

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ENERGÉTICAS DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR POR EL "ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS", EN PALMA DE MALLORCA (ISLAS BALEARES)

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ENERGÉTICAS DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR POR EL "ARUPE 45-01 SON BUSQUETS", EN PALMA DE MALLORCA (ISLAS BALEARES)

INDICE

1	ANTECEDENTES	3
2	OBJETO DE LOS TRABAJOS.....	3
3	ASISTENCIA DURANTE LOS TRABAJOS	4
4	DESARROLLO DEL ESTUDIO.....	4
5	COMPETENCIA PROFESIONAL PARA LA EJECUCIÓN, REDACCIÓN Y FIRMA DE LOS TRABAJOS.....	4
6	PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS	4
7	ANEXO	7

1 ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre de 2022 se suscribió el Protocolo de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para desbloquear e impulsar el desarrollo del "ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS-BALUART" (Antiguo Cuartel de Artillería Son Busquets), dentro del llamado "Plan de viviendas de alquiler asequible".

Este documento recoge expresamente el compromiso de las administraciones de enmarcar el diseño en un contexto de eficiencia energética en toda su amplitud.

Con fecha 28 de abril de 2023 fue aprobado definitivamente el Plan General de Palma de Mallorca.

Visto el estado de desarrollo de la actuación, se ha estimado oportuno realizar un estudio preliminar que analice y describa las diferentes alternativas de fuentes energéticas capaces de satisfacer la requerida por la actuación.

2 OBJETO DE LOS TRABAJOS

La presente contratación tiene por objeto la redacción de un estudio preliminar prospectivo sobre las distintas alternativas de fuentes energéticas requeridas por el Área de Renovación Urbana "ARU-PE 45-01 Son Busquets", tanto en el alumbrado público de la urbanización como en las viviendas y el resto de los usos recogidos en la ordenación pormenorizada.

Se realizará un análisis descriptivo de las diferentes alternativas de fuentes energéticas (no métodos pasivos), determinando las ventajas e inconvenientes, desde los siguientes aspectos:

- Aspectos técnicos y de gestión: (no estudio económico detallado pero sí una aproximación).
- Aspectos medioambientales en relación con cada una de las alternativas (contaminación, residuos, materiales).
- Aspectos sobre durabilidad y mantenimiento.
- Aspectos económica y técnicamente eficientes (fase de diseño, construcción y explotación).
- Aspectos administrativos (normativos) relacionados con la ubicación (Comunidad Autónoma y Municipio).

El ámbito de ejecución de los trabajos tiene una superficie de unas 11 ha y se encuentra situado en el término municipal de Palma de Mallorca, en la calle Alfonso el Magnánimo, tal y como se indica en las fichas del Plan General de Palma de Mallorca que se adjuntan como Anexo a este Pliego.

En julio de 2023, la Unidad de Planeamiento realizó varias alternativas de desarrollo del citado Área de renovación. Para el desarrollo del trabajo, se adjunta una en el Anexo donde quedan recogidos los diferentes parámetros urbanísticos que el adjudicatario del estudio tomará como referencia.

Se ha estimado de manera preliminar, para el completo desarrollo de la actuación, una demanda energética de 12.000 KW. El referido dato debe servir de hipótesis inicial para el objeto del presente trabajo, sin perjuicio de que en base a la experiencia del adjudicatario o a otras circunstancias que puedan derivarse del desarrollo del propio trabajo pueda reconsiderarse de manera fundada dicha hipótesis.

3 ASISTENCIA DURANTE LOS TRABAJOS

Será obligación del adjudicatario preparar todos aquellos informes que SEPES le requiera y que sirvan de complemento o aclaración de los aspectos incluidos en los trabajos contratados.

4 DESARROLLO DEL ESTUDIO

Los distintos documentos que se redacten deberán ir debidamente paginados, e incluirán un índice y todos aquellos anexos que se consideren necesarios para conseguir la mayor comprensión posible.

Al texto, se incorporarán los planos necesarios que sirvan para definir, complementar o ilustrar la información y contenidos, y deberán estar realizados con el tamaño y la escala más adecuados para conseguir la máxima claridad.

Estas consideraciones son extensibles, en su caso, a las figuras, cuadros y resto de documentación gráfica que se integre en el documento final.

5 COMPETENCIA PROFESIONAL PARA LA EJECUCIÓN, REDACCIÓN Y FIRMA DE LOS TRABAJOS

Los documentos deberán ser redactados y venir suscritos por personas que posean la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y tendrán la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias de la ley, y, deberán coincidir con los incluidos en la oferta.

6 PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

Los documentos que se elaboren irán perfectamente encarpados de forma que sean transportables sin riesgo de pérdida de ninguna de las partes que lo compongan.

Irán convenientemente identificados con el nombre de la actuación y el título del documento del que se trata. Incorporarán, igualmente, el nombre del redactor, número de edición del documento y la fecha de redacción. El número de la edición de un Documento estará determinado por las correcciones que haya precisado. En el que, en su caso, sea entregado en el Registro de SEPES como entrega provisional figurará la leyenda "Edición Provisional". En la entrega definitiva figurará la leyenda "Edición 1". Si por requerimientos de SEPES o de cualquier organismo con competencias en su revisión, hiciese falta subsanar deficiencias o

complementar información, en los Proyectos resultantes se incluirá la leyenda, "Edición 2", "Edición 3" y así sucesivamente. Todos los Documentos que se entreguen contendrán un índice pormenorizado.

Estos datos de identificación deberán reflejarse en todas aquellas partes del Documento susceptibles de ser separadas físicamente. Al menos, los datos referidos al título del Documento, nombre de la actuación y fecha de redacción deben figurar en todas y cada una de las páginas (como pie de página o como encabezamiento), y en todos y cada uno de los planos. Todas las páginas irán numeradas.

Por razón de la homogeneidad de los contenidos o de su mejor manejabilidad se podrán presentar los documentos en varios tomos que deberán ir perfectamente identificados existiendo en tal caso un índice general del Documento e índices particulares de cada uno de los tomos.

Se hace hincapié en la naturaleza UNITARIA de los documentos, independientemente de aquellos específicos que se presenten. Si fuese preceptivo redactar o tramitar separadamente determinadas partes específicas, serán de obligación para el adjudicatario la elaboración de las separatas o documentos correspondientes.

Llevarán firma original y antefirma del autor o autores de los documentos, en todas sus copias.

Concluido el trabajo, y antes de que expire el plazo señalado en el contrato, el adjudicatario entregará los ejemplares completos provisionales que SEPES le solicite.

Una vez examinados estos ejemplares y con las enmiendas y correcciones que se le indiquen al adjudicatario, preparará a petición de SEPES en función de las necesidades, la siguiente serie de ejemplares para cada Documento:

a) Edición impresa

Si SEPES así lo estimase, el adjudicatario estará obligado a entregar hasta seis copias en papel, cada una de ellas acompañada de un CD conteniendo una copia fiel digital del documento en formato PDF, en idéntico orden y configuración que los ejemplares en papel, debidamente encriptado con las firmas electrónicas correspondientes, en su caso. El adjudicatario presentará un certificado acreditativo de que la documentación contenida en el CD es idéntica a la reproducida en los ejemplares en papel.

b) Edición informática

El adjudicatario, salvo indicación expresa de los servicios técnicos de SEPES, entregará 2 CD's con la información que se menciona a continuación:

Ficheros fuente: Contendrá todos los archivos almacenados en su formato original que a juicio de SEPES puedan ser necesarios para su futuro uso. Quedarán perfectamente definidos el entorno y las aplicaciones informáticas utilizadas y, en el caso de los planos, la configuración de trazado utilizada, de manera que no existan alteraciones en cuanto a grosores, tipos de línea o tipos de letra. Este CD incluirá, al menos, la siguiente información:

- Ficheros correspondientes a la documentación escrita en formatos manipulables no protegidos Microsoft Office (tratamiento de textos, hojas de cálculo, etc.)
- Planos en formato dwg y dgn.

Si SEPES estimase oportuno dar alguna instrucción al respecto, esta deberá ser incorporada por el Contratista.

Madrid,
EL DIRECTOR DE PROYECTOS Y
OBRAS,

Aprobado:
Madrid,
LA DIRECTORA GENERAL

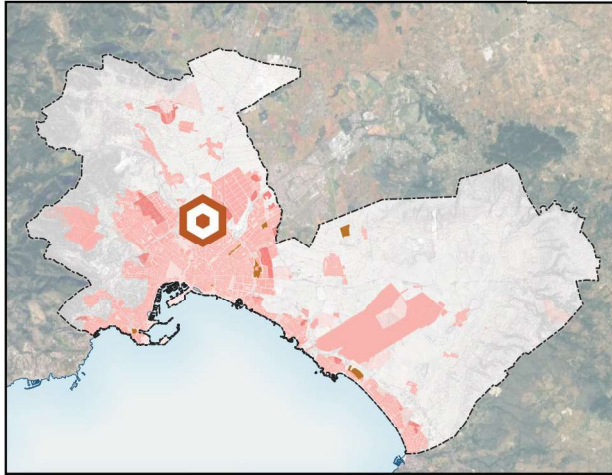


7 ANEXO

ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

1. IDENTIFICACIÓ

Denominació	Son Busquets
Carrer	c/ Alfonso el Magnànim
Zona Estadística	45 Cas Capiscol
Codi	45-01
Plànols	
Full 1000	G-16
Full 5000	06
Localització	



Delimitació gràfica



La Caserna de Son Busquets, després de la subscripció d'un Conveni en 1998 entre el Ministeri de Defensa i l'Ajuntament va ser desafectat en 2003 i adscrit a l'organisme autònom INVID. En el PGOU 1998 es reconeix com a àrea de regulació específica (ARE) amb destinació a ús global residencial amb una densitat de 150 habitatges/hectàrees conforme al conveni de 1998. No obstant això, es va estimar que aquesta densitat era excessiva i mitjançant un nou Conveni (de 23-07-2012 de novació de l'anterior) s'acorda una densitat de 75 habitatges/hectàrea i una edificabilitat de 1,42 m²t/m²s, amb una superfície edificable mínima destinada a l'ús terciari és de 74.125 m²t.

Amb aquestes bases s'inicia per l'Ajuntament la formulació d'un Pla Especial que és aprovat inicialment en 2012.

El nou Pla General considera que l'ús global residencial, densitat i edificabilitat bruta del Conveni interadministratiu de 2012 són adequats per a l'actuació de renovació urbana.

No obstant això, considera necessari ajustar l'ordenació detallada del Pla Especial aprovat inicialment. Ja l'Administració General de l'Estat, en 2019 a través de la Direcció General d'Arquitectura, Urbanisme i Sòl va transmetre a l'Ajuntament la voluntat de poder convertir Son Busquets en una actuació emblemàtica de les noves polítiques d'habitatge i sostenibilitat del Ministeri de Foment.

Entre els nous objectius generals d'ordenació a desenvolupar, cal ressenyar: (a) la consideració de l'actuació com una superilleta, element conformador d'un espai públic multifuncional, cívic i ciutadà, (b) valorar la possibilitat de fomentar el manteniment d'edificacions amb valor patrimonial; (c) l'aposta per la diversificació funcional contribuint a materialitzar els principis de la "ciutat dels quinze minuts", (d) la implementació de mesures orientades a la configuració d'un eco-barri d'efectes exemplaritzants per a visualitzar una nova manera de "fer ciutat" i, (e) ajudar a millorar l'oferta dotacional del context urbà en aplicació del principi de la "dotació creuada".

ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

2. DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ ESTRUCTURAL

Superfície (m ²)	110.858	Sistemes Generals Interiors (m²) total	
Classificació del Sòl	Sòl Urbà	Espais Lliures inclosos (m ²)	0
Ús Global	Residencial	Equipaments inclosos (m ²)	0
Edificabilitat màxima bruta (m ² t/m ² s)	1,4196	Serveis Urbans inclosos (m ²)	1.500
Capacitat màxima de població (habitants)	2.077	Comunicacions inclosos (m ²)	0
Densitat màxima de població (habitants/ha)	187	Infraestructures inclosos(m ²)	0

Imatge extreta del Pla d'ordenació O.04

ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL APT COSTA

— Domini Públic Marítim Terrestre

— Línies d'influència litoral

— Línies Ribera del Mar

APT_AERONÀUTIQUES

— Envolupant Acústica Actual

— Envolupant Acústica Proposta

— Servitud Aeronàutica

APT_CARRETERES

— Zona d'afecció

— Zona de reserva

— Zona de protecció

APT_DPH

— Zona de Policia

— Zona de servitud

APT_FERROVIÀRIA

— Domini

— Línia d'Explanació

— Línia d'edificació

USOS GLOBAIS

Residencial

Turístic

Terciari

Industrial

SISTEMES GENERALS

Espais Lliures

Equipaments

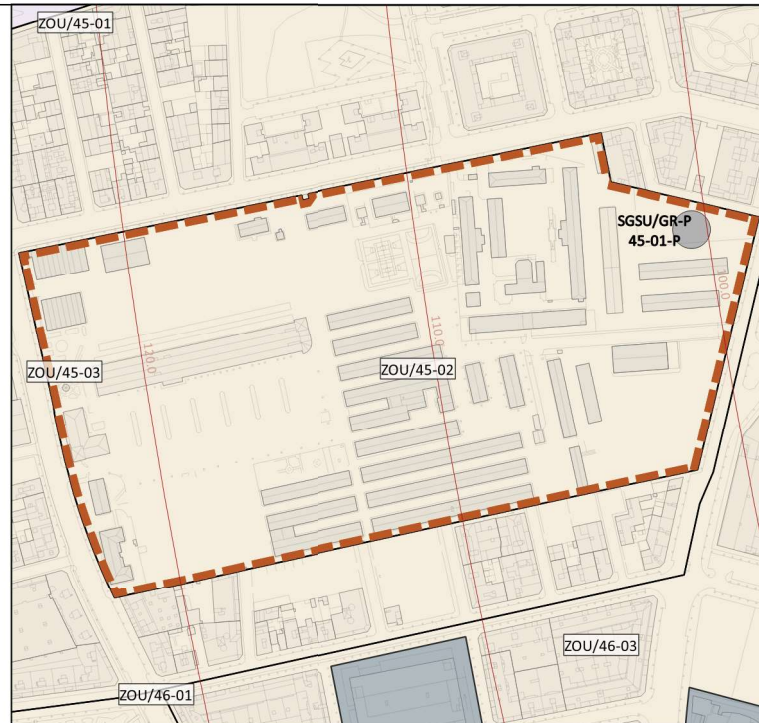
Infraestructures

Serveis Urbans

Comunicacions

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà



3. EDIFICABILITATS I DENSITATS

Edif. Total màxima (m ²)	157.491	Densitat (habitatge/ha)	75
Edif. Residencial total (m ²)	83.366	Densitat neta; sense SS.GG. Interiors (habitatges/ha)	76
Edif. Residencial lliure màxima (m ²)	0	Nombre d'habitatges total	831
Edif. Residencial HP mínima (m ²)	83.366	Nombre d'habitatges lliures màxim	0
Edif.Terciària (m ²)	74.125	Habitatges Protegits mínims	831
Edif.Industrial màxima (m ²)	0	Habitatges existents	0
Edif. Turística màxima (m ²)	0	Nombre de places turístiques	0
Edif. Equipament privat màxima (m ²)	0		

4. RESERVES MÍNIMES DOTACIONALS

Espais Lliures (m ²)	25.268	Reserva Places Aparcament públic (places)	394
Equipaments (m ²)	15.479	Reserva Places Aparcament públic (m ²)	6.895

5. CONDICIONS D'APROFITAMENTS URBANÍSTIC

Àrea de repartó: AR-SU-PE-45-01

APROFITAMENT OBJECTIU DEL SECTOR (UA)							APROFITAMENT MITJÀ ÀREA REPARTIMENT (UA/m ²)	CESSIÓ (UA)	
COEF UC	COEF RP	COEF HP	COEF TE	COEF IN	COEF TU	COEF EQ Pr			
1	0	1	1.76	0	0	0	213.826,4100	1,9273	32.073,9615

6. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANEJAMENT

Programació/Prioritat d'actuació	Alta (Segons Norma 2.1.11 del PGE)
Desenvolupament i execució	Pla Especial (Segons Norma 3.2.6 del PGE)
Condicionants per al desenvolupament	Segons norma 2.1.11 del Pla General.
Règim transitori	Fins a l'aprovació definitiva del Pla Especial s'aplicarà el règim establert en l'apartat 1 de la Disposició Transitori Primera de les Normes Urbanístiques
Sistema	Reparcel·lació
Modalidad	Compensació

ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

7. OBJECTIUS I DIRECTRIUS PER A L'ORDENACIÓ DETALLADA



SISTEMES GENERALS

■ Serveis Urbans

SISTEMES LOCALS

- Traçat vinculant viari
- ↔ Carrer de vianants i/o d'ús compartit
- Espais Lliures
- Localització vinculant d'Equipaments

DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Sòl urbanitzable
- Sòl Urbà

ALTRES DETERMINACIONS GRÀFIQUES

- Edificacions amb interès tipològic

OBJECTIUS

- 1 Viari local d'accés rodat connectant la carretera de Valldemossa amb el Carrer d'Alfons el Magnanim. La seva secció mínima serà de 20 metres. Aquest viari serà vinculant pel que fa a la seva funció, connectivitat, origen i destinació, podent el Pla Especial alterar puntualment el traçat proposat en l'esquema gràfic adjunt.
- 2 Traçat orientatiu d'una xarxa de carrers per als vianants i/o d'ús compartit que es considera vinculant pel que fa a la seva funció i connectivitat. El Pla Especial concretarà aquest traçat contemplant, en tot cas, la continuïtat pel límit sud, del Carrer de la Primavera, de la Tardor, de la Barcarola, de l'Hivern i de l'Estiu.
- 3 Localització vinculant de sòl amb destinació a sistema local d'espais lliures mantenint la massa forestal existent. Conforme al regulat en l'apartat 7 de la Norma 2.1.13 del Pla General, el Pla Especial podrà realitzar ajustos en la forma d'aquests sòls sempre que això comporti una millora en l'ordenació detallada.
- 4 Localització vinculant de sòl amb destinació a la reserva de sistema local d'equipaments promovent el manteniment de les edificacions existents. L'objectiu és conformar un "parc equipat" al costat de la reserva d'espais lliures adjacent.
- 5 Localització recomanada del sistema general SGSU/GR-P 45-01-P per al qual es destinarà una superfície de 1.500 m².

ARU-PE 45-01 SON BUSQUETS

DIRECTRIUS

- d1. Es promourà la implantació de superilletes amb l'objectiu d'alliberar del trànsit motoritzat de pas el màxim percentatge possible de la xarxa viària, en desenvolupament de l'apartat 5 de la Norma 2.1.14 del Pla General.
- d2. En el sòl net edificable (residencial i terciari) que resulti de l'ordenació detallada, donat el caràcter singular d'aquesta actuació, s'estableix una major flexibilitat per a l'establiment d'altures màximes a establir pel Pla Especial, en relació a l'entorn, sempre que quedi correctament justificat en l'estudi de paisatge i sigui admès per la Comissió de Qualitat Urbana en l'informe vinculat a formular en emplenat de l'apartat 4 de la Norma 5.3.2 del Pla General
- d3. Minimitzar la localització de la reserva d'aparcament públic en posició annexa a la xarxa viària amb la finalitat d'evitar al màxim la presència del cotxe estacionat en l'espai públic del carrer.
- d4. Com a màxim, el 30% de l'edificabilitat terciària assignada al sector podrà destinar-se a usos comercials i el 50% d'aquesta edificabilitat haurà de localitzar-se en les plantes baixes d'edificis residencials.
- d5. La superfície estimada per al conjunt del viari local (rodar, per als vianants i d'ús compartit) és de 20.000 m².
- d6. El Pla Especial haurà de considerar la possible preservació, com a memòria del lloc, de les edificacions assenyalades amb interès tipològic, amb capacitat de caracteritzar el conjunt de manera singular a la ciutat. S'haurà de preservar en la mesura que sigui possible l'arbratge existent.

8. ALTRES DETERMINACIONS

1. El contingut del Pla Especial haurà de donar compliment al regulat en la subsecció 4a de la Secció 5a "Els plans especials" del Capítol I, Títol II del Reglament General de la LOUS o disposició normativa que ho substitueixi.
2. El Pla Especial integrarà en la seva documentació un estudi de paisatge que justificarà la solució adoptada contemplant, almenys, els següents aspectes:
 - a. Creació d'una estructura espacial comprensiva del sistema d'espais públics proposat.
 - b. Establiment de criteris per a la disposició i orientació de l'edificació vetllant per una correcta adequació al context urbà.
 - c. Establiment de criteris selectius per a l'ocupació harmònica dels materials de urbanització, d'edificació i d'enjardinament.
3. Execució prèvia o simultània de les connexions o ampliacions necessàries de les xarxes d'infraestructures generals de proveïment, sanejament i energia elèctrica per a la seva correcta funcionalitat i integració en la malla urbana.
4. S'estarà al que es disposa en la Norma 2.1.16 del Pla General en relació a la incorporació de la perspectiva de gènere al planejament.
5. S'haurà de preveure la reserva d'equipament educatiu, que s'estima en un mínim de 7.890 m² (4.050+3.840), que podrà aconseguir els 10.000 m² si es permet la implementació d'usos complementaris al docent (preferentment esportius i socials) que confereixin a la peça la condició de centralitat per al barri. No obstant això, la reserva educativa podrà ser ajustada pel Pla Parcial de conformitat amb les indicacions de les administracions competents en aquesta matèria, amb la finalitat d'optimitzar la localització i suficiència d'aquesta reserva per a l'entorn urbà en el qual s'integra.
6. Aquella part de l'edificabilitat de serveis terciaris prevista en la fitxa que en el projecte de reparcel·lació sigui adjudicada a entitats o organisme de titularitat pública podrà ser destinades a allotjament dotacional.

9. AFECCIONS TERRITORIALS I SECTORIALS

1. Aquest àmbit es troba afectat per Servituds Aeronàutiques. Per tant:
 - a. Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades per servituds aeronàutiques, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, rematades decoratives), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels Aeroports de Palma i de Son Bonet, que vénen representades en els plans 18.1/18.2/O.17 de servituds aeronàutiques del "Pla General de Palma", tret que quedi acreditat, segons el parer de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/72, en la seva actual redacció.
 - b. El planejament de desenvolupament haurà de remetre's a la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva Aprovació Inicial, per a ser informat segons l'estipulat en la Disposició Addicional Segona del Reial decret 2591/1998 en la seva actual redacció. Mancant sol·licitud de l'informe preceptiu, així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en el que afecti l'exercici de les competències estatals.
 - c. L'execució en aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors- incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 en la seva actual redacció
 - d. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que s'apliquin al mateix les condicions que estableixi l'informe del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana i, en el seu cas, l'Estudi Aeronàutic, no generant, en el cas de la seva disminució, cap mena de dret a indemnització per part del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria, excepte quan afecti drets ja patrimonialitzats.

10. MESURES AMBIENTALS

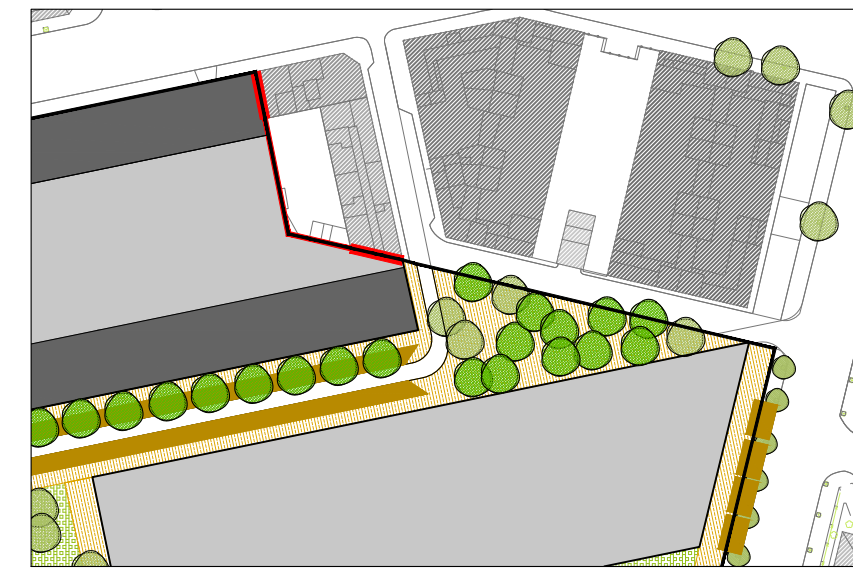
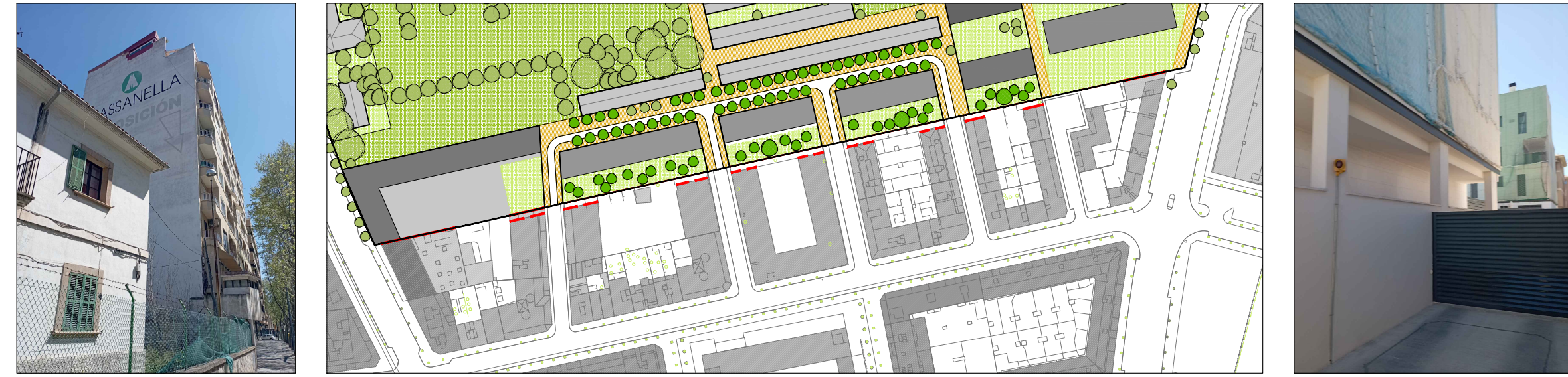
19. Estudi per a la reducció de la contaminació acústica. Per a assegurar la prevenció contra el soroll, l'ordenació detallada del Pla Especial i el projecte d'urbanització:
 - a. Inclourà mesures per a no superar els objectius de qualitat acústica establerts en la Taula A de l'annex II del RD 1367/2007, modificada pel RD 1038/2012, i disminuïts en 5 decibels o normativa que el substitueixi, d'acord amb la zonificació acústica que s'incorpora en l'Estudi Ambiental Estratègic d'aquest Pla.
 - b. En cas de superar-se els objectius de qualitat acústica, el projecte d'edificació garantirà el compliment en l'espai interior.
29. Elaboració de Pla de Gestió energètica, amb l'estructura i continguts de l'article 34.2 i 34.3 de la Llei de Canvi climàtic i transició energètica; igualment es donarà compliment a la Norma 6.1.12 del Pla General.
39. Les noves edificacions i reformes integrals de les existents destinades a equipaments i infraestructures garantirán la qualificació energètica més sostenible, preferentment del tipus A.
49. Ús de materials sostenibles: s'aplicarà la Norma 6.1.10 del Pla General.
59. S'inclourà en el projecte d'urbanització un Estudi per a la sostenibilitat hídrica: es justificarà el compliment de la Norma 6.1.5 del Pla General sobre implantació de sistemes urbans de drenatge sostenible a la urbanització. Igualment, en els projectes d'edificació es justificarà el compliment de les disposicions sobre drenatge sostenible a aplicables a l'edificació en la Norma 6.1.5
69. Estudi de Residus de Construcció i Demolició (RCD); tant en el projecte d'urbanització com en els d'edificació, el productor haurà de redactar el citat estudi d'acord amb l'estructura i continguts de l'article 4 del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer.

PRESERVANDO LA MEMORIA DEL LUGAR

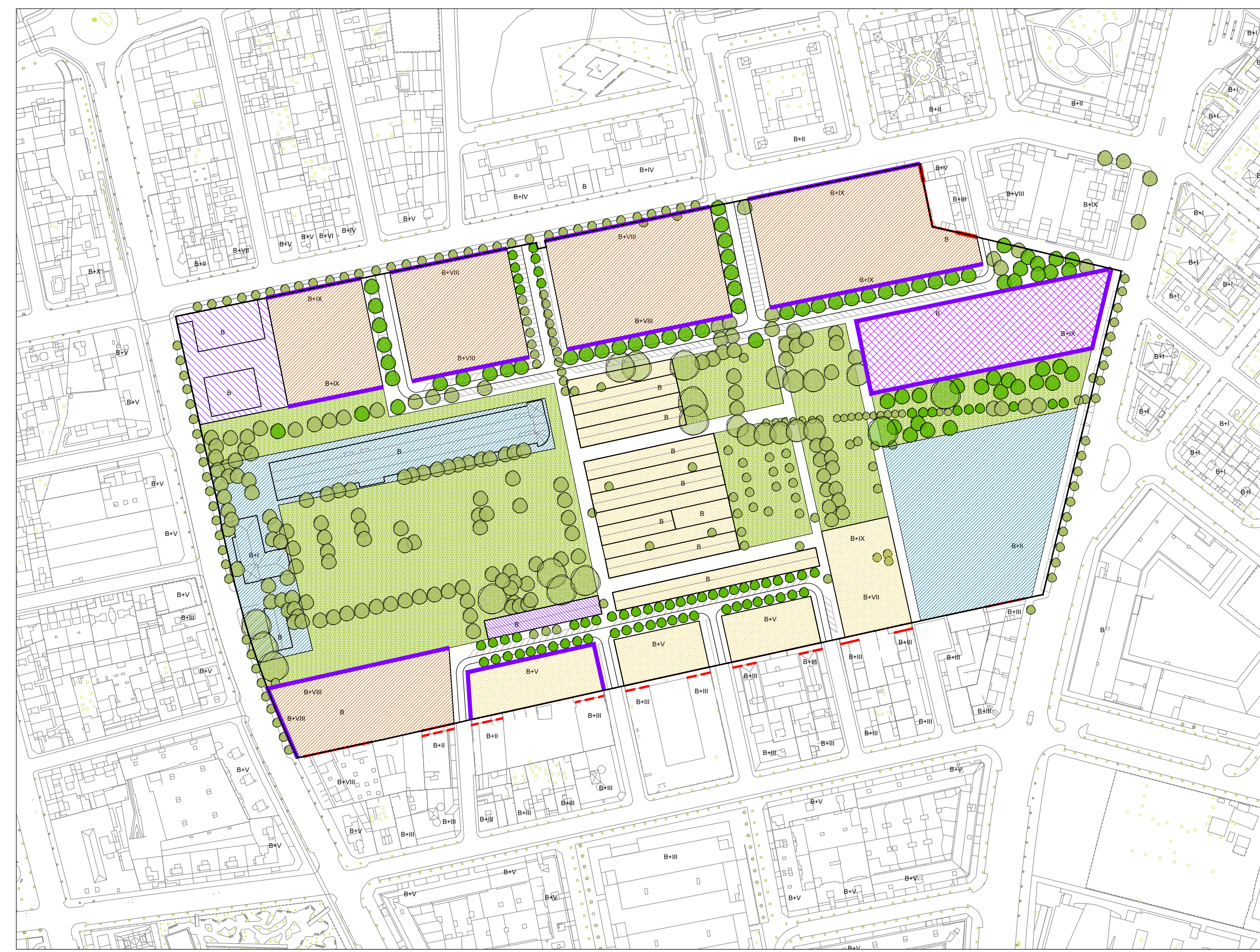
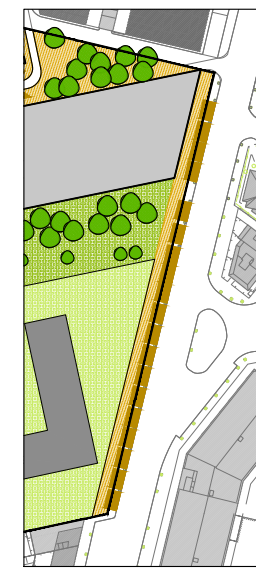


La ordenación respeta los ejes y trazas del cuartel militar permitiendo mantener la memoria del lugar. La propuesta mantiene las edificaciones militares que se encuentran en mejor estado (40%) y las califica como alojamiento dotacional, equipamientos y usos terciarios. Por otro lado los espacios verdes se han dispuesto de manera que permitan preservar la mayor cantidad de vegetación existente.

COSIENDO LOS BORDES



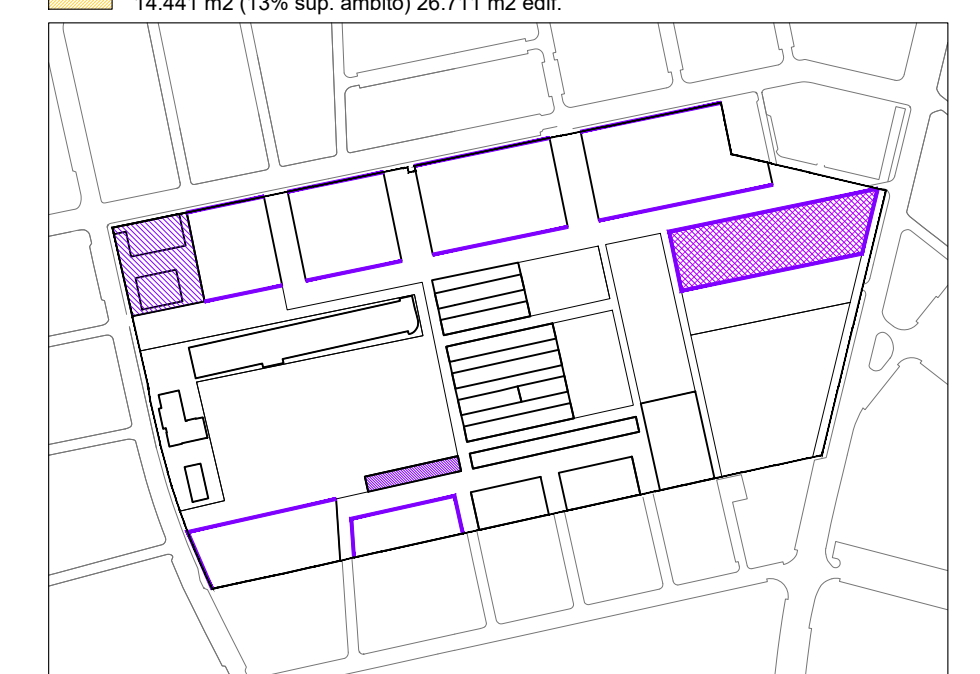
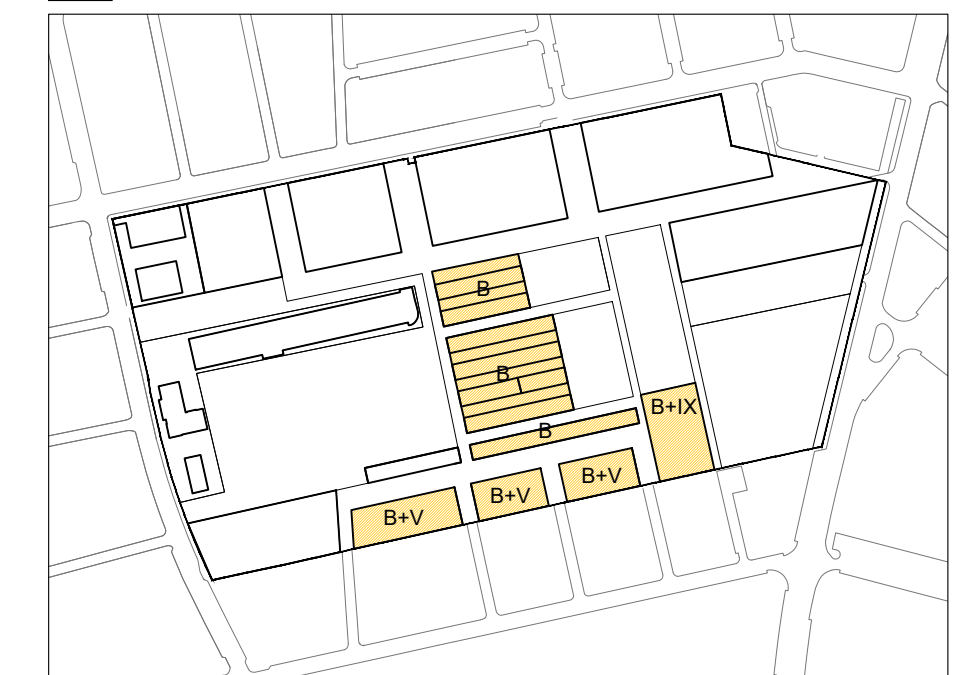
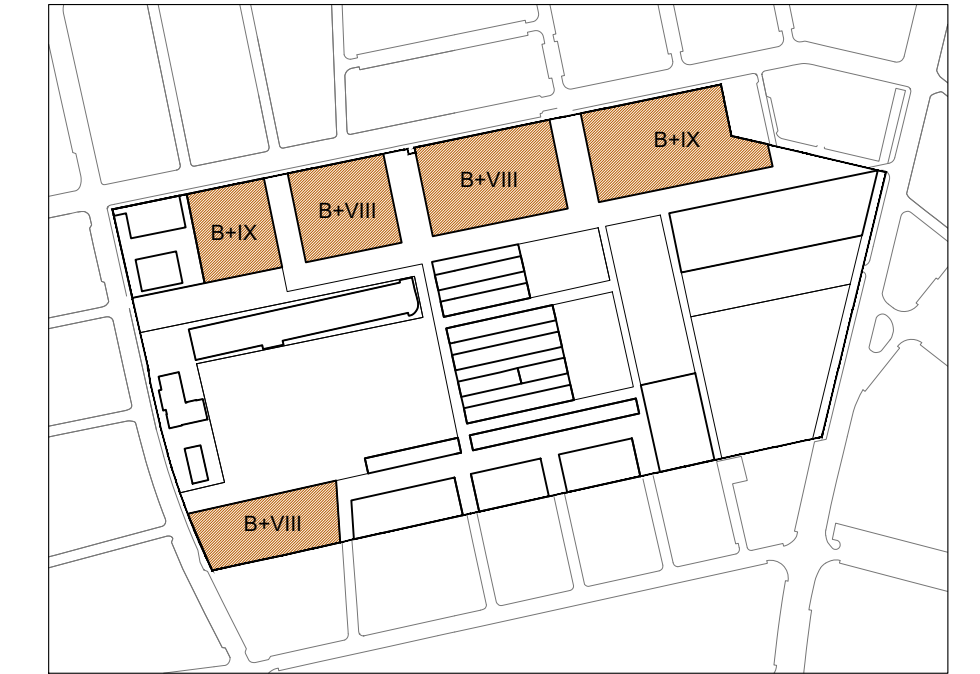
El ámbito se encuentra rodeado por vías de comunicación, excepto en el lindero sur. Las vías situadas al este y al oeste son dos viarios principales de acceso al centro de la ciudad.
 El lado sur se compone de las medianeras y los linderos posteriores de las fincas colindantes. En este lindero se plantean unas parcelas residenciales y un viario que continúa las calles en fondo de saco presentes.
 En la esquina noreste el muro configura una calle de sección mínima. La propuesta para esta zona consiste en retranquear la parcela de terciario creando una plaza peatonal y evitando que se proyecten sombras sobre el edificio existente, mejorando sus condiciones climáticas. Esta plaza es el final del eje peatonal que recorre el ámbito por el norte.
 El lindero oeste se retranquea siguiendo alineación de las parcelas colindantes.



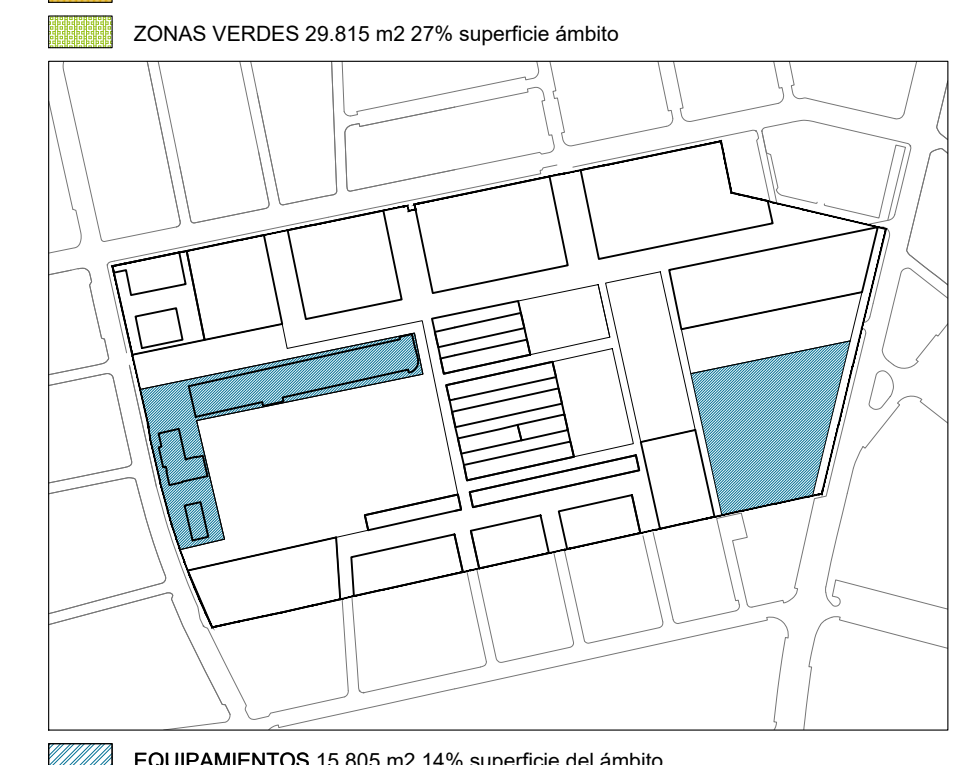
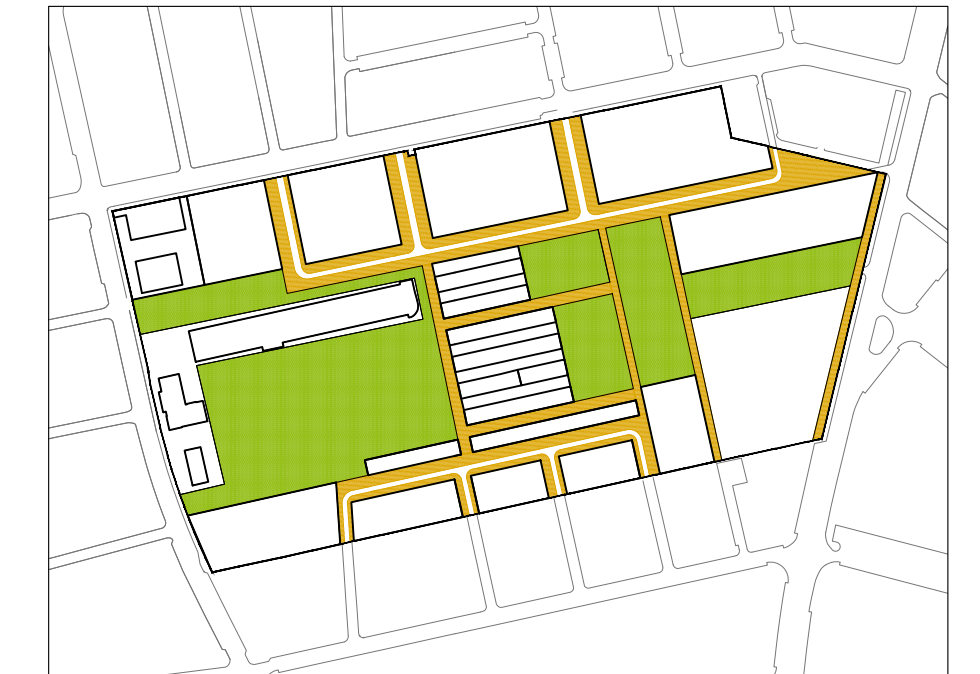
PLANO DE CALIFICACIÓN 1/2000

CIUDAD COMPLEJA LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS

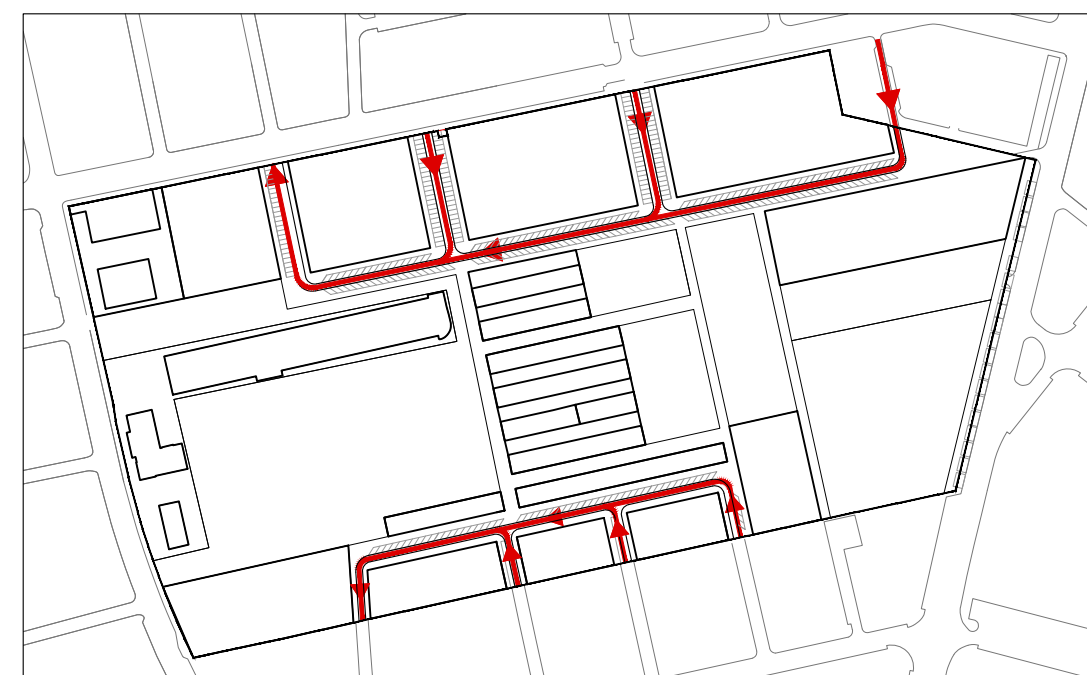
USOS LUCRATIVOS 41% SUPERFICIE SUELO



USOS NO LUCRATIVOS 59% SUPERFICIE SUELO



ECOBARRIO. REFUGIO CLIMÁTICO



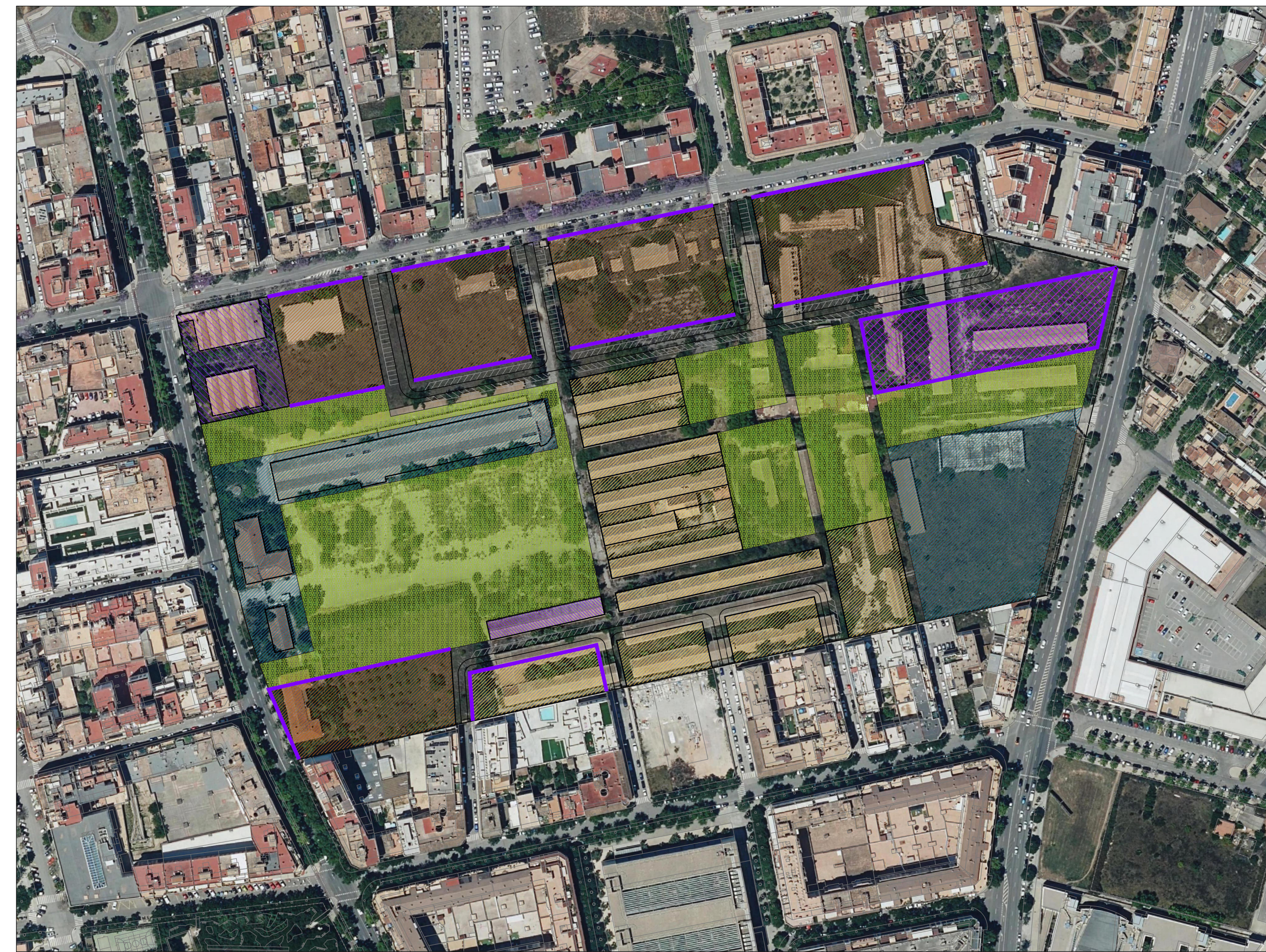
El ámbito apuesta por la movilidad sostenible basada en los métodos de desplazamiento activos, caminar y andar en bicicleta. Se configura como una supermanzana. Los espacios de circulación 19.534 m² son mayoritariamente (58%) para el peatón. La superficie destinada a circulación viaria equivale a 4% del ámbito y el 4% a zonas de aparcamiento. Para cumplir los estándares de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Illes Balears se deben situar en el espacio público del ámbito 394 plazas.
 La propuesta se plantea como una ciudad esponja el 62% de la superficie será permeable y vegetal.
 Los edificios tendrán un consumo de energía casi nulo como fija el CTE y se priorizará el uso de materiales como la madera, la cerámica y el hormigón reciclado. Las parcelas lucrativas se han diseñado de manera que permitan aplicar los principios de la arquitectura bioclimática: soleamiento, ventilación cruzada.
 Se fomentará la implantación de una comunidad energética que promueva la producción de energías renovables dentro del ámbito, por ejemplo plazas solares fotovoltaicas en las cubiertas de los equipamientos y alojamientos dotacionales.



SUPERFICIE PERMEABLE 114000 62% SUPERFICIE DEL ÁMBITO



SECCIONES 1/2500



PLANO DE IMAGEN 1/2000

PARAMETROS URBANISTICOS SON BUSQUETS OPCION A 05/07/2023

	CONVENIO Ayto. Ministerio de defensa 1998	PG 1998	PERI 2006 Aprobación Inicial	Convenio entre el Ayto Ministerio de Defensa (novación el 23 de Julio de 2012)	PERI 2012 Aprobación Inicial	RPG2018 Aprobación Inicial	AVANCE MEMORIA SOCIAL 2023	PLAN ESPECIAL 2023
Superficie	110.865	110.865	108.949			119.191	110.865	110.858
Edificabilidad Global	1,7	1,7	1,70	1,42		1,33	1,42	1,42
Superficie edificable		188.470,5	185.213					
Viv/ha		150	150	75	74	75	75	75
nº maximo de viviendas viviendas VPO		1.663	1.634	831	828	897	831	831
SISTEMA GENERAL						3.000	1.500	
USOS LUCRATIVOS (m2t)			78.031	157.416	157.490	157.492	157.491	156.976
RESIDENCIAL (m2t)			40.385		83.131	83.132	83.366	83.028
Tipología				Residencial Plurifamiliar (VP-Plan General)		Residencial		
Altura máxima				6+A (max) es variable				
Ocupación			60%					
TERCIARIO (m2t)			37.646	74.125	74.359	74.360	74.125	73.948
Comercial							22.238	22.227
Otro terciario							25.010	25.010
Alojamiento dotacional + residencial comunitario							26.877	26.711
USOS NO LUCRATIVOS (m2)	36.696	36.696	61.918		75.953	-	40.747	45.620
Viales	5.543	5.543	24.576		35.208			
ESPACIOS LIBRES	25.166	25.166	25.594		25.266		25.268	29.815
Jardines			24.063					
Area de juegos			1.531					
EQUIPAMIENTO	5.987	5.987	11.748		15.479		20.500	15.479
Equipamiento docente			8.122				10.000	10.000
Sociocultural			2.056				4.000	
Sanitario			1.570				4.000	
Deportivo							2.500	
Indeterminado								5.479
Reserva aparcamientos (nº plazas)							394	394

PARÁMETROS URBANÍSTICOS SON BUSQUETS OPCIÓN A 05/07/2023

LUCRATIVOS																							
	SUP. SUELO			USOS	OCUPACION	RESIDENCIAL		ALOJAMIENTO DOTACIONAL			COMERCIAL			TERCIARIO									
	m2		% sup. ambito			NUEVO		EXISTENTE	NUEVO		EXISTENTE	NUEVO		NUEVO									
	Indice edif	m2 edif				m2 edif	Indice edif	m2 edif	m2 edif	Indice edif	m2 edif	m2 edif	Indice edif	m2 edif	m2 edif								
1	3.138	22.398	20%	RESIDENCIAL-COMERCIAL	60%	4,00	12.552																
2	3.878			RESIDENCIAL-COMERCIAL	60%	3,50	13.573																
3	5.466			RESIDENCIAL-COMERCIAL	60%	3,50	19.131																
4	6.132			RESIDENCIAL-COMERCIAL	75%	4,00	24.528																
5	3.784			RESIDENCIAL-COMERCIAL	75%	3,50	13.244																
6	1.829	14.441	13%	ALOJAMIENTO DOTACIONAL	60%																		
7	2.178			ALOJAMIENTO DOTACIONAL	55%																		
8	4.647			ALOJAMIENTO DOTACIONAL	64%										1.200	5.487							
9	1.142			ALOJAMIENTO DOTACIONAL	100%										2.660	333							
10	1.204			ALOJAMIENTO DOTACIONAL	60%										1.142								
11	1.270			ALOJAMIENTO DOTACIONAL	60%											3,00	3.612						
12	2.171			ALOJAMIENTO DOTACIONAL	60%											3,00	3.810						
13	2.969	8.865	8%	TERCIARIO	47%																		
14	5.256			COMERCIAL TERCIARIO	100%										1.405								
15	640			TERCIARIO	100%										640								
TOTAL	45.704		41%		69%	83.028		5.002	21.709	2.045		20.182	25.010										
						26.711		22.227		25.010													
						53%		17%		14%		16%											
						156.976,1																	

NO LUCRATIVOS													
SUPERFICIE SUELO			% sup. ambito	USOS		EDIFICABILIDAD		PLAZAS					
						EXISTENTE	NUEVO						
18	7.738	15.805	14%	EQUIPAMIENTO	INDETERMINADO	4802							
19	8.067									DOCENTE	8.067		
20	17.866	29.815	27%	ESPACIOS LIBRES									
21	1.941									ZONA VERDE			
22	2.600									ZONA VERDE			
23	3.964									ZONA VERDE			
24	3.444									ZONA VERDE			
0	3.348	19.534	18%	VIARIO									
	11.278									RODADO			
	4.908									PEATONAL			
									396				
65.154		65.154	59%										