/AD	ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
SGEC/DP	ESPORTIU
SGEC/SE	SEGURETAT
SGEC/SA	SANITARI
SGEC/RE	RELIGIOS
SGEC/CE	CEMENTIRI
SGEC/CO	COMERCIAL
SGEC/RE	RECREATIU

SISTEMES LOCALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

EQ0a/SC	SOCIO - CULTURALS
EQ0a/DO	DOCENT
EQ0a/AS	ASSISTENCIAL
EQ0a/AD	ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
EQ0a/DP	ESPORTIU
EQ0a/SE	SEGURETAT
EQ0a/SA	SANITARI
EQ0a/RE	RELIGIOS
EQ0a/CE	CEMENTIRI
EQ0a/CO	COMERCIAL
EQ0a/RE	RECREATIU

SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES

SGCI/RV	XARXA VIÀRIA
SGCI/IS	INSTAL.LACIONS I SERVEIS
SGCI/TP	TRANSPORTS
SGCI/TC	TELECOMUNICACIONS

SISTEMES LOCALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES

IF0a/RV	XARXA VIÀRIA
IF0a/IS	INSTAL.LACIONS I SERVEIS
IF0a/TP	TRANSPORTS
IF0a/TC	TELECOMUNICACIONS

SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIURES

SGEL/PJ	PARCS I JARDINS
SGEL/ZO	ZONA D'ESPLAI I EXPANSIÓ

SISTEMES LOCALS ESPAIS LLIURES

EL1a	
EL1b	ESPAIS LLIURES PUBLICS
EL1c	
EL1d	

ZONES RESIDENCIALS, INDUSTRIALS TERCIÀRIES

	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
A	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
B	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
C	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL
D	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA (3 mts)
E	PLURIFAMILIAR AÏLLADA
F	PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECÍFICA
G	PLURIFAMILIAR SUBURBANA
H	PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA (4 mts.)
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
I	UNIFAMILIAR AÏLLADA
J	UNIFAMILIAR SUBURBANA
K	UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA.
	INDUSTRIAL
L	SECUNDARIA MINIPOLIGONS
M	INDUSTRIAL AÏLLADA
	TERCIARI
S	ACTIVITATS TERCIÀRIES
T	TURÍSTIC

EL0a — ESPAI LLIURE PRIVAT

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.

Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació. PGOU Vigent. Ordenació Sòl Urbà. Plànols K-19,K-20

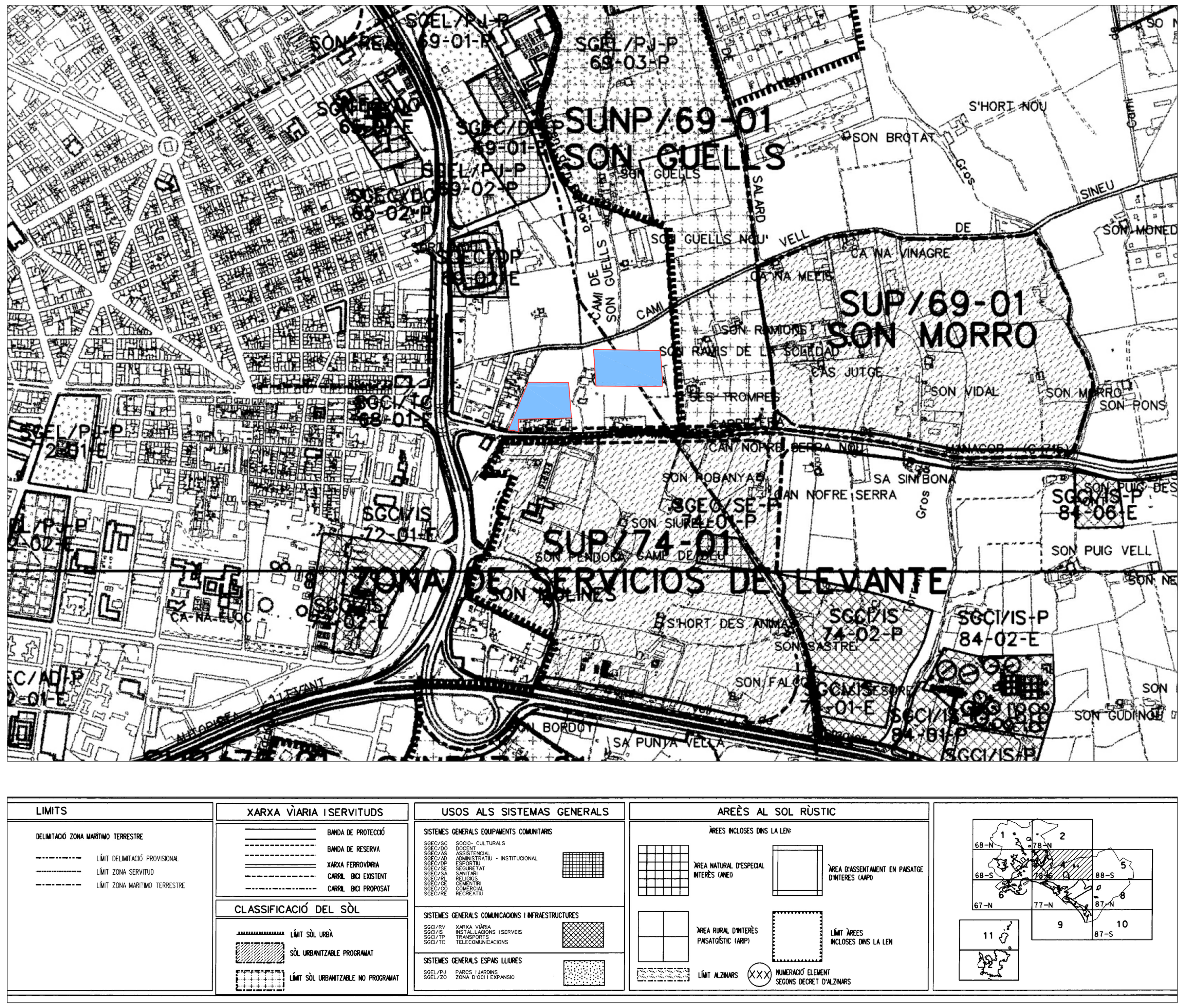
Escala: 1 : 1000 Clau núm: RES 47 Data: Setembre 2012 Plànol: 13

Redacció: Departament Tècnic

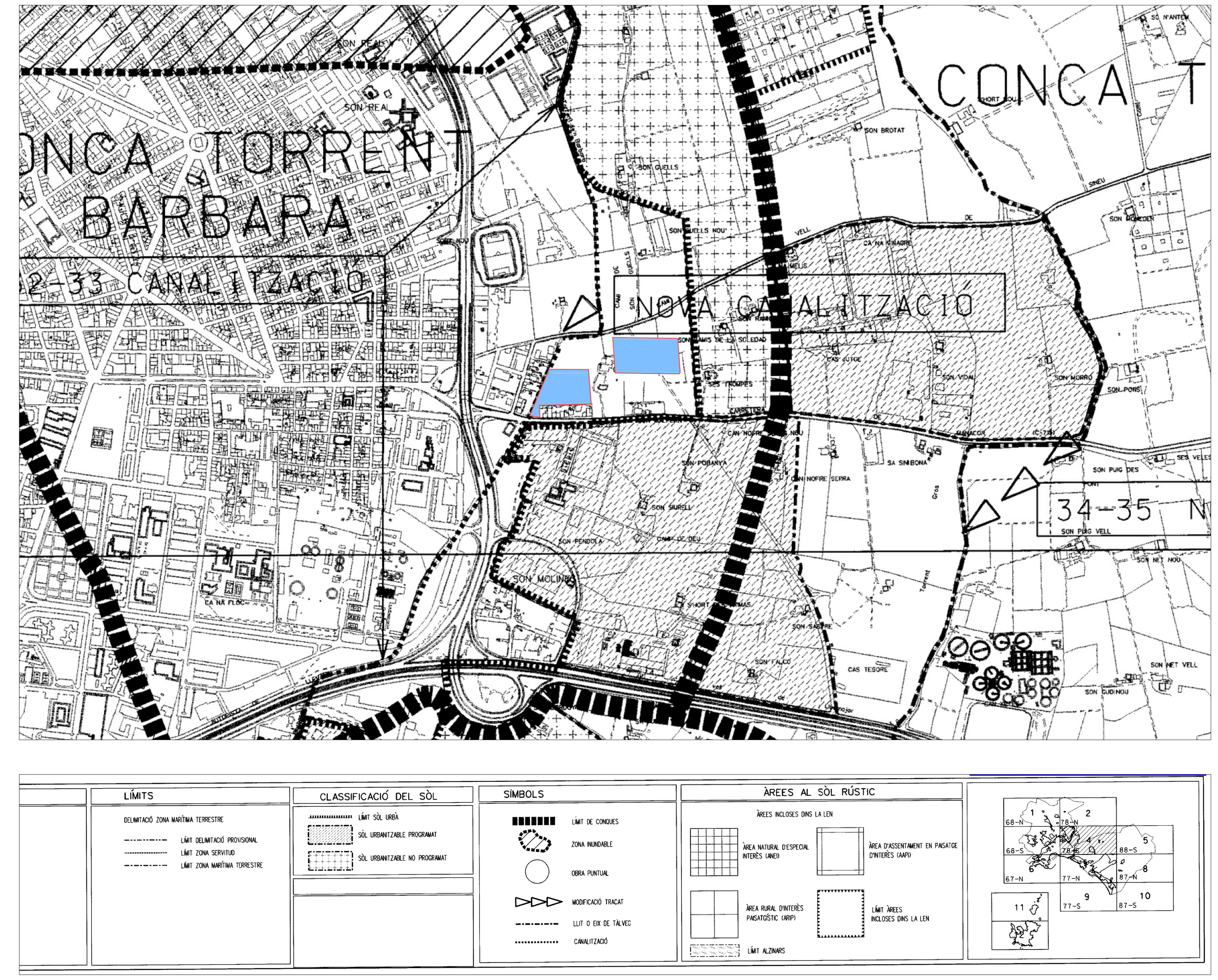
N

0 25 50 100m

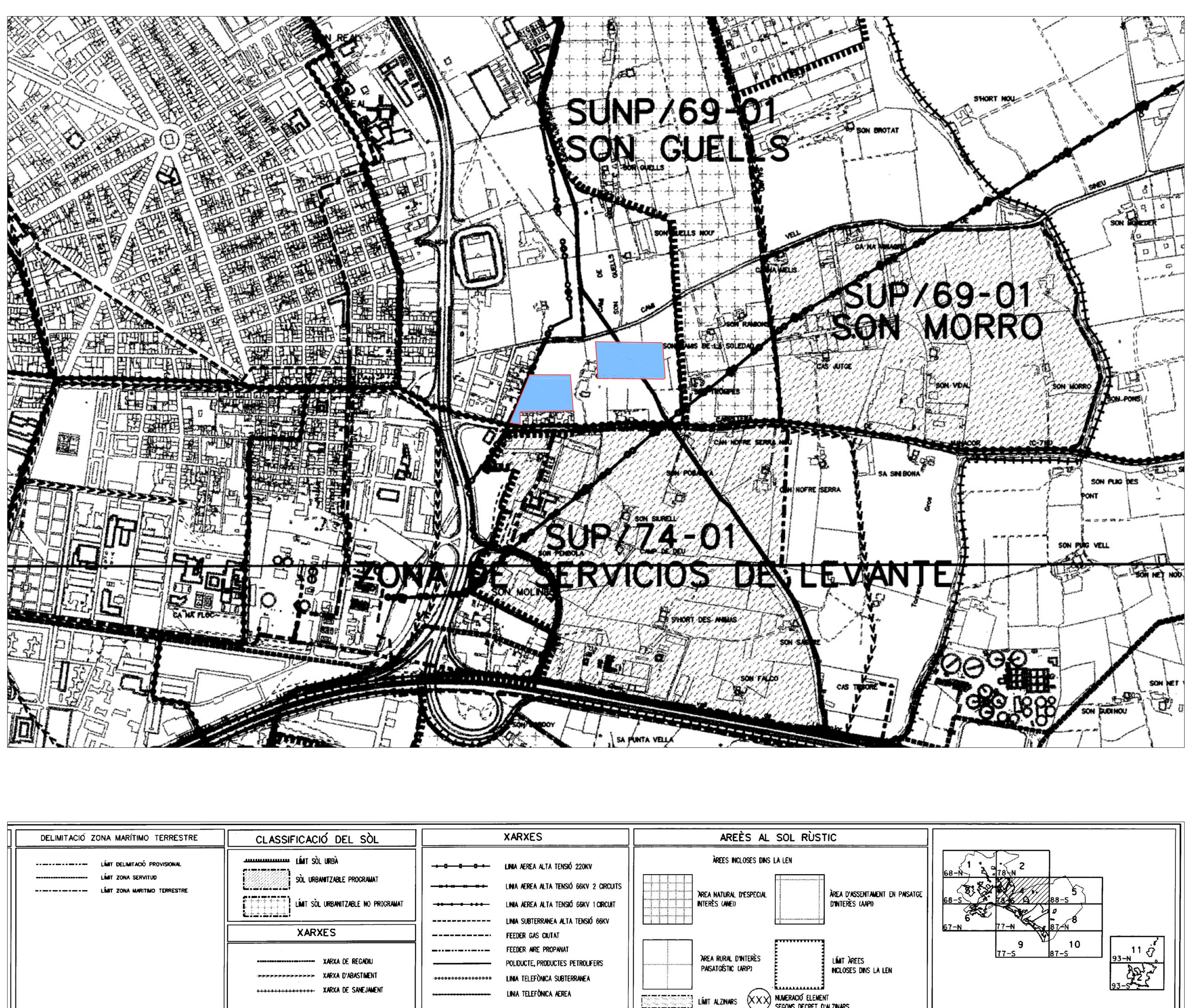
ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. 1/10000



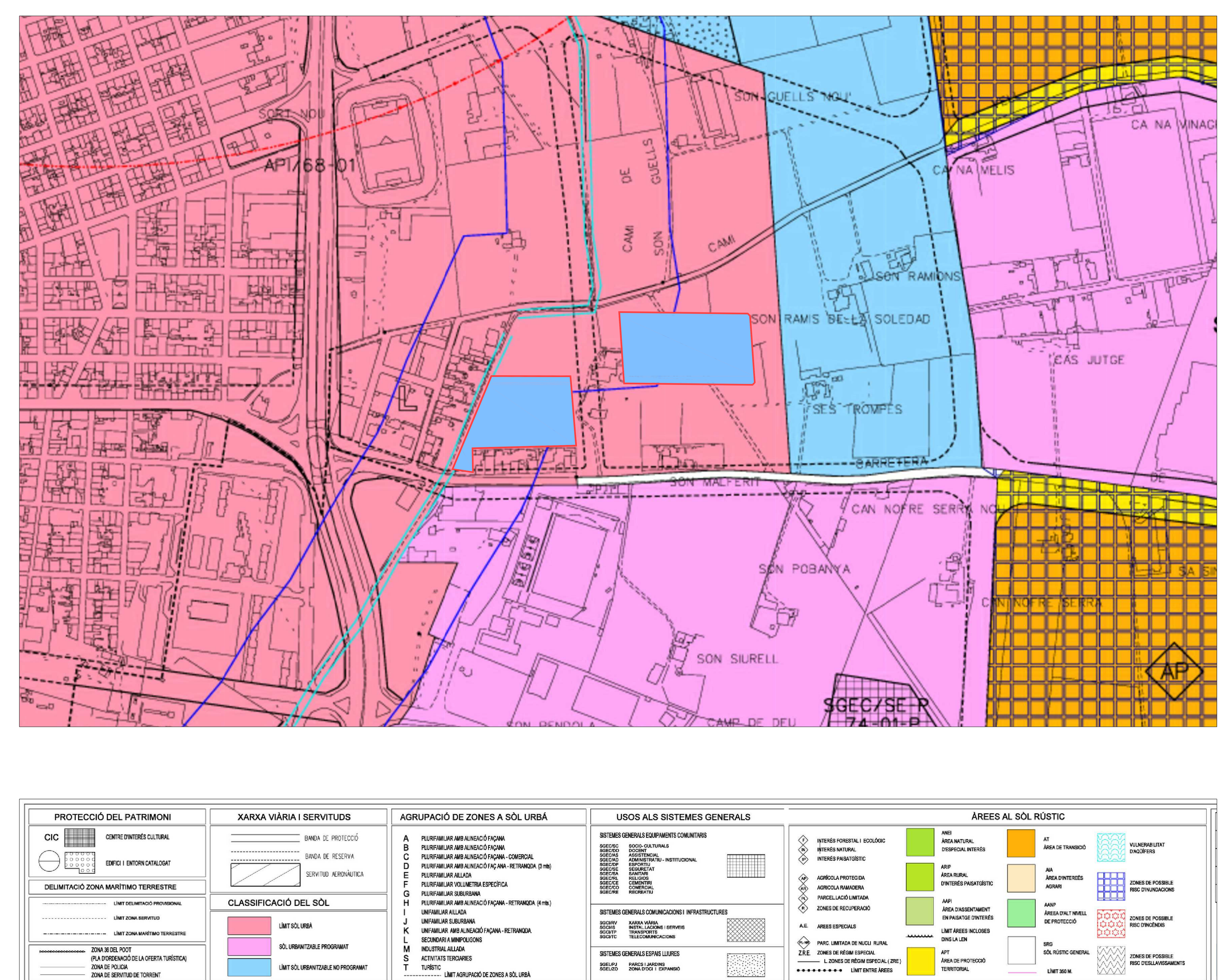
TORRENTS I TÀLVEGS PROTECCIÓ I CANALITZACIÓ ZONES INUNDABLES. 1/10000



ESQUEMA DE LA XARXA D'ALTA TENSIÓ, FEDER GAS CIUTAT, AIRE PROPANAT I POLIDUCTE. 1/10000



ADAPTACIÓ PGOU A LES DOT. 1/5000



GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació. Adaptació del PGOU a les DOT. Estructura General i Orgànica PGOU Vigent.

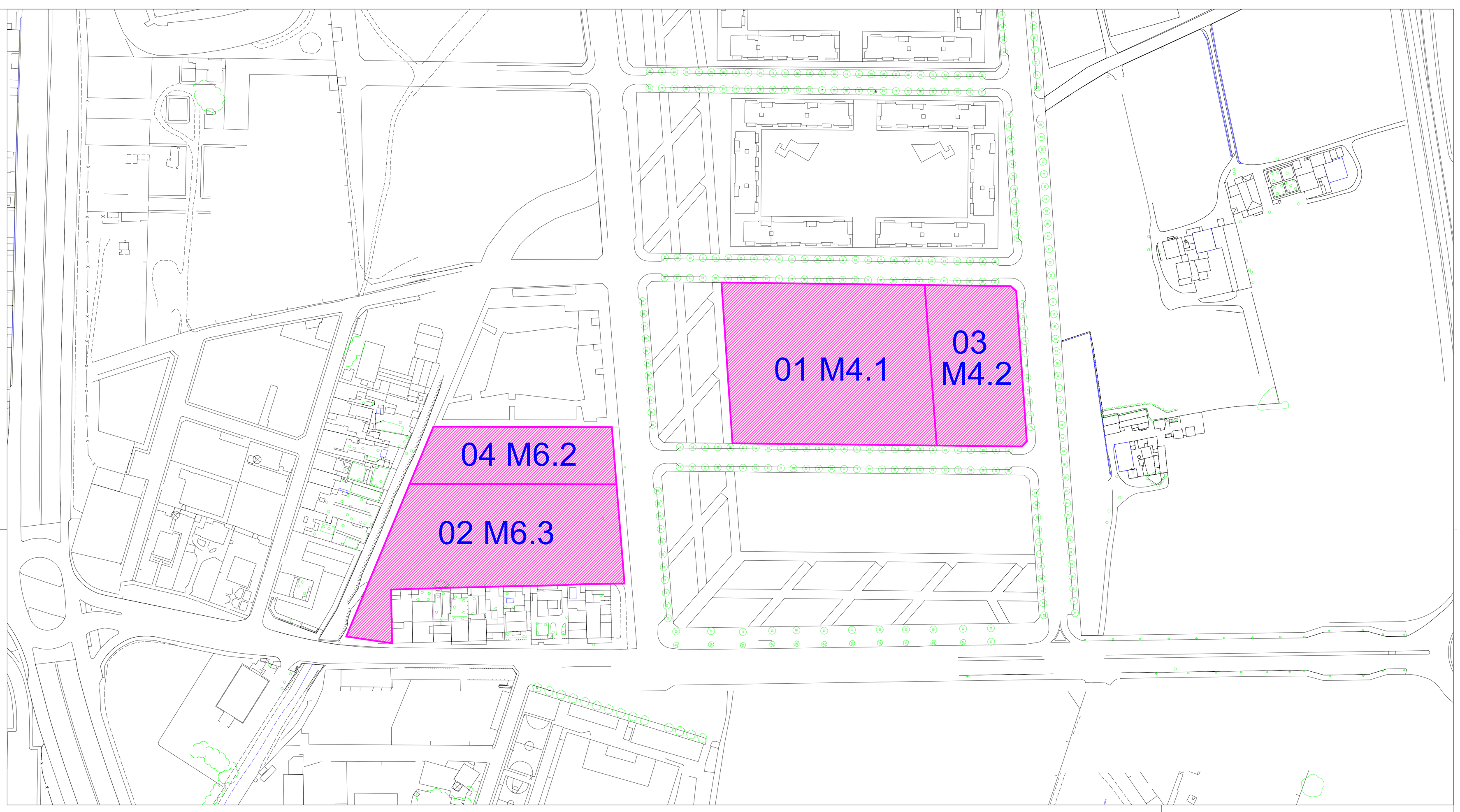
ESCALA: 1/10000 1/5000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: I 4

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 100 200 400 m
1/10000

0 100 250m
1/5000



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD				
Núm. Parcel·la	Solar	Propietari	Superfície	
			m2	%
01	M 4.1	Reyal Urbis SA	10.219	38,62%
02	M 6.3	Reyal Urbis SA	8.059	30,46%
03	M 4.2	Vertix Procam SL	4.622	17,47%
04	M 6.2	Vertix Procam SL	3.561	13,46%
Total parcel·les			26.461	100%
Total àmbit del sector			26.461	

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

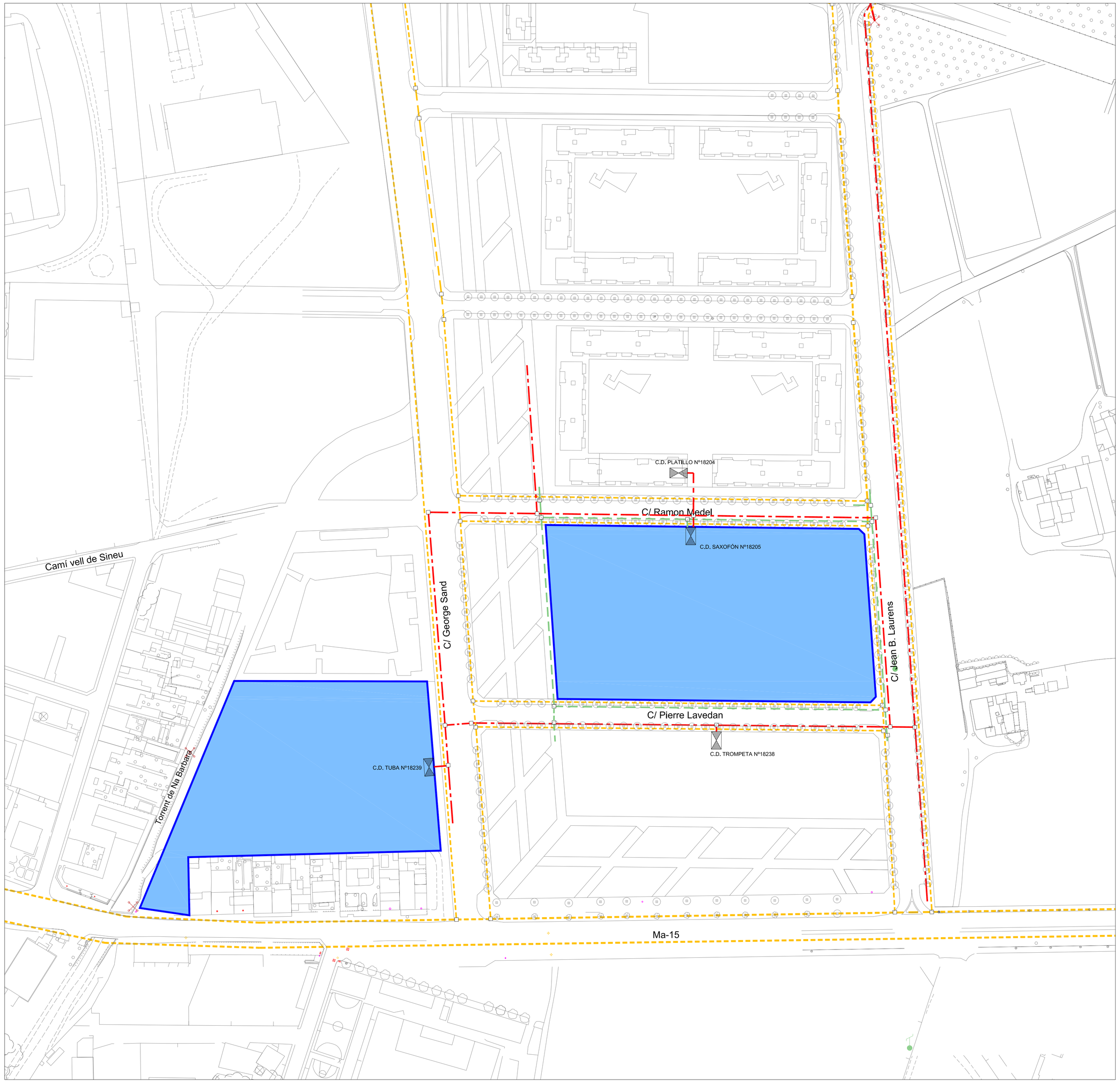
DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
Estructura de la propietat.

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: 5

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m



LLEGENDA

- CANALITZACIÓ DE BAIXA TENSIÓ
- LÍNIA ELÈCTRICA MITJA TENSIÓ
- LÍNIA ENLLUMENAT PÚBLIC
- CENTRE DE TRANSFORMACIÓ EXISTENT

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

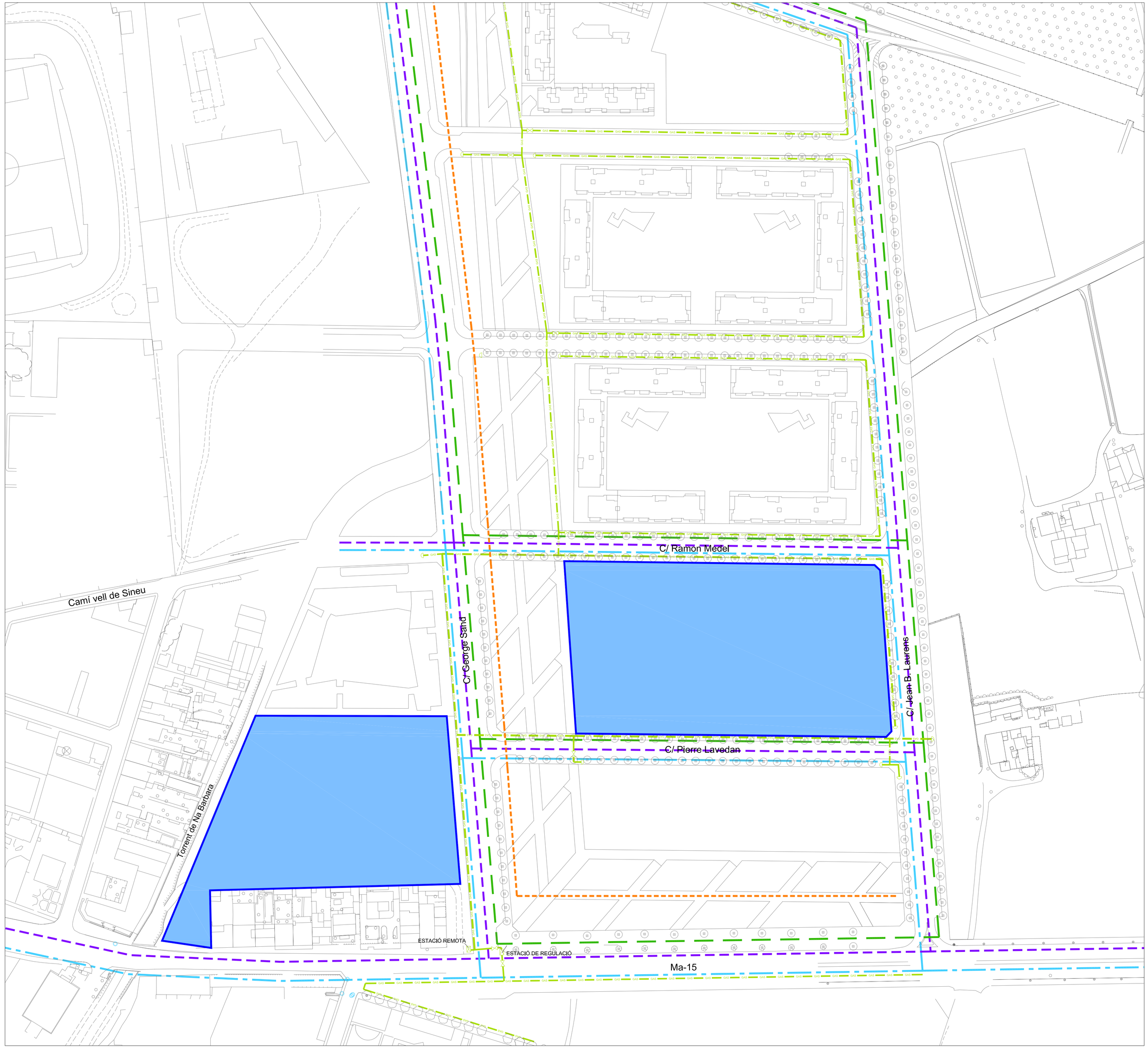
DESCRIPCIÓ: Plànols d'informació.
Infraestructures i serveis. Línies elèctriques.

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: I 6

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m



LLEGENDA

- XARXA D'AIGUA POTABLE
- XARXA DE PLUVIALS
- XARXA DE CLAVEGUERAM
- XARXA OLEODUCTE
- GAS XARXA GAS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

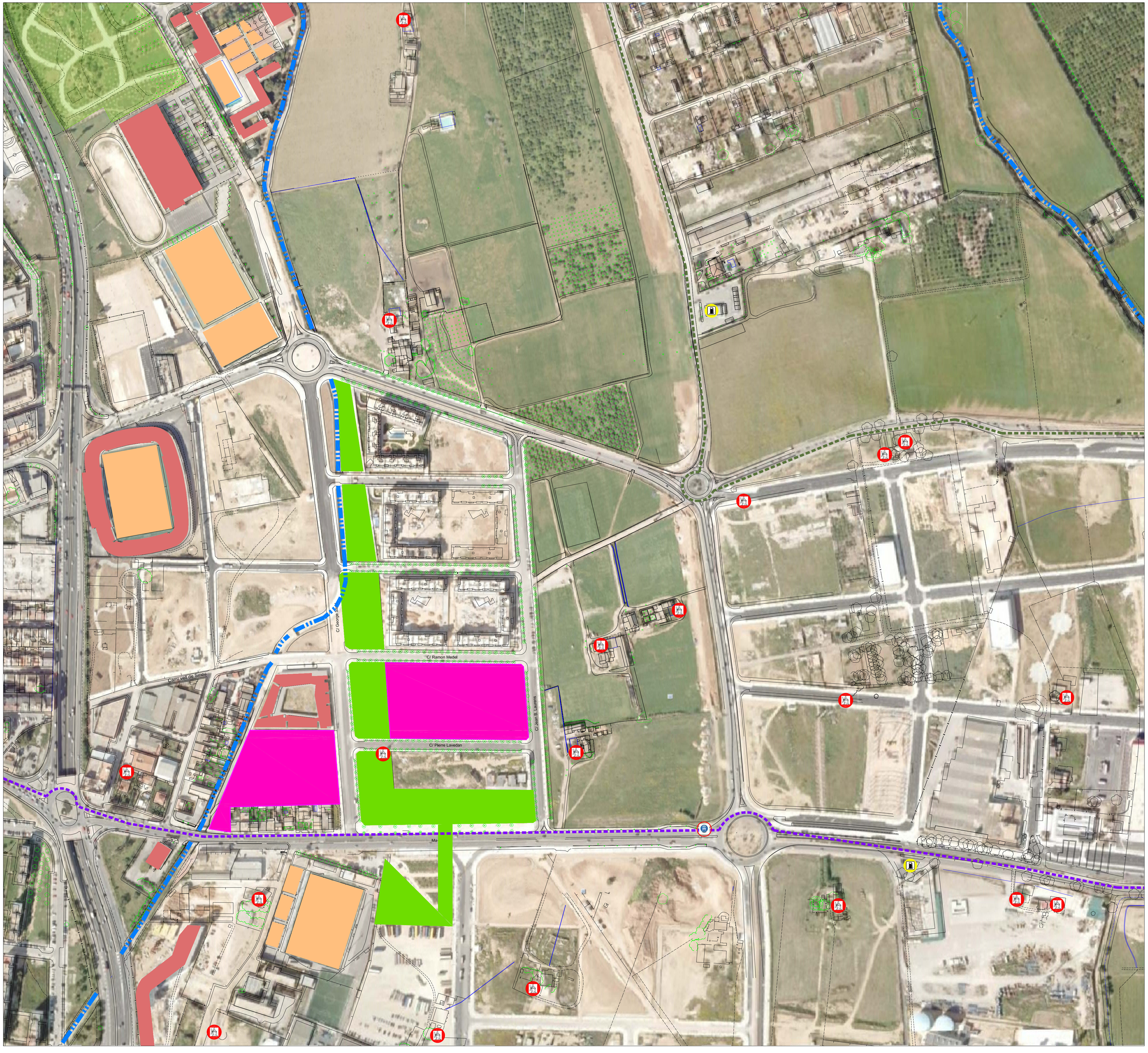
DESCRIPCIÓ: Plànols d'informació.
Infraestructures i serveis. Xarxes d'aigua, oleoducte i gas

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: I 7

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m



Espai lliure / Parc / Plaça

Camp esportiu

Equipament

Línies autobús EMT / Aturada

Molí

Benzinera

Torrent

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

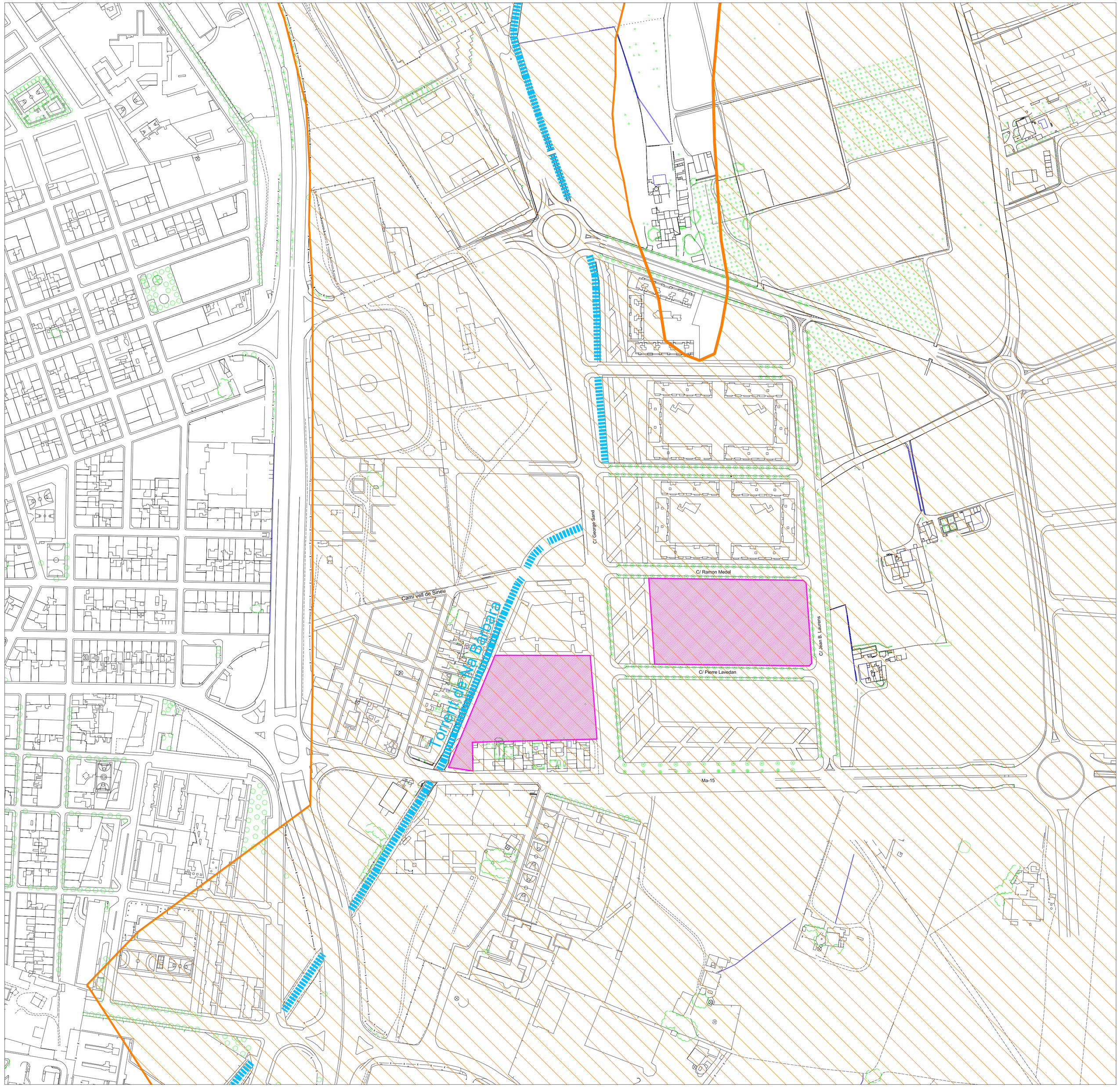
DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
Situació respecte a les infraestructures i serveis

ESCALA: 1/2000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: setembre 2012 PLÀNOL: I 8

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100 200 m



GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
Anàlisi dels riscos

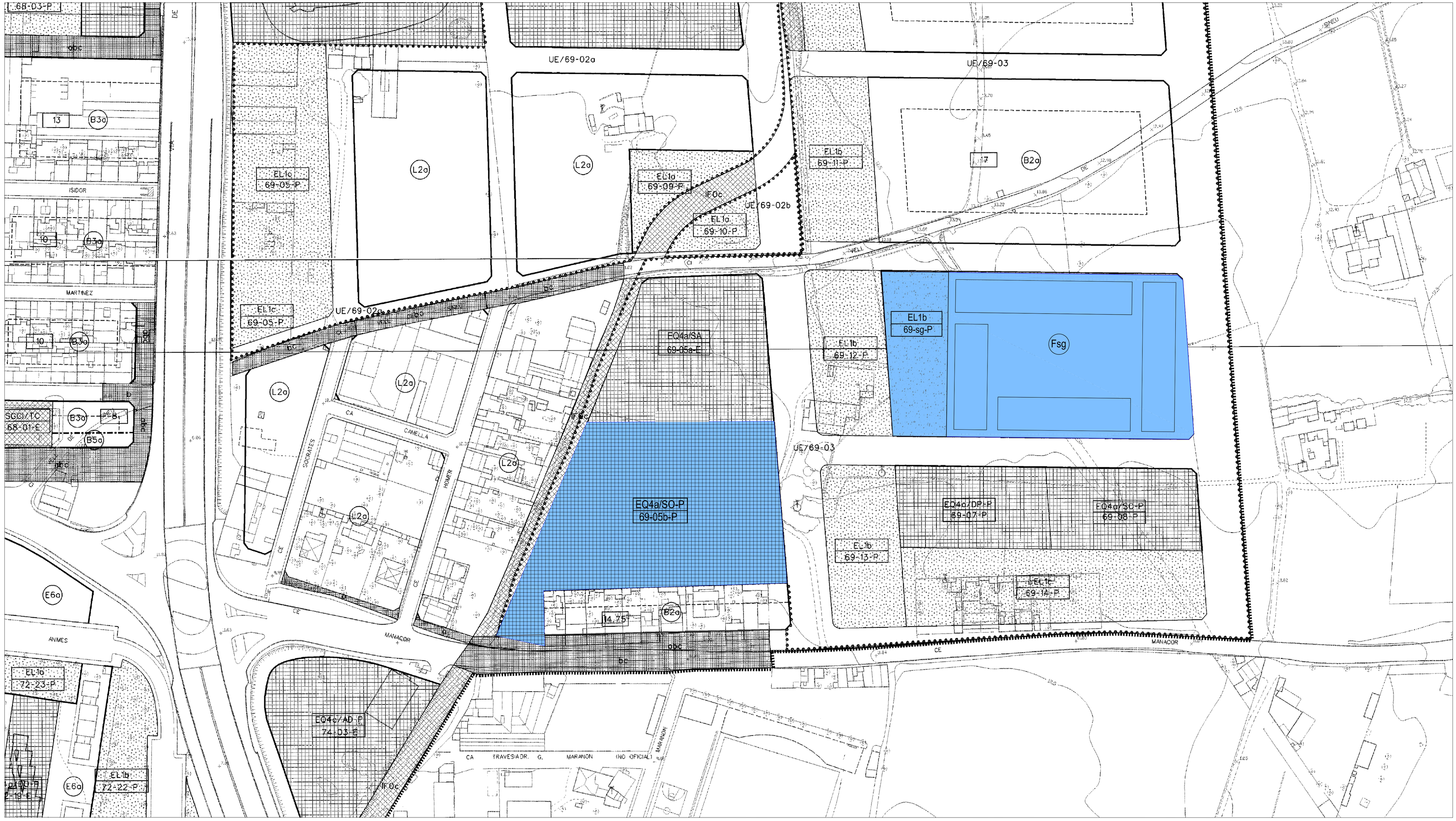
ESCALA: 1/2000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: I 9

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 50 100 200m

6.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ



INFRASTRUCTURES

- VIAL DE VIANANTS
- VIAL AMB MANCANÇA D'INFRASTRUCTURES
  - a - Mancança d'asfaltat
  - b - Mancança d'abastament d'aigua
  - c - Mancança de clavegueram

DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

- LÍMIT DELIMITACIÓ PROVISIONAL
- LÍMIT ZONA SERVITUD
- LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

ÀMBITS I LÍMITS

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- LÍMIT SÒL URBÀ (per fora de sòl urbà)
- SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

SÒL URBÀ

- LÍMIT UNITAT D'EXECUCIÓ (per dins)
- ÀREA DE RÈGIM SINGULAR (ARS)
- ÀREA DE RÈGIM ESPECIAL (ARE)
- ÀREA DE PLANEJAMENT INCORPORAT (API)
- LÍMIT ENTRE ZONES
- NOVA ALINEACIÓ (A L'EIX)
- LÍMIT DE PROFUNDITAT EDIFICABLE

CODIS

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

ÀREES D'INTERES CULTURAL

CC/NS(CT-NO) NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
CT- CODITORNE MUNICIPAL
NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

EDIFICI I ENTORN CATALOGAT

A - GRAU DE PROTECCIÓ
NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

(A NS-NO) EDIFICI/ENTITAT PER LA PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICO-AMBIENTAL

ALTRES

- NN PROFUNDITAT EDIFICABLE
- TE TOTALMENT EDIFICABLE
- 7,00 COTA RASANT VIAL

ZONES RESIDENCIALS, INDUSTRIALS I TERCIÀRIES

(ANs) A - ORDENANÇA D'APLICACIÓ
N - NOMBRE DE PLANTES
o - CONDICIONS PARTICULARS
T - TERRAT
P - PORXO
Z - ATIC + PORXO

ZONES DOTACIONALS

EQNa/XX-P / NS-NO-Y
EQNa - ORDENANÇA D'APLICACIÓ P - PÚBLIC
N - NOMBRE DE PLANTES NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
o - CONDICIONS PARTICULARS NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR
XX- CONDICIONS D'ÚS Y - E (EXISTENT), P (PREVIST)

ZONES UNITAT D'EXECUCIÓ

UE/NS-NO NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL

ARE/NS-NO NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

API/NS-NO NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC
NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ZONES DOTACIONALS

SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- SGEQ/SC SOCIO- CULTURALS
- SGEQ/DG DOCENT
- SGEQ/AS ASSISTENCIAL
- SGEQ/AD ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
- SGEQ/DP ESPORTIU
- SGEQ/SE SEGURETAT
- SGEQ/SA SANITARI
- SGEQ/RL RELIGIOS
- SGEQ/CK CEMENTIRI
- SGEQ/CO COMERCIAL
- SGEQ/RE RECREATIU

SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES

- SGCI/RV XARXA VIÀRIA
- SGCI/IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- SGCI/TC TRANSPORTS
- SGCI/TL TELECOMUNICACIONS

SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIURES

- SGEL/PJ PARCS I JARDINS
- SGEL/ZO ZONA D'ESPLAI I EXPANSIÓ

SISTEMES LOCALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- EQ0a/SC SOCIO- CULTURALS
- EQ0a/DG DOCENT
- EQ0a/AS ASSISTENCIAL
- EQ0a/AD ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
- EQ0a/DP ESPORTIU
- EQ0a/SE SEGURETAT
- EQ0a/SA SANITARI
- EQ0a/RL RELIGIOS
- EQ0a/CK CEMENTIRI
- EQ0a/CO COMERCIAL
- EQ0a/RE RECREATIU
- EQ0a/So Social

SISTEMES LOCALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES

- IF0a/RV XARXA VIÀRIA
- IF0a/IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- IF0a/TP TRANSPORTS
- IF0a/TC TELECOMUNICACIONS

SISTEMES LOCALS ESPAIS LLIURES

- EL1a
- EL1b ESPAIS LLIURES PUBLICS
- EL1c
- EL1d

ZONES RESIDENCIALS, INDUSTRIALS TERCIÀRIES

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

- A PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
- B PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
- C PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL
- D PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA (3 mts)
- E PLURIFAMILIAR AÏLLADA
- F PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECÍFICA
- G PLURIFAMILIAR SUBURBANA
- H PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA (4 mts.)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- I UNIFAMILIAR AÏLLADA
- J UNIFAMILIAR SUBURBANA
- K UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA

INDUSTRIAL

- L SEGUNDA A MANZOLONS
- M INDUSTRIAL AÏLLADA

TERCIARI

- S ACTIVITATS TERCIÀRIES
- T TURÍSTIC

EL0a ESPAI LLIURE PRIVAT

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

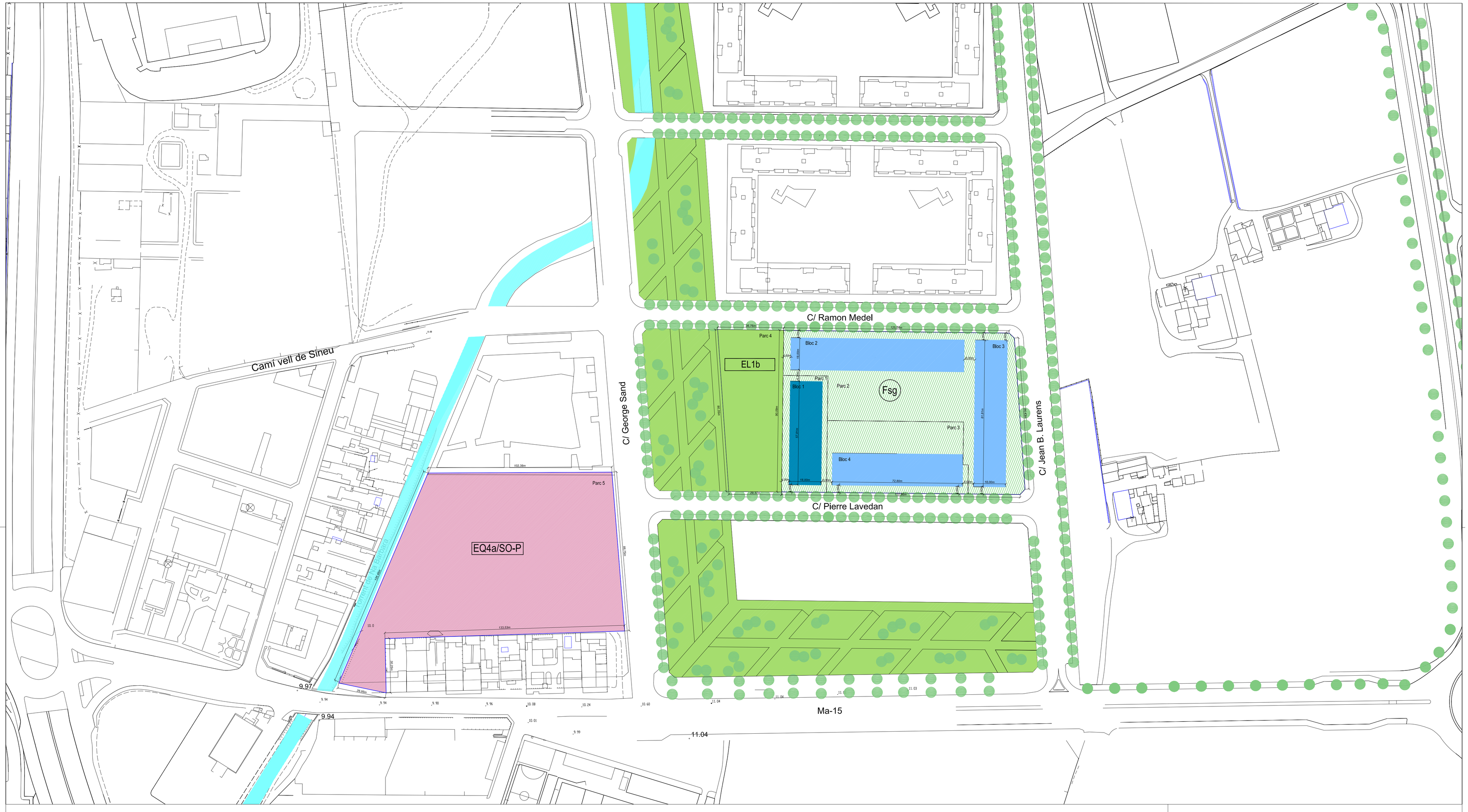
DESCRIPCIÓ: Plànols d'ordenació.
Modificació Pla General. Plànols K-19 i K-20 modificats

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: 01

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m



		LLEGENDA	ZONIFICACIÓ	PARCEL·LA	SUP. PARCEL·LA	EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	EDIFICABILITAT TOTAL (edif.)	HABITATGES TOTAL (unitats)	ÍNDEX INT. RESID. (Irc)	POBLACIÓ
SÒL LUCRATIU	RESIDENCIAL PLURIF.	PÚBLIC	Fsg (VE-CF)	1	1.620,30 m2	3.090,85 m2	3.090,85 m2	30	1/104	
		PRIVAT		2	7.171,34 m2	12.344,35 m2	12.344,35 m2	118		
				3	3.073,14 m2	5.170,48 m2	5.170,48 m2	50		
	TOTAL SÒL LUCRATIU				11.864,78 m2	20.605,68 m2	20.605,68 m2	198		594
SÒL NO LUCRATIU	ESP. LLIURES	PÚBLIC	EL1b	4	2.976,00 m2		148,75 m2	SUPERFÍCIES NO COMPUTADES PER ÉSSER DE CESSIÓ GRATUÏTA I OBLIGATÒRIA, EN COHERÈNCIA A L'OFERTA PRESENTADA A L5/2008		
	EQUIPAMENT	PÚBLIC	EQ4a/SO-P	5	11.620,00 m2		19.754,00 m2			
	TOTAL SÒL NO LUCRATIU				14.596,00 m2		19.902,75 m2			
TOTAL					26.460,78 m2	20.605,68 m2 (<0.9m2/m2 s/26.461m2) art. 2 L5/08				594 (<225/Ha)

	LLEGENDA	PARCEL·LA	BLOC	OCUPACIÓ	ESPAI LLIURE COMUNIT. PRIVAT	EDIFICABILITAT	HPP unitats	HPP sostre	H. PREU TAXAT unitats	H. PREU TAXAT sostre	LLIURE unitats	LLIURE sostre	TOTALS unitats
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PÚBLIC	1	1	1.040,61 m2	579,69 m2	3.090,85 m2	5*	463,63 m2	10*	1.081,79 m2	15*	1.545,42 m2	30
	PRIVAT	2	2	1.740,97 m2	3.957,76 m2	6.804,50 m2	25	2.627,22 m2	59	6.130,19 m2	84	8.757,42 m2	168
			3	1.472,61 m2		5.539,85 m2							
		3	4	1.308,97 m2	1.764,17 m2	5.170,48 m2							

* LA DISTRIBUCIÓ DELS DIFERENTS TIPUS D'HABITATGES ASSIGNATS A L'AJUNTAMENT SÓN ALS EFECTES DE CÒMPUT DE LA L5/2008, ELS DESTÍ DELS QUALS SERÀ LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

NOTA: EN EL CAS QUE NO ES REALITZI L'EXECUCIÓ DELS HABITATGES EN UNA SOLA FASE, CADA CERTIFICAT FINAL D'OBRA HAURÀ DE COMPLIR ELS PERCENTATGES ESTABLERTS A LA L5/2008 PER CADA TIPUS D'HABITATGE, ÉS A DIR: 15% HPP, 35% HPT, 50% HLL. AQUESTA CONDICIÓ NO SERÀ D'APLICACIÓ A LA PARCEL·LA DE CESSIÓ

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

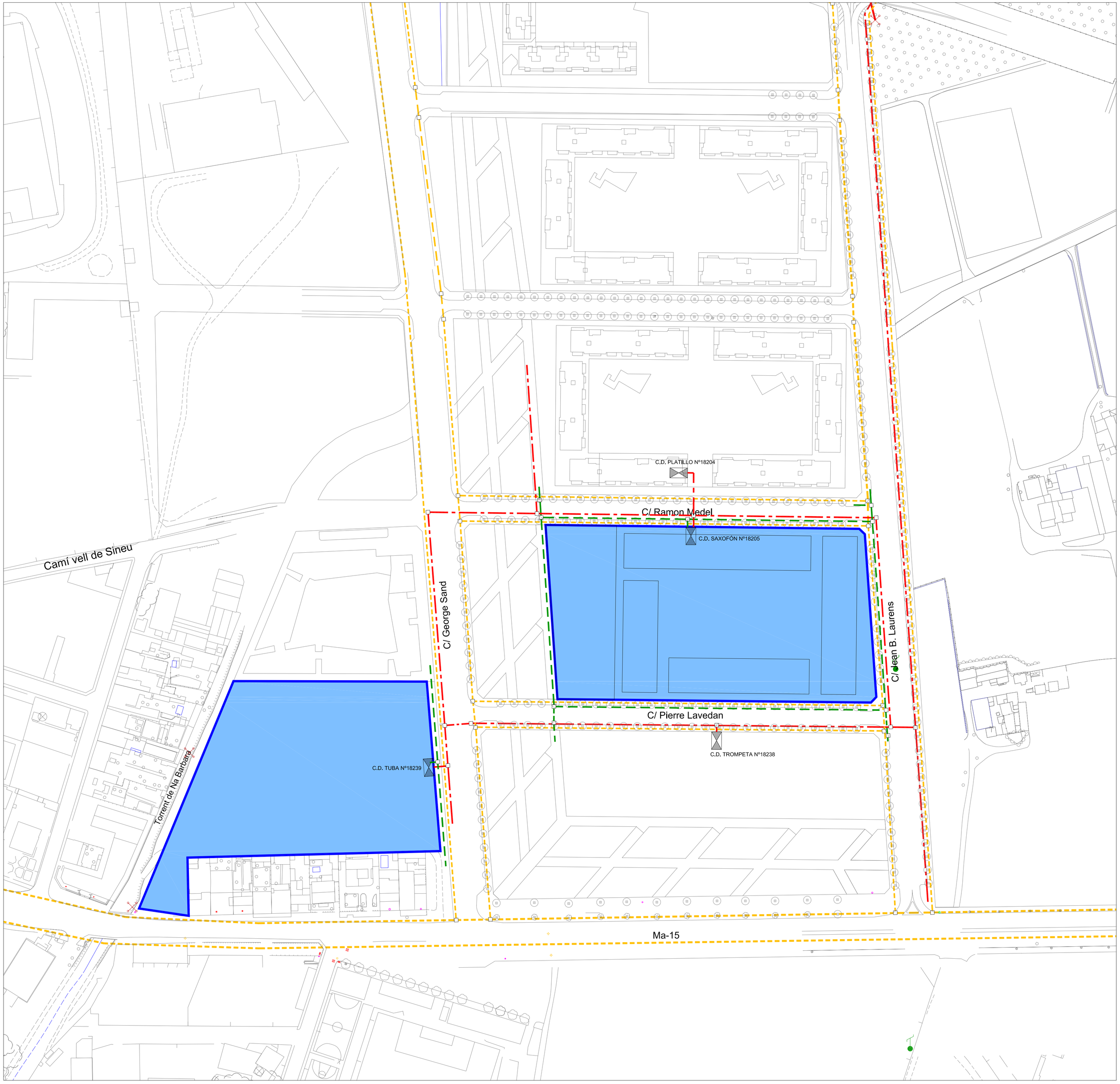
EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'ordenació.
Zonificació

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: 02

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N
0 25 50 100m



LLEGENDA

- LÍNIES ELÈCTRIQUES BAIXA TENSIÓ
- LÍNIA ELÈCTRICA MITJA TENSIÓ
- LÍNIA ENLLUMENAT PÚBLIC
- CENTRE DE TRANSFORMACIÓ EXISTENT

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

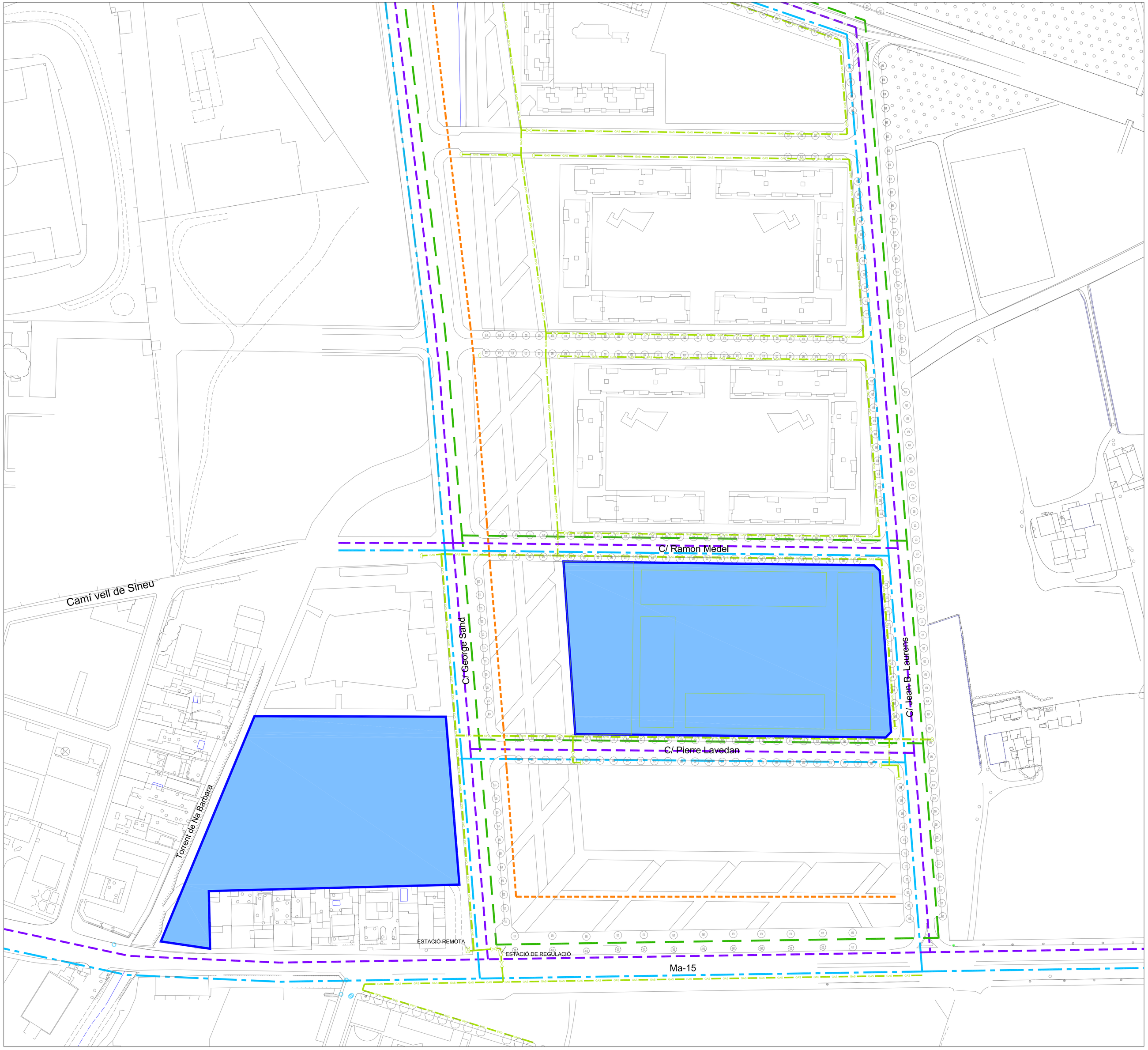
EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'ordenació.
Infraestructures i serveis. Línies elèctriques.

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: 03

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N
0 25 50 100m



LLEGENDA

- XARXA D'AIGUA POTABLE
- XARXA DE PLUVIALS
- XARXA DE CLAVEGUERAM
- XARXA OLEODUCTE
- GAS XARXA GAS

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'ordenació.
Infraestructures i serveis. Xarxes d'aigua, oleoducte i gas

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: 04

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N
0 25 50 100m