

MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Document per a l'aprovació definitiva
Desembre de 2010



Consell de
Mallorca

■ Departament de Territori

[III] Annex III (AP): Àmbits d'Intervenció Paisatgística (AIP)

Índex:

Introducció

- AIP I Entorns de la Real
- AIP II Entorns de Son Reus
- AIP III Connexió Palma – Marratxí (entorns del torrent Gros)
- AIP IV Connexió Son Servera – Sant Llorenç (Cala Millor)
- AIP V Antiga central tèrmica d'Alcúdia i entorns

L'Equip redactor.

Serveis tècnics d'Ordenació del Territori.

Departament de Territori. Consell de Mallorca

ÀMBITS D'INTERVENCIÓ PAISATGÍSTICA (AIP)

INTRODUCCIÓ

La introducció de criteris derivats de la nova política d'ordenació del paisatge que impulsa el Consell Insular de Mallorca, recollides al document "Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca", han conduït a la consideració de la possibilitat de recollir i organitzar operacions de transformació del territori orientades a aconseguir una millora de les condicions generals del paisatge de determinats entorns de característiques singulars que presenten una problemàtica especial que per la seva repercussió en les funcions territorials dels usos que s'hi desenvolupen o la naturalesa supramunicipal dels àmbits afectats, justifiquen la intervenció del Pla Territorial Insular de Mallorca.

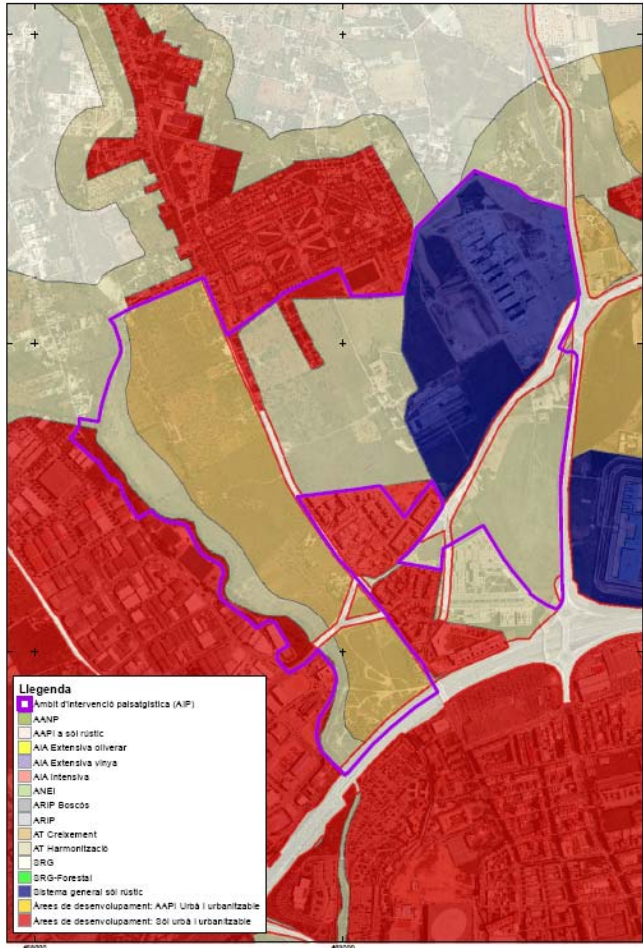
Entre les casuístiques detectades es reconeix la necessitat d'una correcta integració al seu entorn immediat de diferents equipaments i infraestructures d'escala supramunicipal que per la seva ubicació o configuració necessiten de la introducció d'un instrument de coordinació d'unes mesures paisatgístiques específiques.

Un altre casuística respon a actuacions d'intervenció que s'estableixen per donar solució a unes zones degradades situades en els límits entre dos termes municipals, sense ordenació adequada i amb deficient connexió viària, principalment per manca de coordinació entre els planejaments urbanístics municipals.

Els objectius de la política de paisatge del Consell són els següents:

- Formular una política de paisatge específica, integral i coordinada.
- Fomentar el coneixement, la sensibilització i la participació pública en matèria de paisatge.
- Protegir i valorar els grans conjunts paisatgístics.
- Millorar, recuperar i/o requalificar el paisatge en àmbits supramunicipals.
- Salvaguardar i gestionar els valors del paisatge rural en cooperació amb la política agrària del Consell de Mallorca.
- Fomentar l'accés públic al paisatge.
- Dur a terme iniciatives de cooperació i implicació internacional en matèria de paisatge.
- La protecció i el reconeixement del paisatge de determinades àrees degradades.
- La millora i la requalificació paisatgística d'àrees territorials deteriorades que han perdut els seus valors paisatgístics generant problemes ambientals i socials.
- Desenvolupar projectes de recuperació i millora del paisatge a través de les eines previstes en el PTIM.
- Promoure l'organització conjunta i coordinada dels municipis i altres institucions per reconduir i potenciar part dels compromisos en matèria de paisatge i requalificació territorial del PTIM.

AIP I. ENTORNS DE LA REAL



Delimitació de l'àmbit

INTRODUCCIÓ

En un context territorial amb connotacions d'espai rural periurbà, se situa un entorn singular, de valor emblemàtic per a la identitat ciutadana de Palma, que té com a nucli i referent el Monestir de Sant Bernat de la Real, element declarat bé d'interès cultural igual que el sistema hidràulic d'origen islàmic que el travessa. No de bades aquesta zona tradicionalment ha estat considerada l'horta alta de la ciutat gràcies al cabdal d'aigua que l'abasteix a través de la síquia d'en Baster.

Envoltat progressivament de desenvolupaments urbanístics fruit del creixement de la ciutat, a aquesta situació s'hi ha afegit recentment la implantació a la veïna finca de Son Espases del nou hospital de referència de la comunitat autònoma de les Illes Balears, equipament d'escala territorial de notable impacte en el conjunt, així com les previsions de nova funcionalitat del camí del Reis, que el travessa, amb el seu enllaç amb la via connectora dels accessos a Palma.

OBJECTIUS

- Ordenar l'àmbit de forma compatible amb el respecte als elements declarats Bé d'Interès Cultural i altres elements catalogats o de valor patrimonial històric, artístic, arquitectònic, etnològic o arqueològic.
- Establir mesures de preservació o recuperació paisatgística dels entorns del Monestir de la Real en relació al conjunt de la ciutat.
- Potenciar els sistemes agrícoles de l'entorn rural.
- Compatibilitzar els usos col·lectius a l'àmbit, destinats a activitats d'educació ambiental, sanitàries, culturals o d'esplai a l'aire lliure, amb l'activitat tradicional i els valors patrimonials del lloc.
- Ordenar una xarxa de recorreguts interiors amb coherència amb els usos que es prevegin, afavorint els de trànsit no motoritzat.
- Racionalitzar l'ocupació del sòl.

INSTRUMENT D'ORDENACIÓ

- Pla Especial.

PRINCIPIS RECTORS

- Ordenació i preservació dels valors patrimonials i paisatgístics de l'entorn com a lloc històric.
- Reconeixement dels valors paisatgístics de les tipologies edificatòries i elements etnològics tradicionals presents a l'àmbit.
- Integració paisatgística de les infraestructures, dels equipaments i de les edificacions incloses a l'àmbit, especialment l'hospital de Son Espases i el traçat de la via connectora dels accessos a Palma.
- Incorporació de polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Incorporació de la custòdia del territori com a eina de gestió del paisatge.
- Aplicació dels principis de mobilitat sostenible, incorporant mesures d'interacció positives amb opcions de mobilitat no motoritzada –vials no motoritzats– o de transport públic inclosa la intermodalitat.
- Recuperació, millora i foment de les activitats agràries tradicionals de Mallorca.
- Tractament del conjunt com a element que ajudi a articular l'estructura de corredors ecològics i de parcs periurbans de la ciutat.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta fitxa.
- Règim transitori: entre tant no s'aprovi definitivament el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació o determinacions particulars inclosos en aquesta fitxa.

DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ

- L'estratègia d'intervenció paisatgística s'establirà en base a la definició de dues àrees amb tractament diferenciat:
 - Una àrea central, de caràcter visualment obert, ocupada pel monestir de la Real i el mosaic del sistema de plantacions agrícoles del seu entorn.
 - Unes àrees perifèriques, ocupant i esmorteint visualment els límits de l'àmbit, formalitzades marcadament a partir d'un paisatge de caràcter forestal el qual podrà donar cabuda, de ser necessari, a diferents usos com equipaments, infraestructures, espais urbans o nuclis d'activitat.
- Es diferenciaran com a mínim les següents zones:
 - Zona de protecció paisatgística, que inclourà com a mínim el nucli del monestir fins als límits amb la carretera d'Establiments, el camí dels Reis, l'hospital de Son Espases i les urbanitzacions veïnes. Aquesta zona gaudirà del màxim règim de preservació del paisatge i en cap cas podrà ser objecte de nous desenvolupaments de tipus urbà.
 - Zona de valoració etnològica, complementària de l'anterior, amb un règim d'usos més obert. S'ordenarà respectant els elements tradicionals presents. S'assegurarà una connexió visual i paisatgística transversal entre en nucli de la Real i la carretera de Valldemossa per llevant i el parc lineal de ribera de sa Riera a ponent.
 - Zona d'equipament sanitari, on es compatibilitzaran els usos dotacionals amb la seva integració paisatgística a l'entorn. Es procurarà a l'ordenació del conjunt l'accessibilitat pública als elements d'interpretació del patrimoni històric i arqueològic, així com als itineraris paisatgístics que s'hi desenvolupin en la mesura en que sigui compatible amb l'ús dotacional.

- Zona d'equipaments urbans, que s'adequarà a les característiques paisatgístiques de l'entorn.
- Es garantirà la màxima visibilitat territorial i la presència integrada en el paisatge del conjunt històric del monestir de la Real. Especialment des de les vies de comunicació i des dels punts de topografia dominant de les zones urbanitzades properes.
- S'integraran en el paisatge els elements de la xarxa hidràulica històrica, respectant-los com a mínim amb una distància de 15 m lliure d'edificació i d'elements constructius opacs a les visuals.
- Les plantacions agrícoles recuperaran en la mesura del que sigui possible les trames històriques que s'ha generat en funció de la xarxa de rec tradicional. Es podran combinar amb prats de cultius herbacis, cereals o d'horta allà on es vulgui obrir un major camp visual.
- El nous camins, cas de ser necessaris, seguiran en la mesura en que sigui possible les traces del parcel·lari tradicional. Es procurarà un itinerari perimetral a la zona de protecció paisatgística i itineraris de connexió per vianants entre aquesta i el parc lineal de sa Riera.
- Es prohibirà el traçat de nous vials rodats (tret dels de servei intern) o ampliació dels existents que travessin la zona de protecció paisatgística.
- S'evitarà la disposició de noves zones d'estacionament de cotxes dins la zona afecta al BIC del monestir de la Real.
- Es minimitzarà l'impacte paisatgístic de la via connectora – camí dels Reis a l'àmbit central, adequant la formalització dels seus límits al paisatge de l'entorn preveient-se el soterrament del flux de trànsit principal. Es possibilitarà en superfície la compatibilitat amb el trànsit no motoritzat.
- Entre les mesures de tractament de l'impacte paisatgístic de les edificacions sobre la rasant del terreny, cas de que el pla especial

determini zones de compatibilitat amb futurs desenvolupaments de tipus urbà que pugui preveure amb posterioritat el planejament urbanístic municipal, es limitarà la seva tipologia a les ordenacions de tipus aïllat, amb un límit màxim de 3.000 m³ per edifici i una separació mínima entre edificis superior a dues vegades la seva alçada màxima.

- En zones consolidades per l'edificació s'utilitzaran les tipologies arquitectòniques i implantacions tradicionals dominants.
- L'alçada màxima sobre rasant de les edificacions no superarà PB+2 (11,50m) per a zones de desenvolupament urbà ni PB (5 m) en àrees de sòl rústic.

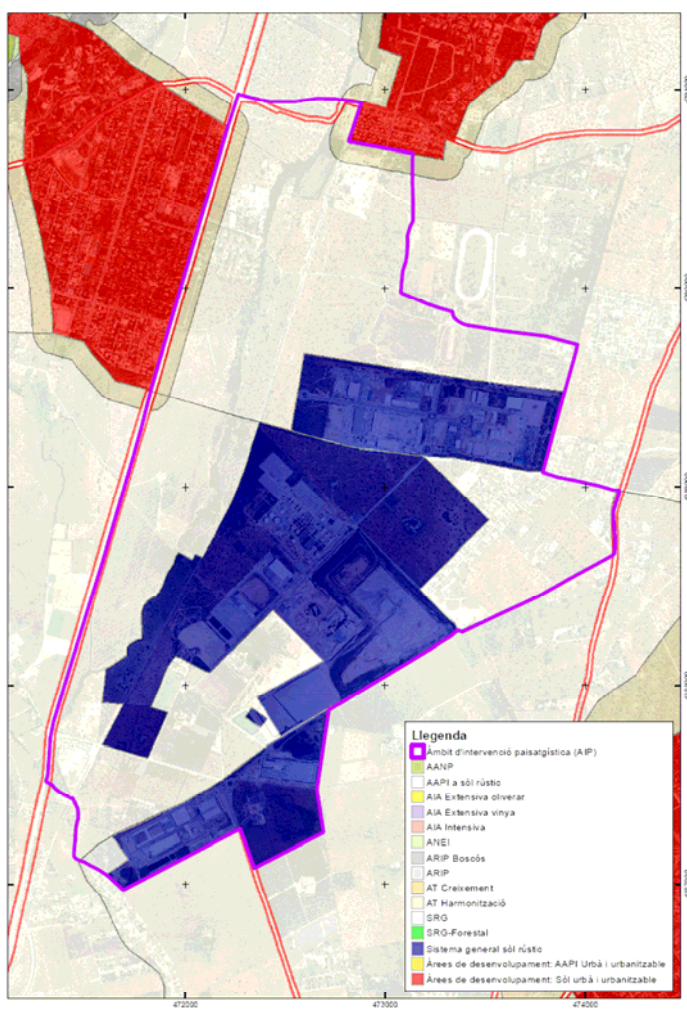
DETERMINACIONS PARTICULARS

- A la zona d'equipaments del sector Son Serra Parera: es permet el seu canvi d'ús mentre es reservi un 20% del sòl sense edificar que serà de caràcter forestal i que s'ubicarà paral·lel al seu límit nord confrontant amb el sòl rústic. S'hi podrà incloure un vial de servei i una zona d'estacionament. La volumetria edificada no podrà superar PB+2 sobre rasant.
- Zona d'equipaments de la urbanització Secar de la Real. Es permet el seu canvi d'ús mentre es reservi un 20% del sòl sense edificar que tindrà tractament forestal. Es reservarà un pas públic de vianants transversal entre el c. Pinar i el nucli de l'àmbit. La volumetria edificada no podrà superar PB +1 sobre rasant.
- Es podran autoritzar al sòl rústic totes les activitats relacionades amb els usos condicionats, sempre que siguin compatibles amb els objectius, els principis rectoris i les directrius d'ordenació d'aquesta fitxa.

MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL

- A Les àrees enjardinades de nova creació s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum. No obstant, es podran mantenir en la seva actual configuració els jardins històrics existents a l'àmbit.
- A les zones properes a cursos d'aigua o a elements de la xarxa hidrològica s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera.
- Es gestionarà el cabdal de l'aigua de pluja a tot l'àmbit procurant el filtrat i recuperació d'aigües cap al subsòl, evitant conduir-les a gran velocitat cap a la xarxa de desguàs. Es podrà incorporar alguna bassa d'acumulació amb característiques de zona humida.
- En el desenvolupament de les activitats agràries tradicionals, tant d'horta de reguiu com de secà, s'afavorirà l'ús de sistemes de cultiu respectuosos amb l'ecologia del medi ambient.
- S'assegurarà que un mínim del 50% de la superfície dels terrenys de futurs desenvolupaments urbanístics, si n'és el cas, siguin permeables i amb cobertura vegetal.
- Per a la rehabilitació integral d'edificis existents, instal·lacions o noves edificacions, si n'és el cas, seran d'aplicació plena les normes 42, 44 i 45 del PTIM d'adopció de mesures bioclimàtiques i de prevenció de contaminació acústica i lumínica, en tant que siguin compatibles amb la protecció dels valors paisatgístics i patrimonials de l'entorn.

AIP II. ENTORNS DE SON REUS.



Delimitació de l'àmbit

INTRODUCCIÓ

L'àmbit d'actuació engloba un complex de diferents infraestructures sectorials d'interès general i caràcter insular que es localitzen en un entorn concentrat a la confluència de tres termes municipals: Palma, Marratxí i Bunyola. La funcionalitat d'aquest sector, així com la naturalesa i funcionament de les instal·lacions que en ell s'hi desenvolupen en dificulten la convivència, tant a nivell operatiu com d'integració ambiental i paisatgística, en l'entorn proper i els assentaments residencials i l'estructura del territori rural que l'envolten. Això fa necessari una ordenació unitària de tot l'àmbit, amb especial incidència en la recuperació i millora dels valors ambientals.

OBJECTIUS

- Ordenació unitària del sector.
- Millora de l'accessibilitat territorial.
- Recuperació de valors i elements del territori preexistent (patrimoni històric, etnològic i ambiental).
- Minimització d'impactes mediambientals.
- Afavoriment d'implantació de noves activitats cíviques sense desenvolupament urbanístic.
- Estructuració del sistema d'espais lliures.
- Millora de la qualitat paisatgística per a la població.
- Limitació de l'ocupació del sòl.

INSTRUMENT D'ORDENACIÓ

- Pla Especial

PRINCIPIS RECTORS

- Revalorització de l'estructura rural de l'entorn.
- Habilitació de passos i àrees accessibles per a facilitar l'apropament del territori a la ciutadania de les àrees urbanes i rurals adjacents.
- Incorporació de connectors territorials i corredors ecològics.
- Integració paisatgística de les infraestructures, dels equipaments i de les edificacions incloses a l'àmbit.
- Incorporació de polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Incorporació de la custòdia del territori com a eina de gestió del paisatge.
- Recuperació, millora i foment de les activitats agràries tradicionals de Mallorca.
- Tractament del conjunt com a element que ajudi a articular l'estructura de corredors ecològics.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta fitxa.
- Règim transitori: entre tant no s'aprovi definitivament el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació o determinacions particulars inclosos en aquesta fitxa.

DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ

- Integració del traçat del ferrocarril de Sóller dins l'estratègia paisatgística de l'entorn, tant com element actiu generador de paisatge dinàmic com a element de percepció propera.
- Adequació i potenciació de la zona del torrent tractat com a connector territorial accessible.
- Incorporació dels valors dels elements del patrimoni històric i etnològic presents a l'àmbit. Especialment els derivats de la xarxa hidràulica tradicional.
- Recuperació i tractament dels camins rurals existents. L'obertura de nous camins en qualsevol cas es produirà als límits de les finques o de les seves zones funcionals diferenciades.
- Correcció dels impactes paisatgístics i ambientals de les actuacions previstes a l'àmbit a diferents nivells sensorials (visuals, acústics, olfatius).
- Adequació paisatgística i ambiental de la xarxa viària de l'àmbit.
- Incorporació d'un mirador de paisatge a la zona de l'abocador clausurat, en la mesura en que sigui compatible amb el seu ús i gestió.
- Integració d'usos cívics a l'àmbit.

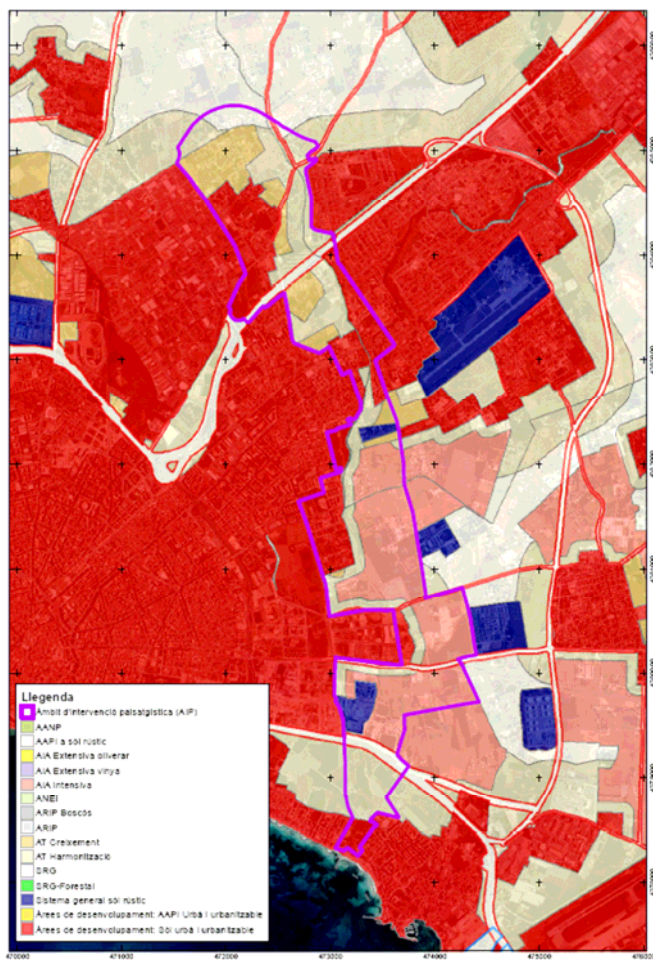
DETERMINACIONS PARTICULARS

- Es podran desenvolupar les infraestructures ja previstes al planejament sectorial sempre que incorporin estudis d'impacte paisatgístic tant per horitzons propers com més llunyans, especialment envers dels assentaments residencials propers.

MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL

- A les àrees definides com a pantalles verdes de protecció del PDSR s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum per tal d'adequar-se al paisatge agrari existent.
- A les zones properes al torrent o a elements de la xarxa hidrològica s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera.
- En el desenvolupament de les activitats agràries tradicionals, tant d'horta de reguiu com de secà existents, s'afavorirà l'ús de sistemes de cultiu respectuosos amb l'ecologia del medi ambient.
- S'assegurarà que un mínim de la superfície dels terrenys de les futures infraestructures que estan planificades a la zona, si n'és el cas, perquè siguin el màxim de permeables i amb cobertura vegetal.
- Per a l'execució de noves edificacions, equipaments, instal·lacions o infraestructures, si n'és el cas, seran d'aplicació plena les normes 42, 44 i 45 del PTIM d'adopció de mesures bioclimàtiques i de prevenció de contaminació acústica i lumínica, en tant que siguin compatibles amb la seva funcionalitat bàsica i amb la protecció dels valors paisatgístics de l'entorn.

AIP III. CONNEXIÓ PALMA-MARRATXÍ (entorns del torrent Gros)



Delimitació de l'àmbit

INTRODUCCIÓ

Aquest àmbit, que cavalca entre els termes municipals de Palma i Marratxí, es caracteritza per ser un entorn metropolità periurbà amb una escassa integració territorial i un paisatge degradat. La manca de coordinació entre els planejaments urbanístics dels dos municipis i les diferents etapes històriques d'urbanització han generat una discontinuïtat de trames urbanes i estructures territorials dels diferents assentaments, ja sigui d'un mateix municipi com entre ells. Aquesta situació ve agreujada per les discontinuïtats físiques que representen la traça del torrent Gros, límit entre els municipis, i les diferents vies de comunicació de caràcter territorial, escassament integrades en l'entorn. En darrer terme la presència d'usos marginals ha acabat de conformar un desenvolupament territorial fragmentari i fortament desestructurat, que necessita d'una ordenació integral per tal de millorar, recuperar i requalificar positivament el seu paisatge.

OBJECTIUS

- Millorar les comunicacions i relacions cíviques entre els diferents nuclis, tant a nivell municipal com supramunicipal.
- Crear un sistema d'espais lliures continu vinculat al corredor ecològic del Torrent Gros, incorporant mesures de recuperació ambiental.
- Reordenar i millorar paisatgísticament les franges de sòl rústic entre nuclis.
- Prohibir usos en sòl rústic incompatibles amb àrees residencials.
- Minimitzar l'impacte paisatgístic de les vies de gran capacitat i altres infraestructures.
- Racionalitzar l'ocupació del sòl.

INSTRUMENT D'ORDENACIÓ

- Pla Especial. A partir de l'establiment previ dels principis generals integradors de l'ordenació, per agilitar la seva tramitació podrà diferir part del seu desplegament a unitats menors coherents o fases.

PRINCIPIS RECTORS

- Ordenació, recuperació i millora dels valors ambientals, paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Integració de l'àrea del torrent Gros en l'estructura de corredors ecològics i de parcs periurbans de l'àrea metropolitana.
- Compatibilització d'usos amb el règim hidràulic del torrent.
- Integració paisatgística de les infraestructures, dels equipaments i de les edificacions incloses a l'àmbit. Especialment de les vies d'accés a Palma i del traçat del torrent Gros.
- Aplicació dels principis de mobilitat segura i sostenible, incorporant mesures d'interacció positives amb opcions de mobilitat no motoritzada o de transport públic inclosa la intermodalitat.
- Incorporació de polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Incorporació de la custòdia del territori com a eina de gestió del paisatge.
- Recuperació, millora i foment de les activitats agràries tradicionals.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta fitxa.
- Règim transitori: entre tant no s'aprovi definitivament el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació o determinacions particulars inclosos en aquesta fitxa.

DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ

- Modelar un paisatge coherent corregint impactes negatius existents.
- Impulsar un model territorial basat en el traçat de corredors verds com elements de cohesió urbana d'usos cívics i un nou marc de relació entre ciutat i territori rural.
- Donar continuïtat longitudinal al futur parc lineal metropolità del torrent Gros, assegurant el pas i integrant el sistema d'espais lliures existents juntament amb altres de nova creació. Es preveurà la seva connectivitat cap al nord de forma compatible amb la via connectora dels accessos a Palma, i cap al sud enllaçant amb el front litoral.
- Enllaçar amb l'estructura de corredors verds del Parc de les vies – Son Fuster, del torrent de na Bàrbara, del torrent de Coa Negra, i corredor litoral, així com amb les vies verdes del camí de son Macià, de sa Fita, de son Fangos, i xarxa de camins rurals o locals.
- Infiltració territorial d'espais lliures d'expansió a les trames urbanes confrontants.
- Previsió de nous nodes de connexió de la xarxa viària i peatonal.
- Previsió de noves zones de creuament i tractament paisatgístic de les grans infraestructures i torrent, incorporant elements de connexió transversal per a vianants i vehicles (ponts, passeres, guals,...).
- Tractament paisatgístic dels eixos d'accés a Palma.
- Previsió d'àrees de millora urbana i de reforma interior de teixits urbans existents.
- Reducció d'impactes visuals i millora paisatgística dels tancaments de parcel·les, especialment els confrontants amb el torrent Gros.
- Els usos a sòl rústic incompatibles amb les àrees residencials, amb les d'interès agrari o amb les d'interès ambiental o paisatgístic que es determinin quedaran expressament prohibits i cas de ser existents es preveurà la seva supressió, incorporant-los al planejament com a fora d'ordenació.

DETERMINACIONS PARTICULARS:

1. Nucli rural NR-4 "Can Buc" (NS Marratxí):

- Prohibició d'edificacions a la zona entre el camí de sa Fita i el Torrent Gros.
- Els espais lliures públics de l'àmbit se situaran entre el torrent i el camí de sa Fita, gaudiran de la màxima permeabilitat possible dels terrenys i disposaran de cobertura vegetal típica de ribera.

2. SUNP/52-01 "Son Castelló Sud" (PGOU Palma):

- Prohibició d'usos diferents als vinculats al sector terciari, públics o dotacionals.
- Reserva d'un corredor d'espai lliure públic en el límit sud del sector.
- Incorporació d'una solució viària de ronda de quatre carrils a la façana nord del corredor d'espai lliure, entre la rotonda d'accés a Gran Via Asima i la UE/52-03.
- Tractament paisatgístic dels edificis, especialment en la seva percepció des de les vies de gran capacitat perimetrals al sector.

3. Unitat d'execució UE/52-03 (PGOU Palma):

- Incorporació d'una solució viària de ronda de quatre carrils a la façana sud de la unitat que connecti amb el SUNP/52-01 "Son Castelló Sud" pel cantó de ponent.

- Tractament paisatgístic dels edificis, especialment en la seva percepció des de les vies de gran capacitat perimetrals al sector.

4. Unitat d'execució UE 5.10 (NS Marratxí):

- Als espais lliures un mínim del 40% dels terrenys seran permeables i disposaran de cobertura arbòria.
- En nou vial previst permetrà una connexió rodada transversal entre el torrent Gros i el camí de sa Cabana que sigui de doble sentit i que prevegi el pas de vianants i el trànsit no motoritzat.

5. SAU-RT 5.1 "Can Pol" (NS Marratxí):

- Es Procurarà la integració i accessibilitat dels espais lliures i zones d'equipament incloses al seu àmbit amb el parc lineal del Torrent Gros.

6. SUNP/59-01 "Son Ametller" (PGOU Palma):

- Compatibilització del desenvolupament urbanístic amb la reserva d'una franja mínima de 20 m d'amplada adjacent al domini públic hidràulic del torrent gros que resti lliure d'edificació i elements constructius opacs.
- Tractament peatonal del vial confrontant al Torrent Gros.
- Millora de la capacitat viària rodada del carrer de límit Est de l'equipament docent.

7. Nucli Rural "Es Pinaret" (NS Marratxí):

- S'ordenarà de tal manera que no s'impedeixi l'accessibilitat del trànsit públic de vianants i de vehicles no motoritzats o de servei des d'algun vial interior del nucli cap a la zona de servitud de protecció del domini públic hidràulic del torrent.

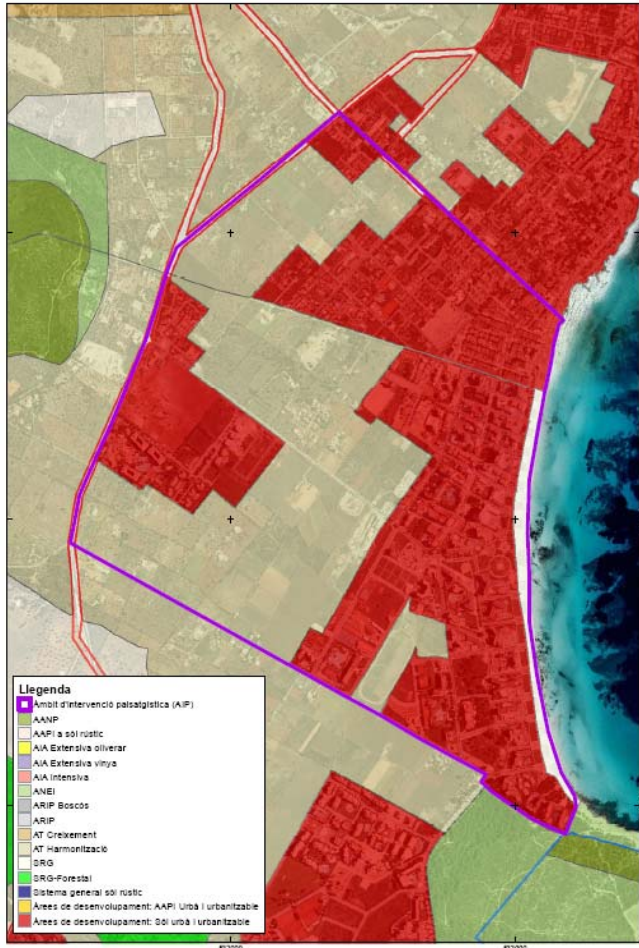
8. Ampliació de l'equipament existent a "Es Pinaret" (Marratxí):

- Permetre desenvolupament d'equipaments públics socio-assistencials, esportius o administratius dins l'àmbit delimitat.
- Permetre el trànsit públic de vianants, vehicles no motoritzats i de servei a través de l'habilitació d'un vial de connexió del nucli del Pla de na Tessa amb el camí des Pinaret i el corredor del Torrent Gros, al seu límit sud.
- Tractament vegetal del límit sud de la parcel·la dotacional mitjançant una barrera arbòria semblant a la existent actualment.
- Tractament d'espai lliure del límit occidental de la parcel·la, qualificat d'àrea de transició d'harmonització, vinculant-lo al desenvolupament dotacional.

MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL

- S'introduiran mesures per a la conservació de l'hàbitat *Nicotiano glaucae* - *Ricinion communis*.
- es tindrà en consideració l'existència de la zona inundable del torrent Gros a l'hora d'ordenar l'AIP, introduint mesures que redueixin el risc d'inundació i les possibles afeccions a la població.
- A les àrees enjardinades de nova creació s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum. No obstant, es podran mantenir en la seva actual configuració els jardins històrics existents a l'àmbit.
- A les zones properes a cursos d'aigua o a elements de la xarxa hidrològica s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera.
- Es gestionarà el cabdal de l'aigua de pluja a tot l'àmbit procurant el filtrat i recuperació d'aigües cap al subsòl, evitant conduir-les a gran velocitat cap als punts de desguàs mitjançant pavimentacions dures. Es podran incorporar basses d'acumulació amb característiques de zones humides.
- En el desenvolupament de les activitats agràries tradicionals, tant d'horta com de secà, s'afavorirà l'ús de sistemes de cultiu respectuosos amb l'ecologia del medi ambient.

AIP IV . CONNEXIÓ SON SERVERA-SANT LLORENÇ (Cala Millor)



Delimitació de l'àmbit

INTRODUCCIÓ

Aquesta àrea, situada entre els termes municipals de Sant Llorenç i Son Servera, es caracteritza per ser una zona fronterera entre un espai turístic-residencial i un espai rural fragmentats, que pel seu caràcter periurbà tenen una escassa integració territorial.

Aquesta circumstància fa necessària una ordenació adequada, atenent als principis de compacitat, coherència i cohesió, que sigui capaç de coordinar i gestionar accions de millora i requalificació paisatgística i ambiental per respondre a les demandes de l'àmbit en relació amb l'entorn i el paisatge.

OBJECTIUS

- Millora de les comunicacions entre els diferents nuclis.
- Articulació dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments creant-ne de nous quan sigui necessari.
- Reordenació i millora paisatgística de les franges de sòl rústic entre nuclis.
- Donar cohesió urbana entre els teixits turístics-residencials dels dos municipis.
- Dotar d'estructura urbana als usos turístics i residencials.
- Limitar activitats incompatibles amb usos residencials i turístics.

INSTRUMENT DE DESENVOLUPAMENT

Pla Especial.

PRINCIPIS RECTORS

- Potenciar els valors dels elements singulars del paisatge natural i cultural com a recurs.
- Restituir les continuïtats territorials mitjançant connectors ambientals i corredors paisatgístics.
- Reconèixer els elements naturals i patrimonials d'interès paisatgístic.
- Aplicar els principis de mobilitat segura i sostenible, incorporant mesures d'interacció positives amb opcions de mobilitat no motoritzada o de transport públic inclosa la intermodalitat, restablint una nova mobilitat turística – territorial.
- Actuar contra la dispersió banal de l'ocupació del sòl.
- Requalificar sectors urbans deteriorats i recuperar els teixits turístics obsolets.
- Recuperació, millora i foment de les activitats agràries tradicionals.
- Incorporar polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Incorporar la custòdia del territori com a eina de gestió del paisatge.
- Promoure l'organització conjunta i coordinada dels municipis i altres institucions.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació incloses en aquesta fitxa.
- Règim transitori: entre tant no s'aprovi definitivament el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació o determinacions particulars inclosos en aquesta fitxa.

DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ

- Instrumentar una nova ordenació dels àmbits rurals en correlació amb els espais lliures urbans.
- Tractament paisatgístic de renaturalització del front litoral.
- Creació d'un nus intermodal i establiment d'una jerarquia viària.
- Generar un sistema d'espais d'aparcament disuasoris i de servei.
- Consolidar una xarxa de camins rurals històrics prioritant àmbits per a vianants al sector.
- Donar una resposta adequada als nous comportaments del turisme.
- Intervenir específicament sobre cada tipus de teixit urbà per potenciar-ne els valors i corregir-ne les deficiències.

MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL

- S'introduiran mesures per a la conservació dels hàbitats naturals presents cap al sud de l'àmbit en contacte amb l'ANEI núm. 18 de la Punta de n'Amer.
- S'adoptaran mesures que redueixin el risc d'inundació o d'incendis i les possibles afeccions a la població.
- A les àrees enjardinades de nova creació s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum. No obstant, es podran mantenir en la seva actual configuració els jardins històrics existents a l'àmbit.
- A les zones properes a cursos d'aigua o a elements de la xarxa hidrològica s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera.
- Es gestionarà el cabdal de l'aigua de pluja a tot l'àmbit procurant el filtrat i recuperació d'aigües cap al subsòl, evitant conduir-les a gran velocitat cap a la xarxa de desguàs. Es podran incorporar basses d'acumulació amb característiques de zones humides.
- En el desenvolupament de les activitats agràries tradicionals, tant d'horta com de secà, s'afavorirà l'ús de sistemes de cultiu respectuosos amb l'ecologia del medi ambient.

AIP V. ANTIGA CENTRAL TÈRMICA D'ALCÚDIA I ENTORNS



Delimitació de l'àmbit

INTRODUCCIÓ

A la badia d'Alcúdia hi ha les instal·lacions de l'antiga central tèrmica, ara abandonades, que ocupen una situació privilegiada, al costat del port i de la línia de costa. Aquesta central tèrmica suposa, a més d'un element de discontinuïtat en la vorera del litoral, una instal·lació que, com que està abandonada i deteriorada, empitjora, sens dubte, la imatge de la zona turística d'Alcúdia. Per això és molt important actuar sobre aquesta zona i aprofitar-ne la rehabilitació per incorporar a la zona un edifici dotacional singular d'escala territorial, en la línia d'altres actuacions que s'han fet en instal·lacions semblants (Tate Modern, a Londres; l'edifici Ilgner, a Barakaldo, etc.), i, així mateix, completar l'actuació amb la creació d'un parc empresarial que es beneficiï de l'excel·lent ubicació al costat del Port d'Alcúdia, i donar una continuïtat al recorregut entre el Port d'Alcúdia, el port comercial i el nucli residencial d'Alcanada.

OBJECTIUS

- Condicionar l'edifici central per a un ús dotacional socio-cultural.
- Crear un parc empresarial i de serveis.
- Crear una gran zona verda a l'extrem est.
- Ordenar l'àmbit afectat mitjançant la creació de vials interiors, preferentment per a vianants, que assegurin una continuïtat entre el nucli del Port d'Alcúdia, el port comercial i el nucli residencial d'Alcanada.

INSTRUMENT DE DESENVOLUPAMENT

Pla Especial.

PRINCIPIS RECTORS

- Ordenació, recuperació i millora dels valors ambientals, paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Millora de les dotacions i equipaments del sistema turístic territorial.
- Integració de les infraestructures, de les instal·lacions, dels equipaments i de les edificacions incloses a l'àmbit en un model paisatgístic coherent.
- Incorporació de polítiques de sostenibilitat territorial i foment de la seva difusió en el lloc.
- Foment de la recuperació de teixits urbans històrics deteriorats.
- Millora de la connexió per a vianants i vehicles no motoritzats entre les trames urbanes del port d'Alcúdia i d'Alcanada, fomentant la mobilitat sostenible i el transport públic.
- Tractament vegetal de reforestació perimetral de les edificacions, infraestructures i equipaments del conjunt.
- Ordenació paisatgística: S'establirà d'acord amb les directrius d'ordenació d'aquesta fitxa.
- Règim transitori: entre tant no es desenvolupi el pla especial, i en el marc del que estableixen les normes d'ordenació del PTIM, només seran autoritzables aquelles actuacions que no contradiguin els objectius, principis rectors, mesures d'adequació ambiental i directrius d'ordenació incloses en aquesta fitxa.

DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA ESPECIAL

- Superfície de l'actuació: 7,22 Ha.
- Usos previstos: terciaris de tot tipus, equipaments i infraestructures.
- Aprofitament lucratiu màxim: 0.3 m²/m².
- Alçades màximes: s'han de definir en el Pla Especial, sense superar la cota superior de l'edifici principal de l'antiga central.
- Reserva d'espais lliures: almenys 18.000 m².
- Regeneració d'un espai lliure adjacent a l'antiga central, entre aquesta i el front litoral (antiga pedrera) que incorpori els elements de valor patrimonial presents dins un parc urbà equipat per a diferents usos cívics (àgora, passeig, miradors,...).
- Adequar la plataforma circumdant a les instal·lacions del nou equipament de la central, amb definició d'espais lliures i d'accés, procurant la reforestació en la mesura en que sigui possible.
- S'ha de regularitzar el límit amb l'àrea portuària del Port comercial d'Alcúdia, de manera que en millori l'explotació, assignant-li la part d'aprofitament lucratiu que li correspongui.
- S'ha de garantir la connexió per a vianants entre el port esportiu del port d'Alcúdia i la zona residencial d'Alcanada, configurant un itinerari cívic continu d'accés a l'equipament de l'antiga central d'un mínim de 15 m d'amplada, facilitant una possible solució en passarel·la elevada sobre l'accés al port comercial.
- S'ha de tenir en compte dins l'àmbit d'actuació la presència d'un parc de combustibles líquids, una subestació d'energia elèctrica i una planta dessaladora d'aigua marina. Es procurarà la seva integració paisatgística i la reubicació dins el mateix àmbit cas de ser necessari.

MESURES D'ADEQUACIÓ AMBIENTAL

- A Les àrees enjardinades de nova creació s'hi utilitzaran preferentment espècies vegetals autòctones amb baix consum d'aigua i sistemes de rec de baix consum. No obstant, es podran mantenir en la seva actual configuració els jardins històrics existents a l'àmbit.
- A les zones properes al front litoral s'utilitzarà preferentment vegetació de ribera marítima.
- Per a la rehabilitació integral d'edificis existents, instal·lacions o noves edificacions, si n'és el cas, seran d'aplicació plena les normes 42, 44 i 45 del PTIM d'adopció de mesures bioclimàtiques i de prevenció de contaminació acústica i lumínica, en tant que siguin compatibles amb la protecció dels valors paisatgístics i patrimonials de l'entorn.
- Es preveurà la recollida selectiva de residus en zones protegides de la vista.