ÁMBITOS DE INTEVENCIÓN PAISAJÍSTICA (AIP)

INTRODUCCIÓN

La introducción de criterios derivados de la nueva política de ordenación del paisaje que impulsa el Consejo Insular de Mallorca, recogidos en el documento "Bases para una estrategia de paisaje de Mallorca", ha conducido a la consideración de la posibilidad de recoger y organizar operaciones de transformación del territorio orientadas a conseguir una mejora de las condiciones generales del paisaje de determinados entornos de características singulares, los cuales presentan una problemática especial que, por su repercusión en las funciones territoriales de los usos que en ellos se desarrollan o la naturaleza supramunicipal de los ámbitos afectados, justifica la intervención del Plan Territorial Insular de Mallorca.

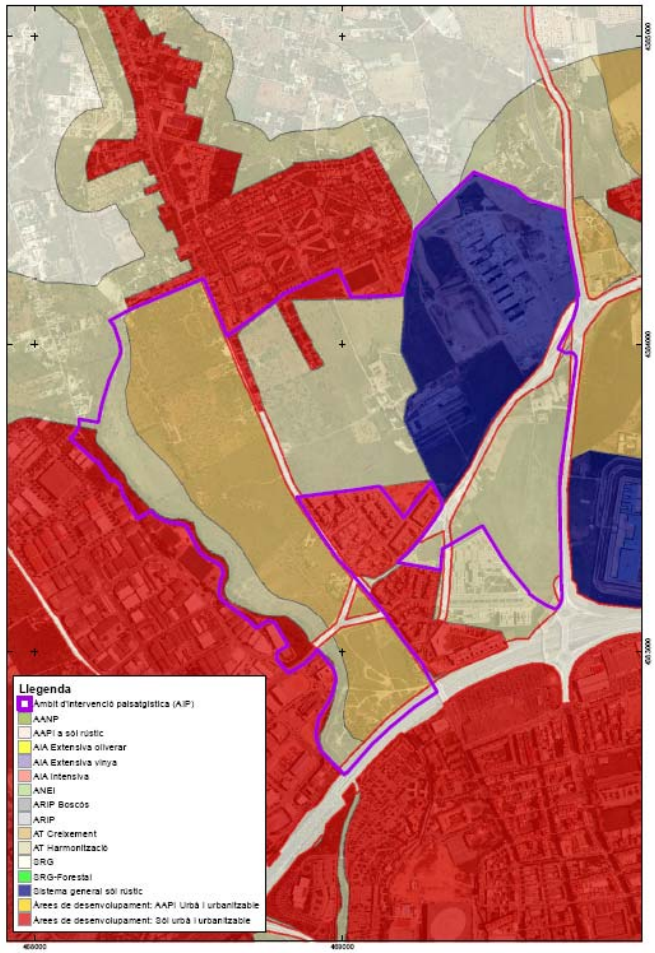
Entre las casuísticas detectadas se reconoce la necesidad de una correcta integración en su entorno inmediato de diferentes equipamientos e infraestructuras de escala supramunicipal que por su ubicación o configuración necesitan de la introducción de un instrumento de coordinación de unas medidas paisajísticas específicas.

Otro casuística responde a actuaciones de intervención que se establecen para dar solución a unas zonas degradadas situadas en los límites entre dos términos municipales, sin ordenación adecuada y con deficiente conexión viaria, principalmente por falta de coordinación entre los planeamientos urbanísticos municipios.

Los objetivos de la política de paisaje del Consejo son los siguientes:

- Formular una política de paisaje específica, integral y coordinada.
- Fomentar el conocimiento, la sensibilización y la participación pública en materia de paisaje.
- Proteger y valorar los grandes conjuntos paisajísticos.
- Mejorar, recuperar y/o recalificar el paisaje en ámbitos supramunicipales.
- Salvaguardar y gestionar los valores del paisaje rural en cooperación con la política agraria del Consejo de Mallorca.
- Fomentar el acceso público al paisaje.
- Llevar a cabo iniciativas de cooperación e implicación internacional en materia de paisaje.
- La protección y el reconocimiento del paisaje de determinadas áreas degradadas.
- La mejora y la recalificación paisajística de áreas territoriales deterioradas que han perdido sus valores paisajísticos generando problemas ambientales y sociales.
- Desarrollar proyectos de recuperación y mejora del paisaje a través de las herramientas previstas en el PTIM.
- Promover la organización conjunta y coordinada de los municipios y otras instituciones para acompañar y potenciar parte de los compromisos en materia de paisaje y recalificación territorial del PTIM.

AIP I. ENTORNO DE LA REAL



Delimitación del ámbito

INTRODUCCIÓN

En un contexto territorial con connotaciones de espacio rural periurbano, se sitúa un entorno singular, de valor emblemático para la identidad ciudadana de Palma, que tiene como núcleo y referente el Monasterio de Sant Bernat de la Real, elemento declarado bien de interés cultural igual que el sistema hidráulico de origen islámico que lo atraviesa. No en vano esta zona tradicionalmente ha sido considerada la huerta alta de la ciudad gracias al caudal de agua que la abastece a través de la acequia d'en Baster.

Rodeado progresivamente de desarrollos urbanísticos fruto del crecimiento de la ciudad, a esta situación se ha añadido recientemente la implantación, en la vecina finca de Son Espases, del nuevo hospital de referencia de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, equipamiento de escala territorial de notable impacto en el conjunto, así como las previsiones de nueva funcionalidad del camí dels Reis, que lo atraviesa, con su enlace con la vía conectora de los accesos a Palma.

OBJETIVOS

- Ordenar el ámbito de forma compatible con el respecto a los elementos declarados Bien de Interés Cultural y otros elementos catalogados o de valor patrimonial histórico, artístico, arquitectónico, etnológico o arqueológico.
- Establecer medidas de preservación o recuperación paisajística de los entornos del Monasterio de la Real en relación al conjunto de la ciudad.
- Potenciar los sistemas agrícolas del entorno rural.
- Compatibilizar los usos colectivos en el ámbito, destinados a actividades de educación ambiental, sanitarias, culturales o de centro

recreativo al aire libre, con la actividad tradicional y los valores patrimoniales del lugar.
- Ordenar una red de recorridos interiores en coherencia con los usos que se prevean, favoreciendo los de tráfico no motorizado.
- Racionalizar la ocupación del suelo.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Plan Especial.

PRINCIPIOS RECTORES

- Ordenación y preservación de los valores patrimoniales y paisajísticos del entorno como lugar histórico.
- Reconocimiento de los valores paisajísticos de las tipologías edificatorias y elementos etnológicos tradicionales presentes en el ámbito.
- Integración paisajística de las infraestructuras, de los equipamientos y de las edificaciones incluidas en el ámbito, especialmente el hospital de Son Espases y el trazado de la vía conectora de los accesos a Palma.
- Incorporación de políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Incorporación de la custodia del territorio como herramienta de gestión del paisaje.
- Aplicación de los principios de movilidad sostenible, incorporando medidas de interacción positivas con opciones de movilidad no motorizada -viales no motorizados- o de transporte público incluida la intermodalidad.
- Recuperación, mejora y fomento de las actividades agrarias tradicionales de Mallorca.
- Tratamiento del conjunto como elemento que ayude a articular la estructura de corredores ecológicos y de parques periurbanos de la ciudad.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación de esta ficha.
- Régimen transitorio: entre tanto no se apruebe definitivamente el plan especial, y en el marco de lo que establecen las normas de ordenación del PTIM, sólo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación o determinaciones particulares incluidos en esta ficha.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

- La estrategia de intervención paisajística se establecerá en base a la definición de dos áreas con tratamiento diferenciado:
  - Un área central, de carácter visualmente abierto, ocupada por el monasterio de la Real y el mosaico del sistema de plantaciones agrícolas de su entorno.
  - Unas áreas periféricas, ocupando y amortiguando visualmente los límites del ámbito, formalizadas marcadamente a partir de un paisaje de carácter forestal el cual podrá dar cabida, de ser necesario, a diferentes usos como equipamientos, infraestructuras, espacios urbanos o núcleos de actividad.
- Se diferenciarán como mínimo las siguientes zonas:
  - Zona de protección paisajística, que incluirá como mínimo el núcleo del monasterio hasta los límites con la carretera de Establiments, el camí dels Reis, el hospital de Son Espases y las urbanizaciones vecinas. Esta zona disfrutará del máximo régimen de preservación del paisaje y en ningún caso podrá ser objeto de nuevos desarrollos de tipo urbano.
  - Zona de valoración etnológica, complementaria del anterior, con un régimen de usos más abierto. Se ordenará respetando los elementos tradicionales presentes. Se asegurará una conexión visual y paisajística transversal entre en núcleo de la Real y la carretera de Valldemossa por levante y el parque lineal de ribera de sa Riera a poniente.
  - Zona de equipamiento sanitario, donde se compatibilizarán los usos dotacionales con su integración paisajística en el entorno. Se procurará en la ordenación del conjunto la accesibilidad pública a los elementos de interpretación del patrimonio histórico y arqueológico, así como a los itinerarios paisajísticos que se desarrollen en la medida en que sea compatible con el uso dotacional.
  - Zona de equipamientos urbanos, que se adecuará a las características paisajísticas del entorno.
- Se garantizará la máxima visibilidad territorial y la presencia integrada en el paisaje del conjunto histórico del monasterio de la Real. Especialmente desde las vías de comunicación y desde los puntos de topografía dominante de las zonas urbanizadas próximas.
- Se integrarán en el paisaje los elementos de la red hidráulica histórica, respetándolos como mínimo con una distancia de 15 m libre de edificación y de elementos constructivos opacos a las visuales.
- Las plantaciones agrícolas recuperarán en la medida en que sea posible las tramas históricas que se han generado en función de la red de riego tradicional. Se podrán combinar con prados de cultivos herbáceos, cereales o de huerta allí donde se quiera abrir un mayor campo visual.
- Los nuevos caminos, caso de ser necesarios, seguirán en la medida en que sea posible las trazas del parcelario tradicional. Se procurará un itinerario perimetral en la zona de protección paisajística e itinerarios de conexión para peatones entre ésta y el parque lineal de sa Riera.
- Se prohibirá el trazado de nuevos viales rodados (excepto los de servicio interno) o ampliación de los existentes que atraviesen la zona de protección paisajística.
- Se evitará la disposición de nuevas zonas de estacionamiento de coches dentro de la zona afecta en el BIC del Monasterio de la Real.
- Se minimizará el impacto paisajístico de la vía conectora - camí dels Reis en el ámbito central, adecuando la formalización de sus

límites al paisaje del entorno previéndose el soterramiento del flujo de tráfico principal. Se posibilitará en superficie la compatibilidad con el tráfico no motorizado.

- Entre las medidas de tratamiento del impacto paisajístico de las edificaciones sobre la rasante del terreno, caso de que el plan especial determine zonas de compatibilidad con futuros desarrollos de tipo urbano que pueda prever con posterioridad el planeamiento urbanístico municipal, se limitará su tipología a las ordenaciones de tipo aislado, con un límite máximo de 3.000 m^3 por edificio y una separación mínima entre edificios superior en dos veces su altura máxima.
- En zonas consolidadas por la edificación se utilizarán las tipologías arquitectónicas e implantaciones tradicionales dominantes.
- La altura máxima sobre rasante de las edificaciones no superará PB+2 (11,50m) para zonas de desarrollo urbano ni PB (5 m) en áreas de suelo rústico.

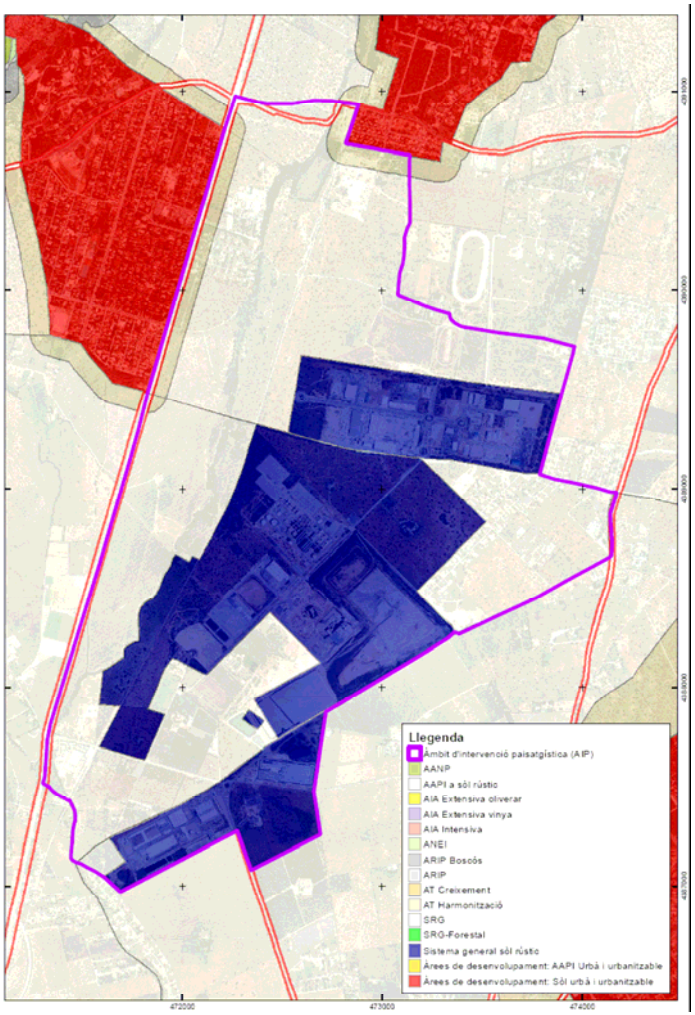
DETERMINACIONES PARTICULARES

- En la zona de equipamientos del sector Son Serra Parera: se permite su cambio de uso mientras se reserve un 20% del suelo sin edificar que será de carácter forestal y que se ubicará en paralelo a su límite norte lindando con el suelo rústico. Se podrá incluir un vial de servicio y una zona de estacionamiento. La volumetría edificada no podrá superar PB+2 sobre rasante.
- Zona de equipamientos de la urbanización Secar de la Real. Se permite su cambio de uso mientras se reserve un 20% del suelo sin edificar que tendrá tratamiento forestal. Se reservará un paso público de peatones transversal entre la c/ Pinar y el núcleo del ámbito. La volumetría edificada no podrá superar PB +1 sobre rasante.
- Se podrán autorizar en el suelo rústico todas las actividades relacionadas con los usos condicionados, siempre que sean compatibles con los objetivos, los principios rectores y las directrices de ordenación de esta ficha.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

- En Las áreas ajardinadas de nueva creación se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo. No obstante, se podrán mantener en su actual configuración los jardines históricos existentes al ámbito.
- En las zonas próximas a cursos de agua o a elementos de la red hidrológica se utilizará preferentemente vegetación de ribera.
- Se gestionará el caudal del agua de lluvia en todo el ámbito procurando el filtrado y recuperación de aguas hacia el subsuelo, evitando conducirlas a gran velocidad hacia la red de desagüe. Se podrá incorporar alguna alberca de acumulación con características de zona húmeda.
- En el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales, tanto de huerta de regadío como de secano, se favorecerá el uso de sistemas de cultivo respetuosos con la ecología del medio ambiente.
- Se asegurará que un mínimo del 50% de la superficie de los terrenos de futuros desarrollos urbanísticos, si tal fuera el caso, sean permeables y con cobertura vegetal.
- Para la rehabilitación integral de edificios existentes, instalaciones o nuevas edificaciones, si es el caso, serán de aplicación plena las normas 42, 44 y 45 del PTIM de adopción de medidas bioclimáticas y de prevención de contaminación acústica y lumínica, en tanto que sean compatibles con la protección de los valores paisajísticos y patrimoniales del entorno.

AIP II. ENTORNO DE SON REUS.



Delimitación del ámbito

INTRODUCCIÓN

El ámbito de actuación engloba un complejo de diferentes infraestructuras sectoriales de interés general y carácter insular que se localizan en un entorno concentrado en la confluencia de tres términos municipales: Palma, Marratxí y Buñola. La funcionalidad de este sector, así como la naturaleza y funcionamiento de las instalaciones que en él se desarrollan dificultan la convivencia, tanto a nivel operativo como de integración ambiental y paisajística, en el entorno próximo y los asentamientos residenciales y la estructura del territorio rural que lo rodean. Todo ello hace necesaria una ordenación unitaria de todo el ámbito, con especial incidencia en la recuperación y mejora de los valores ambientales.

OBJETIVOS

- Ordenación unitaria del sector.
- Mejora de la accesibilidad territorial.
- Recuperación de valores y elementos del territorio preexistente (patrimonio histórico, etnológico y ambiental).
- Minimización de impactos medioambientales.
- Favorecer la implantación de nuevas actividades cívicas sin desarrollo urbanístico.
- Estructuración del sistema de espacios libres.
- Mejora de la calidad paisajística para la población.
- Limitación de la ocupación del suelo.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Plan Especial

PRINCIPIOS RECTORES

- Revalorización de la estructura rural del entorno.
- Habilitación de pasos y áreas accesibles para facilitar el acercamiento del territorio a la ciudadanía de las áreas urbanas y rurales adyacentes.
- Incorporación de conectores territoriales y corredores ecológicos.
- Integración paisajística de las infraestructuras, de los equipamientos y de las edificaciones incluidas en el ámbito.
- Incorporación de políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Incorporación de la custodia del territorio como herramienta de gestión del paisaje.
- Recuperación, mejora y fomento de las actividades agrarias tradicionales de Mallorca.
- Tratamiento del conjunto como elemento que ayude a articular la estructura de corredores ecológicos.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación de esta ficha.
- Régimen transitorio: entre tanto no se apruebe definitivamente el plan especial, y en el marco de lo que establecen las normas de ordenación del PTIM, sólo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación o determinaciones particulares incluidos en esta ficha.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

- Integración del trazado del ferrocarril de Sóller dentro de la estrategia paisajística del entorno, tanto como elemento activo generador de paisaje dinámico como elemento de percepción próxima.
- Adecuación y potenciación de la zona del torrente tratado como conector territorial accesible.
- Incorporación de los valores de los elementos del patrimonio histórico y etnológico presentes en el ámbito. Especialmente los derivados de la red hidráulica tradicional.
- Recuperación y tratamiento de los caminos rurales existentes. La apertura de nuevos caminos en cualquier caso se producirá a los límites de las fincas o de sus zonas funcionales diferenciadas.
- Corrección de los impactos paisajísticos y ambientales de las actuaciones previstas en el ámbito a diferentes niveles sensoriales (visuales, acústicos, olfativos).
- Adecuación paisajística y ambiental de la red vial del ámbito.
- Incorporación de un mirador de paisaje en la zona del vertedero clausurado, en la medida en que sea compatible con su uso y gestión.
- Integración de usos cívicos en el ámbito.

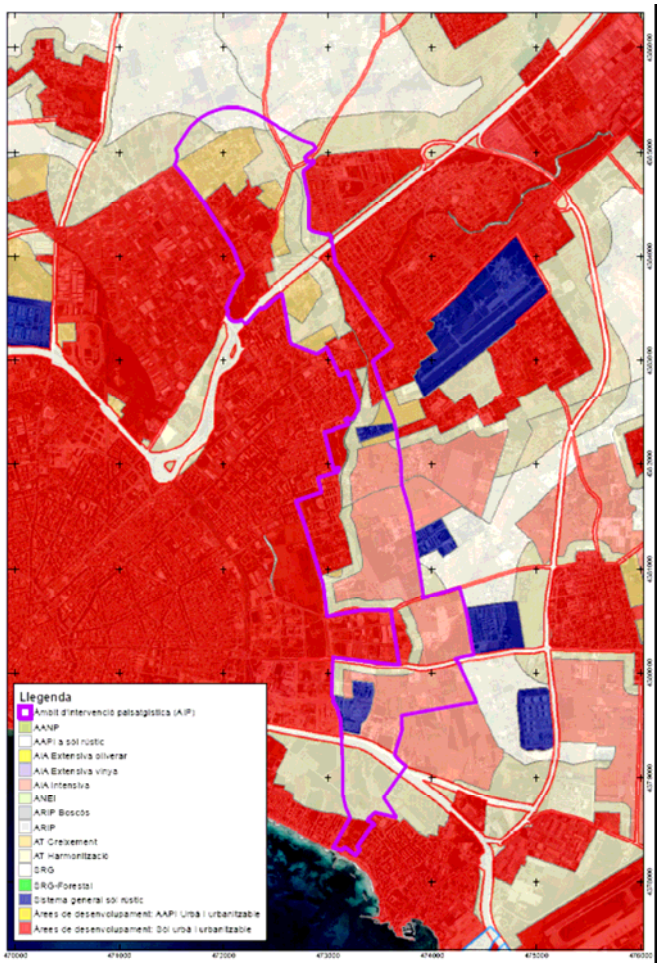
DETERMINACIONES PARTICULARES

- Se podrán desarrollar las infraestructuras ya previstas en el planeamiento sectorial siempre que incorporen estudios de impacto paisajístico tanto para horizontes próximos como más lejanos, especialmente hacia de los asentamientos residenciales próximos.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

- En las áreas definidas como pantallas verdes de protección del PDS de Gestión de Residuos Urbanos de Mallorca se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo con el fin de adecuarse al paisaje agrario existente.
- En las zonas próximas al torrente o a elementos de la red hidrológica se utilizará preferentemente vegetación de ribera.
- En el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales, tanto de huerta de regadío como de secano existentes, se favorecerá el uso de sistemas de cultivo respetuosos con la ecología del medio ambiente.
- Se asegurará que un mínimo de la superficie de los terrenos de las futuras infraestructuras que están planificadas en la zona, si es el caso, para que sean el máximo de permeables y con cobertura vegetal.
- Para la ejecución de nuevas edificaciones, equipamientos, instalaciones o infraestructuras, si es el caso, serán de aplicación plena las normas 42, 44 y 45 del PTIM de adopción de medidas bioclimáticas y de prevención de contaminación acústica y lumínica, en tanto que sean compatibles con su funcionalidad básica y con la protección de los valores paisajísticos del entorno.

AIP III. CONEXIÓN PALMA-MARRATXÍ (entorno del Torrent Gros)



Delimitación del ámbito

INTRODUCCIÓN

Este ámbito, que cabalga entre los términos municipales de Palma y Marratxí, se caracteriza por ser un entorno metropolitano periurbano con una escasa integración territorial y un paisaje degradado. La falta de coordinación entre los planeamientos urbanísticos de los dos municipios y las diferentes etapas históricas de urbanización han generado una discontinuidad de tramas urbanas y estructuras territoriales de los diferentes asentamientos, ya sea de un mismo municipio como entre ellos. Esta situación viene agravada por la discontinuidad física que representa el trazado del torrente Gros, límite entre los municipios, y las diferentes vías de comunicación de carácter territorial, escasamente integradas en el entorno. En último término la presencia de usos marginales ha acabado de conformar un desarrollo territorial fragmentario y fuertemente desestructurado, que necesita de una ordenación integral con el fin de mejorar, recuperar y recalificar positivamente su paisaje.

OBJETIVOS

- Mejorar las comunicaciones y relaciones cívicas entre los diferentes núcleos, tanto a nivel municipal como supramunicipal.
- Crear un sistema de espacios libres continuo vinculado al corredor ecológico del "Torrent Gros", incorporando medidas de recuperación ambiental.
- Reordenar y mejorar paisajísticamente las franjas de suelo rústico entre núcleos.
- Prohibir usos en suelo rústico incompatibles con áreas residenciales.
- Minimizar el impacto paisajístico de las vías de gran capacidad y otras infraestructuras.
- Racionalizar la ocupación del suelo.

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Plan Especial. A partir del establecimiento previo de los principios generales integradores de la ordenación, para agilizar su tramitación podrá diferir parte de su despliegue a unidades menores coherentes o fases.

PRINCIPIOS RECTORES

- Ordenación, recuperación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales del entorno.
- Integración del área del "Torrent Gros" en la estructura de corredores ecológicos y de parques periurbanos del área metropolitana.
- Compatibilización de usos con el régimen hidráulico del torrente.
- Integración paisajística de las infraestructuras, de los equipamientos y de las edificaciones incluidas en el ámbito. Especialmente de las vías de acceso a Palma y del trazado del torrente Gros.
- Aplicación de los principios de movilidad segura y sostenible, incorporando medidas de interacción positiva con opciones de movilidad no motorizada o de transporte público incluida la intermodalidad.
- Incorporación de políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Incorporación de la custodia del territorio como herramienta de gestión del paisaje.
- Recuperación, mejora y fomento de las actividades agrarias tradicionales.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación de esta ficha.
- Régimen transitorio: entre tanto no se apruebe definitivamente el plan especial, y en el marco de lo que establecen las normas de ordenación del PTIM, sólo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación o determinaciones particulares incluidos en esta ficha.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

- Modelar un paisaje coherente corrigiendo impactos negativos existentes.
- Impulsar un modelo territorial basado en el trazado de corredores verdes como elementos de cohesión urbana de usos cívicos y un nuevo marco de relación entre ciudad y territorio rural.
- Dar continuidad longitudinal al futuro parque lineal metropolitano del "Torrent Gros", asegurando el paso e integrando el sistema de espacios libres existentes junto con otros de nueva creación. Se preverá su conectividad hacia el norte de forma compatible con la vía conectora de los accesos a Palma, y hacia el sur enlazando con el frente litoral.
- Enlazar con la estructura de corredores verdes del Parque de las vías – Son Fuster, del torrente de na Bárbara, del torrente de Coa Negra, y el corredor litoral, así como con las vías verdes del camino de Son Macià, de sa Fita, de Son Fangos, y la red de caminos rurales o locales.
- Infiltración territorial de espacios libres de expansión en las tramas urbanas colindantes.
- Previsión de nuevos nodos de conexión de la red vial y peatonal.
- Previsión de nuevas zonas de cruce y tratamiento paisajístico de las grandes infraestructuras y el torrente, incorporando elementos de conexión transversal para peatones y vehículos (puentes, pasarelas, vados ...).
- Tratamiento paisajístico de los ejes de acceso en Palma.
- Previsión de áreas de mejora urbana y de reforma interior de tejidos urbanos existentes.
- Reducción de impactos visuales y mejora paisajística de los cerramientos de parcelas, especialmente los colindantes con el "Torrent Gros".
- Los usos en suelo rústico incompatibles con las áreas residenciales, con las de interés agrario o con las de interés ambiental o paisajístico que se determinen quedarán expresamente prohibidos y caso de ser existentes se preverá su supresión, incorporándolos en el planeamiento como fuera de ordenación.

DETERMINACIONES PARTICULARES:

1. Núcleo rural NR-4 "Can Buc" (NNSS Marratxí):

- Prohibición de edificaciones en la zona entre el camino de sa Fita y el "Torrent Gros".
- Los espacios libres públicos del ámbito se situarán entre el torrente y el camino de sa Fita, disfrutarán de la máxima permeabilidad posible del suelo y dispondrán de cobertura vegetal típica de ribera.

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

- Prohibición de usos diferentes a los vinculados al sector terciario, públicos o dotacionales.
- Reserva de un corredor de espacio libre público en el límite sur del sector.
- Incorporación de una solución vial de ronda de cuatro carriles en la fachada norte del corredor de espacio libre, entre la rotonda de acceso a la gran vía Asima y la UE/52-03.
- Tratamiento paisajístico de los edificios, especialmente en su percepción desde las vías de gran capacidad perimetrales al sector.

3. Unidad de ejecución UE/52-03 (PGOU Palma):

- Incorporación de una solución vial de ronda de cuatro carriles a la fachada sur de la unidad que conecte con el SUNP/52-01 "son Castelló Sud" por el lado de poniente.
- Tratamiento paisajístico de los edificios, especialmente en su percepción desde las vías de gran capacidad perimetrales al sector.

4. Unidad de ejecución UE 5.10 (NNSS Marratxí):

- En los espacios libres un mínimo del 40% del suelo será permeable y dispondrá de cobertura arbórea.
- En nuevo vial previsto permitirá una conexión rodada transversal entre el torrente Gros y el camino de sa Cabana que sea de doble sentido y que prevea el paso de peatones y el tráfico no motorizado.

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

- Se Procurará la integración y accesibilidad de los espacios libres y zonas de equipamiento incluidas en su ámbito con el parque lineal del "Torrent Gros".

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

- Compatibilización del desarrollo urbanístico con la reserva de una franja mínima de 20 m de anchura adyacente al dominio público hidráulico del "Torrent

Gros" que quede libre de edificación y elementos constructivos opacos.
- Tratamiento peatonal del vial colindante con el "Torrent Gros".
- Mejora de la capacidad vial rodada de la calle de límite Este del equipamiento docente.

7. Núcleo Rural "es Pinaret" (NNSS Marratxí):

- Se ordenará de manera tal que no se impida la accesibilidad del tráfico público de peatones y de vehículos no motorizados o de servicio desde algún vial interior del núcleo hacia la zona de servidumbre de protección del dominio público hidráulico del torrente.

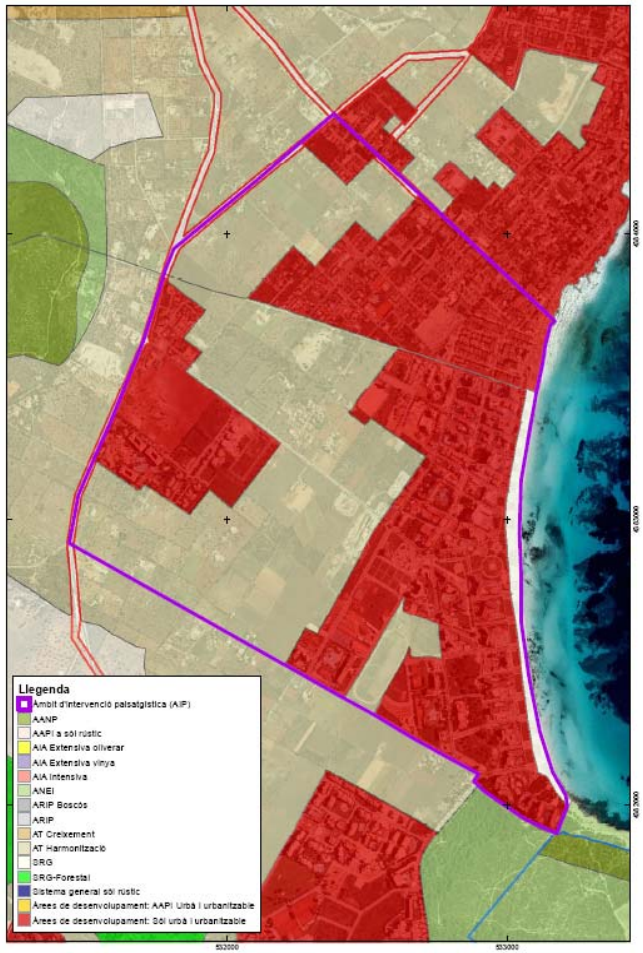
8. Ampliación del equipamiento existente a "es Pinaret" (Marratxí):

- Permitir el desarrollo de equipamientos públicos socio-asistenciales, deportivos o administrativos dentro del ámbito delimitado.
- Permitir el tráfico público de peatones, vehículos no motorizados y de servicio a través de la habilitación de un vial de conexión del núcleo del Pla de na Tesa con el camino del Pinaret y el corredor del "Torrent Gros", en su límite sur.
- Tratamiento vegetal del límite sur de la parcela dotacional mediante una barrera arbórea similar a la existente en la actualidad.
- Tratamiento de espacio libre del límite occidental de la parcela, calificado de área de transición de armonización, vinculándolo al desarrollo dotacional.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

- Se introducirán medidas para la conservación del hábitat Nicotiano glaucae - Ricinion communis.
- se tendrá en consideración la existencia de la zona inundable del torrente Gros a la hora de ordenar el AIP, introduciendo medidas que reduzcan el riesgo de inundación y las posibles afecciones a la población.
- En Las áreas ajardinadas de nueva creación se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo. No obstante, se podrán mantener en su actual configuración los jardines históricos existentes al ámbito.
- En las zonas próximas a cursos de agua o a elementos de la red hidrológica se utilizará preferentemente vegetación de ribera.
- Se gestionará el caudal del agua de lluvia en todo el ámbito procurando el filtrado y recuperación de aguas hacia el subsuelo, evitando conducirlas a gran velocidad hacia los puntos de desagüe mediante pavimentaciones duras. Se podrán incorporar albercas de acumulación con características de zonas húmedas.
- En el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales, tanto de huerta como de secano, se favorecerá el uso de sistemas de cultivo respetuosos con la ecología del medio ambiente.

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



Delimitación del ámbito

INTRODUCCIÓN

Esta área, situada entre los términos municipales de Sant Llorenç del Cardassar i Son Servera, se caracteriza por ser una zona fronteriza entre un espacio turístico-residencial y un espacio rural fragmentados, que por su carácter periurbano tienen una escasa integración territorial.
Esta circunstancia hace necesaria una ordenación adecuada, atendiendo a los principios de compacidad, coherencia y cohesión, que sea capaz de coordinar y gestionar acciones de mejora y recalificación paisajística y ambiental para responder a las demandas del ámbito en relación con el entorno y el paisaje.

OBJETIVOS

- Mejora de las comunicaciones entre los diferentes núcleos.
- Articulación de los sistemas de espacios libres y de equipamientos creando nuevos cuando sea necesario.
- Reordenación y mejora paisajística de las franjas de suelo rústico entre núcleos.
- Cohesión urbana entre los tejidos turísticos-residenciales de los dos municipios.
- Dotación de estructura urbana a los usos turísticos y residenciales.
- Limitación de actividades incompatibles con usos residenciales y turísticos.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

Plan Especial.

PRINCIPIOS RECTORES

- Potenciar los valores de los elementos singulares del paisaje natural y cultural como recurso.
- Restituir la continuidad territorial mediante conectores ambientales y corredores paisajísticos.
- Reconocer los elementos naturales y patrimoniales de interés paisajístico.
- Aplicar los principios de movilidad segura y sostenible, incorporando medidas de interacción positiva con opciones de movilidad no motorizada o de transporte público incluida la intermodalidad, restableciendo una nueva movilidad turístico – territorial.
- Actuar contra la dispersión banal de la ocupación del suelo.
- Recalificar sectores urbanos deteriorados y recuperar los tejidos turísticos obsoletos.
- Recuperación, mejora y fomento de las actividades agrarias tradicionales.
- Incorporar políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Incorporar la custodia del territorio como herramienta de gestión del paisaje.
- Promover la organización conjunta y coordinada de los municipios y otras instituciones.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación incluidas en esta ficha.
- Régimen transitorio: entre tanto no se apruebe definitivamente el plan especial, y en el marco de lo que establecen las normas de ordenación del PTIM, sólo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación o determinaciones particulares incluidos en esta ficha.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

- Instrumentar una nueva ordenación de los ámbitos rurales en correlación con los espacios libres urbanos.
- Tratamiento paisajístico de renaturalización del frente litoral.
- Creación de un nudo intermodal y establecimiento de una jerarquía vial.
- Generar un sistema de espacios de aparcamiento disuasorio y de servicio.
- Consolidar una red de caminos rurales históricos priorizando ámbitos para peatones en el sector.
- Dar una respuesta adecuada a los nuevos comportamientos del turismo.
- Intervenir específicamente sobre cada tipo de tejido urbano para potenciar los valores y corregir las deficiencias.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

- Se introducirán medidas para la conservación de los hábitats naturales presentes hacia el sur del ámbito en contacto con el ANEI nº18 de la Punta de n'Amer.
- Se adoptarán medidas que reduzcan el riesgo de inundación o de incendios y las posibles afecciones a la población.
- En Las áreas ajardinadas de nueva creación se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo. No obstante, se podrán mantener en su actual configuración los jardines históricos existentes al ámbito.
- En las zonas próximas a cursos de agua o a elementos de la red hidrológica se utilizará preferentemente vegetación de ribera.
- Se gestionará el caudal del agua de lluvia en todo el ámbito procurando el filtrado y recuperación de aguas hacia el subsuelo, evitando conducirlas a gran velocidad hacia la red de desagüe. Se podrán incorporar albercas de acumulación con características de zonas húmedas.
- En el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales, tanto de huerta como de secano, se favorecerá el uso de sistemas de cultivo respetuosos con la ecología del medio ambiente.

AIP V. ANTIGUA CENTRAL TÉRMICA DE ALCUDIA Y ENTORNOS

Delimitación del ámbito

INTRODUCCIÓN

En la bahía de Alcudia están las instalaciones de la antigua central térmica, ahora abandonadas, que ocupan una situación privilegiada, al lado del puerto y de la línea de costa. Esta central térmica supone, además de un elemento de discontinuidad en el borde del litoral, una instalación que, como está abandonada y deteriorada, empeora, sin duda, la imagen de la zona turística de Alcudia. Por eso es muy importante actuar sobre esta zona y aprovechar la rehabilitación para incorporar en la zona un edificio dotacional singular de escala territorial, en la línea de otras actuaciones que se han hecho en instalaciones parecidas (Tate Modern, en Londres; el edificio Ilgner, en Barakaldo, etc.), y, asimismo, completar la actuación con la creación de un parque empresarial que se beneficie de la excelente ubicación al lado del Puerto de Alcudia, y dar una continuidad en el recorrido entre el Puerto de Alcudia, el puerto comercial y el núcleo residencial de Alcanada.

OBJETIVOS

- Acondicionar el edificio central para un uso dotacional socio-cultural.
- Crear un parque empresarial y de servicios.
- Crear una gran zona verde en el extremo este.
- Ordenar el ámbito afectado mediante la creación de viales interiores, preferentemente para peatones, que aseguren una continuidad entre el núcleo del Puerto de Alcudia, el puerto comercial y el núcleo residencial de Alcanada.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

Plan Especial.

PRINCIPIOS RECTORES

- Ordenación, recuperación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales del entorno.
- Mejora de las dotaciones y equipamientos del sistema turístico territorial.
- Integración de las infraestructuras, instalaciones, equipamientos y edificaciones incluidas en el ámbito en un modelo paisajístico coherente.
- Incorporación de políticas de sostenibilidad territorial y fomento de su difusión en el lugar.
- Fomento de la recuperación de tejidos urbanos históricos deteriorados.
- Mejora de la conexión para peatones y vehículos no motorizados entre las tramas urbanas del puerto de Alcudia y de Alcanada, fomentando la movilidad sostenible y el transporte público.
- Tratamiento vegetal de reforestación perimetral de las edificaciones, infraestructuras y equipamientos del conjunto.
- Ordenación paisajística: Se establecerá de acuerdo con las directrices de ordenación de esta ficha.
- Régimen transitorio: entre tanto no se desarrolle el plan especial, y en el marco de lo que establecen las normas de ordenación del PTIM, sólo serán autorizables aquellas actuaciones que no contradigan los objetivos, principios rectores, medidas de adecuación ambiental y directrices de ordenación incluidas en esta ficha.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

- Superficie de la actuación: 7,22 Ha.
- Usos previstos: terciarios de todo tipo, equipamientos e infraestructuras.
- Aprovechamiento lucrativo máximo: 0.3 m^2/m^2.
- Alturas máximas: se tienen que definir en el Plan Especial, sin superar la cota superior del edificio principal de la antigua central.
- Reserva de espacios libres: al menos 18.000 m^2.
- Regeneración de un espacio libre adyacente a la antigua central, entre ésta y el frente litoral (antigua cantera) que incorpore los elementos de valor patrimonial presentes dentro de un parque urbano equipado para diferentes usos cívicos (ágora, paseo, miradores ...).
- Adecuar la plataforma circundante a las instalaciones del nuevo equipamiento de la central, con definición de espacios libres y de acceso, procurando la reforestación en la medida, en que sea posible.
- Se tiene que regularizar el límite con el área portuaria del Puerto Comercial de Alcudia, de manera que mejore la explotación, asignándole la parte de aprovechamiento lucrativo que le corresponda.
- Se tiene que garantizar la conexión para peatones entre el puerto deportivo del puerto de Alcudia y la zona residencial de Alcanada, configurando un itinerario cívico continuo de acceso al equipamiento de la antigua central de un mínimo de 15 m de anchura, facilitando una posible solución en pasarela elevada sobre el acceso al puerto comercial.

- Se tiene que tener en cuenta dentro del ámbito de actuación la presencia de un parque de combustibles líquidos, una subestación de energía eléctrica y una planta desaladora de agua marina. Se procurará su integración paisajística y la reubicación dentro del mismo ámbito caso de ser necesario.

MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL

- En las áreas ajardinadas de nueva creación se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas con bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo. No obstante, se podrán mantener en su actual configuración los jardines históricos existentes al ámbito.
- En las zonas próximas al frente litoral se utilizará preferentemente vegetación de ribera marítima.
- Para la rehabilitación integral de edificios existentes, instalaciones o nuevas edificaciones, si es el caso, serán de aplicación plena las normas 42, 44 y 45 del PTIM de adopción de medidas bioclimáticas y de prevención de contaminación acústica y lumínica, en tanto que sean compatibles con la protección de los valores paisajísticos y patrimoniales del entorno.
- Se preverá la recogida selectiva de residuos en zonas protegidas de la vista.