

La introducción los Ámbitos de Intervención Paisajística (AIP) como figura de intervención territorial deriva de la adhesión del Consell de Mallorca al Convenio Europeo del Paisaje.

Para ello el Consell de Mallorca desarrolla los criterios de intervención en el documento "Bases para una estrategia de paisaje de Mallorca" en el que establece como objetivos de su política de paisaje 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.

El ámbito **AIP-1** viene a reconocer **el valor paisajístico del Secar de la Real**, que tiene como núcleo el Monasterio de San Bernat de la Real y el sistema hidráulico de origen islámico que lo atraviesa, y que ha permitido el intenso aprovechamiento agrícola y ganadero de la zona, su conservación, con mayor o menor calidad a pesar de las presiones urbanísticas, y su definición como un paisaje merecedor de protección.

La ordenación del ámbito completo del AIP-1 se realizará mediante un Plan Especial, diferente en cualquier caso al Plan Especial objeto de la presente propuesta técnica, que tiene por origen las previsiones de la Ley 4/2008 y el Decreto-ley 3/2014.

No obstante, el Plan Especial del Hospital Universitario de Son Espases, debe ser coherente con la ordenación territorial definida por el Plan Territorial Insular de Mallorca, atendiendo a las consideraciones precisas para la Zona de Equipamiento Sanitario que el propio AIP-1 distingue, a las consideraciones del resto del ámbito que puedan afectar a la ordenación de la zona sanitaria y a su correcta integración con la totalidad del AIP-1.

Así, los **objetivos generales** señalados en el Anexo III: Ámbitos de Intervención Paisajística, para el AIP-1 y que deben tenerse en consideración para la redacción del Plan Especial de Son Espases son:

- 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

La ficha establece un **conjunto de principios rectores** que deben inspirar la ordenación de la zona, y de manera más concreta unas directrices de ordenación de carácter vinculante:

- 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 el 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 m³ 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.

Así mismo define unas determinaciones particulares y medidas de adecuación ambiental.

En conclusión, si bien el AIP-1 delimita de manera clara una zona de equipamiento sanitario, que corresponde con el ámbito del Plan Especial del Hospital Universitario de Son Espases, estableciendo para ella unas directrices de ordenación particulares.



4. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

4.1. OBJETIVOS GENÉRICOS

Este Plan es coherente con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Illes Balears (art 45), ya que sus objetivos genéricos son, entre otros, los siguientes:

- El desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial.
- El desarrollo y la ejecución de elementos de la estructura general y orgánica, y la ordenación de los sistemas generales de infraestructuras viarias, de servicios y dotaciones no adscritos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable.
- La ordenación de elementos o conjuntos protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.
- La protección del paisaje o de las vías de comunicación.
- La ordenación, la protección y la conservación del medio natural y rural.

4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El Plan Especial del Sistema General del Hospital Universitario de Son Espases, es una intervención pública con capacidad, no solo de ordenar un ámbito específico, sino también de extender su influencia sobre el entorno circundante, asumiendo un papel estructurante y corrigiendo los déficits de conexión e integración en el sistema territorial en el que se ubican.

En base a este a estos criterios el Plan Especial tiene los siguientes objetivos específicos:

- Ordenar el sistema general de equipamiento sanitario público definiendo para ello los usos permitidos, las intensidades y condiciones de edificación así como los mecanismos de integración con el entorno.
- Permitir el desarrollo de la actividad sanitaria y otras actividades complementarias a esta en las edificaciones que actualmente conforman el centro hospitalario, así como sus potenciales reformas y, en su caso, ampliaciones.
- Configurar el ámbito del Plan Especial de Son Espases como un polo de conocimiento e innovación posibilitando nuevos usos destinados a las actividades de investigación biosanitaria.
- Compatibilizar la ordenación propuesta con la protección de los elementos del patrimonio histórico y artístico situados en el ámbito del Plan Especial, definiendo ámbitos de protección e integración con el entorno, estableciendo un sistema de recorridos e itinerarios paisajísticos compatibles con el uso dotacional, que faciliten su accesibilidad pública y su interpretación contextualizada y estableciendo unas condiciones de protección que permitan su puesta en valor.
- Establecer las condiciones que permitan la integración de la ordenación propuesta en el ámbito del Plan Especial con la futura ordenación del Ámbito de Intervención Paisajística AIP-1 definido por el Plan Territorial Insular de Mallorca.
- Consolidar un espacio de borde y amortiguamiento perimetral, que facilite la delimitación y lectura de las zonas de mayor valor paisajístico del Secar de la Real.
- Mejorar la integración en el sistema ambiental del área, facilitando el mantenimiento y la reintroducción de usos productivos de carácter agrícola, su potencial integración en un Parque Agrario y la puesta en valor la capacidad productiva del entorno de Palma.
- Facilitar la permeabilidad peatonal y ciclista del ámbito del Plan Especial y su conexión con la red de itinerarios del entorno circundante, mejorando tanto el acceso al centro hospitalario como la continuidad de los recorridos y su conexión con la estructura de ejes cívicos de la ciudad de Palma.
- Configurar un área de acceso preferente, potenciando la accesibilidad peatonal y los modos de transporte públicos, dotándolo de mayor calidad espacial, mejorando sus condiciones de accesibilidad y su conexión con la nueva red de itinerarios del ámbito y con la estructura de ejes cívicos de la ciudad.



5. ORDENACIÓN PROPUESTA

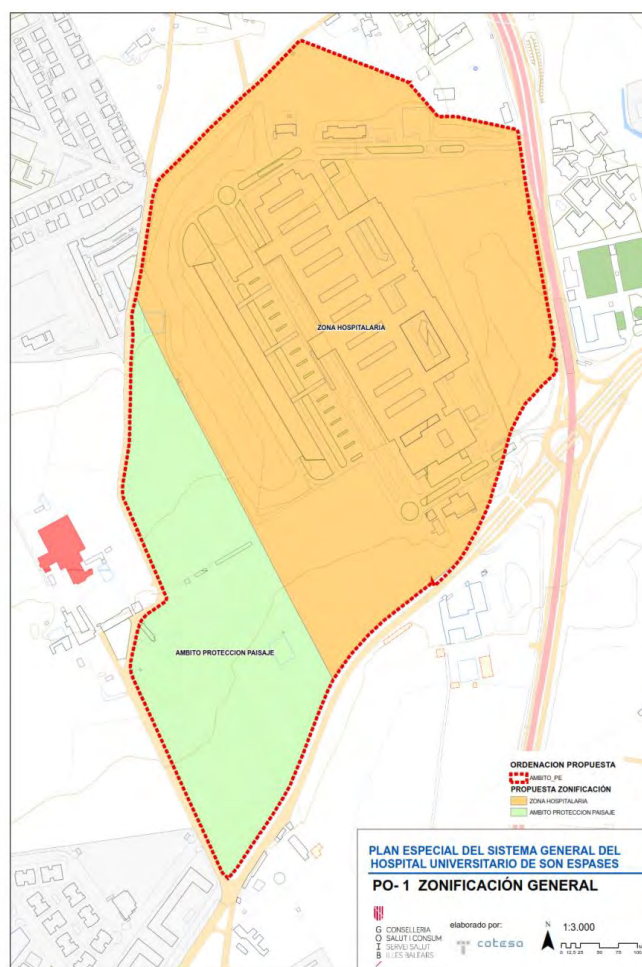
5.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta permite una **potencial ampliación del equipamiento sanitario** con el objeto de cubrir futuras necesidades de servicio, si bien de una manera localizada y limitada que permita **mitigar el posible impacto sobre el paisaje y sobre los elementos patrimoniales** existentes, así como **generar una zona de protección e integración paisajística** en las inmediaciones del Monasterio de la Real.

Atendiendo a este planteamiento y, de acuerdo a los criterios y objetivos señalados en apartados anteriores, la ordenación propuesta distingue dos zonas:

- **Zona hospitalaria:** Esta zona incluye el conjunto de edificaciones y espacios libres de titularidad privada destinados a los usos sanitarios y otros usos complementarios. Corresponde con la subparcela b de la parcela 204 y las parcelas 205, 274 y 264 del polígono 11 de Palma.
En ella se sitúa el equipamiento sanitario y es la zona en la que se podrá ubicar una potencial ampliación de este con el objeto de cubrir futuras necesidades de servicio, tanto de uso sanitario como de otros usos complementarios.
- **Zona de protección de paisaje:** Se trata de las parcelas del ámbito situadas en las inmediaciones del Monasterio de la Real (subparcela a de la parcela 204, parte de la parcela 205 y parcelas 211 y 263) y para las cuales se prevé el mantenimiento, conservación e impulso de los valores rústicos del territorio que han caracterizado históricamente este lugar. Esta zona formará parte del "área central" de máxima protección a establecida en el Ámbito de Intervención Paisajística AIP-1 del Plan Territorial Insular.





15 Ilustración 15: Ordenación propuesta. Zonificación

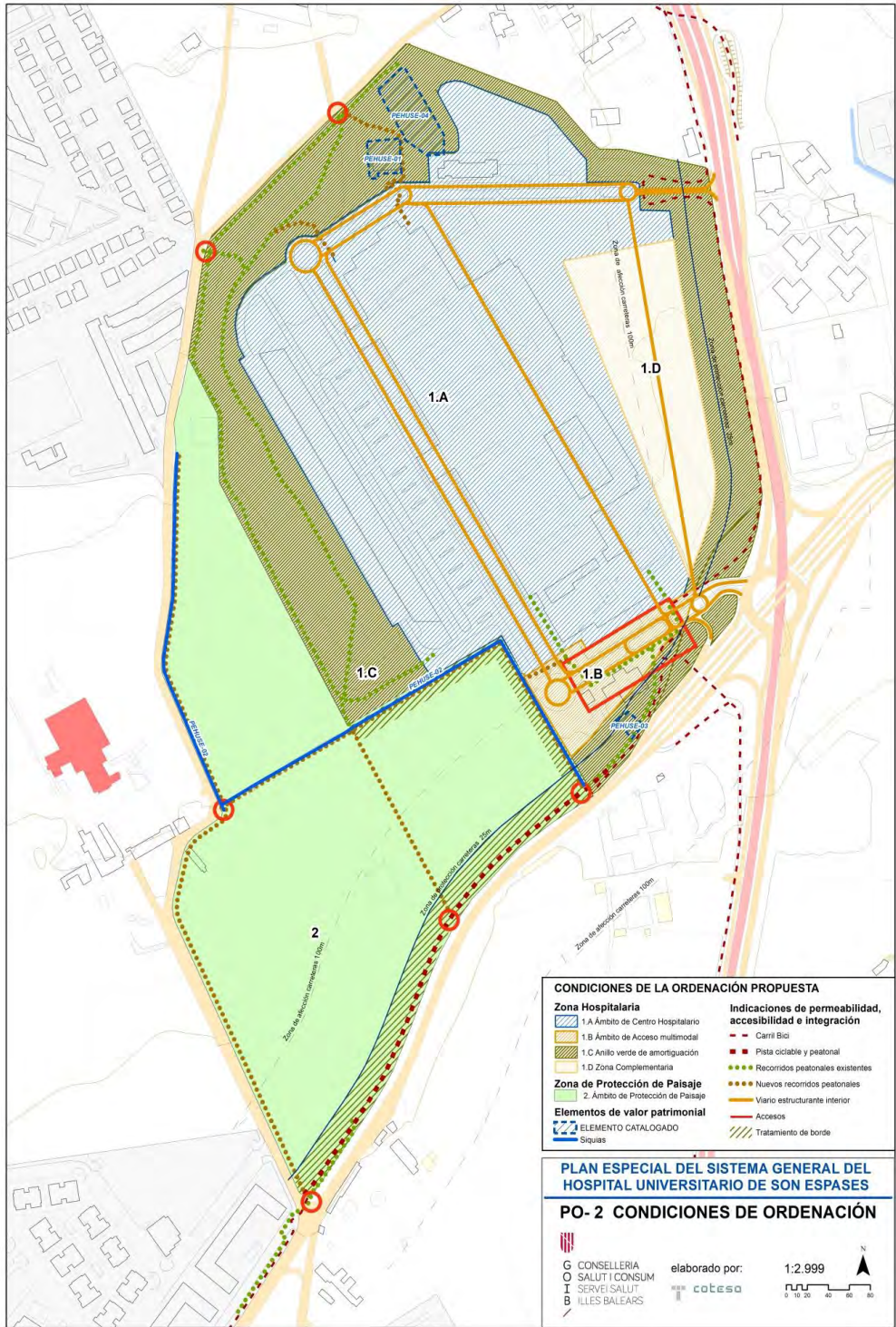
Dentro de esas zonas se diferencian situaciones con objetivos diferenciados:

Así con respecto a los bordes del ámbito hacia la red viaria principal se configura un **espacio de amortiguamiento y delimitación de carácter forestal** y en el que, además, se integran los elementos del patrimonio cultural.

Se procura, así mismo, **permeabilizar** el ámbito del Plan Especial, con un **sistema de recorridos, ambientales paisajísticos y culturales** que mejoren la **accesibilidad** peatonal y ciclista no solo al propio equipamiento sanitario, sino también la **conectividad** del entorno urbano en el que se ubica y de este con la ciudad. Se configura, así, un **espacio de acceso preferente al equipamiento sanitario de carácter multimodal**.

En cada una de las zonas se distinguen varios ámbitos con sus respectivas condiciones de ordenación.



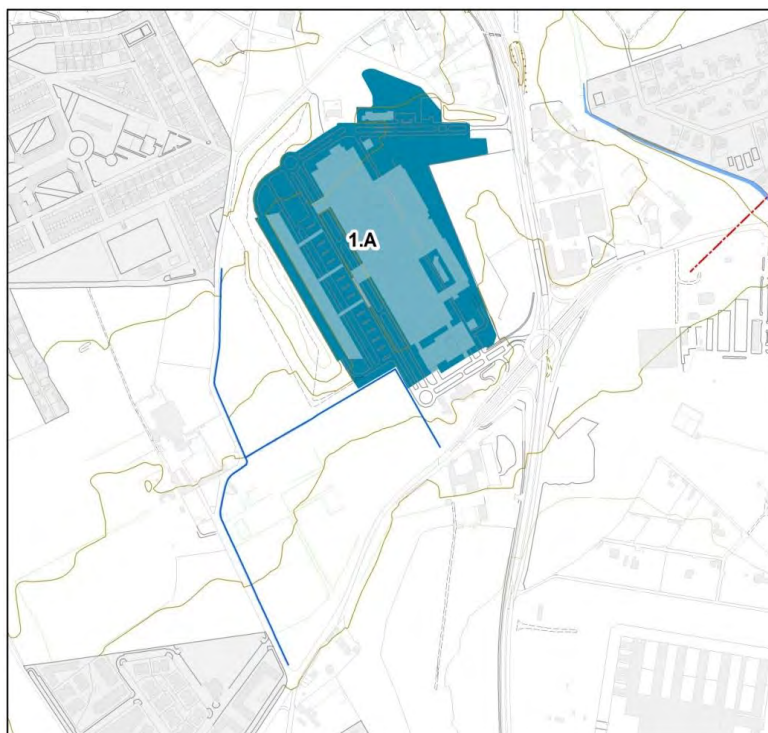


5.1.1. ZONA HOSPITALARIA

ÁMBITO 1.A.- CENTRO HOSPITALARIO.

Corresponde con la zona actualmente ocupada por las diferentes edificaciones que conforman el centro hospitalario y su potencial ampliación en la parcela 205. Esta zona concentra la práctica totalidad de la edificabilidad prevista para el ámbito del Sistema General.

Los usos permitidos son aquellos de carácter sanitario y complementarios a este, entre los que destacan los usos de servicios e instalaciones dirigidas a la investigación en el campo biosanitario.



16 Ilustración: Zona 1.A Centro Hospitalario

Con objeto de mitigar el impacto de las potenciales nuevas edificaciones, se establecerán unas condiciones de control volumétrico dirigido a minimizar un potencial impacto visual, para ello se establecerán criterios que garanticen una adecuada fragmentación del potencial frente edificado y un control en el que las alturas máximas permitidas.

Se establecen, así mismo, condiciones dirigidas a introducir un tratamiento verdes en las zonas no ocupadas por la edificación, mediante plantaciones de especies arbóreas y arbustivas autóctonas (pinos, algarrobos, encinas, romero) en continuidad con el anillo verde de amortiguación.



ÁMBITO 1.B.- DE ACCESO MULTIMODAL:

Corresponde a la mayor parte de las parcelas 274 y 264 así como a la zona sur de la subparcela b de la parcela 204.

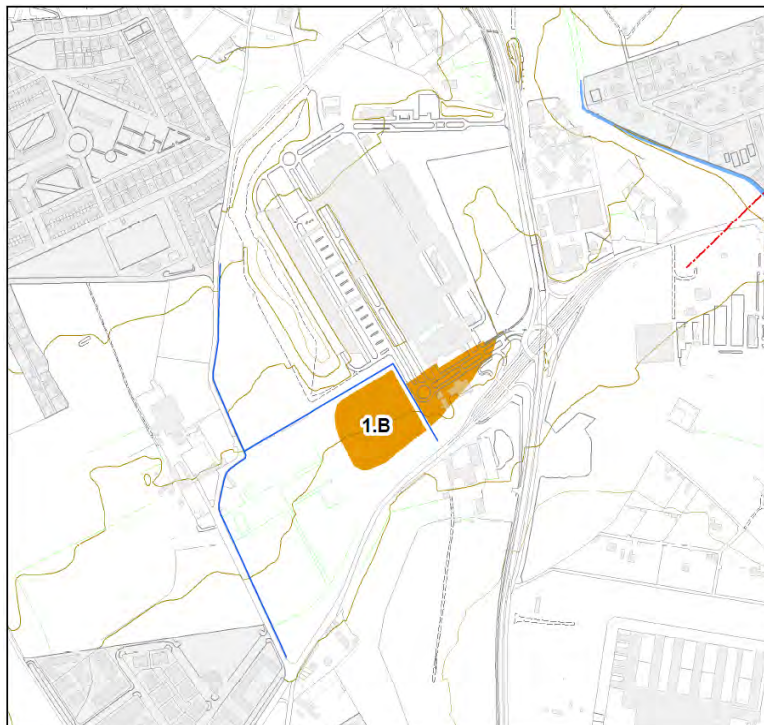


Ilustración 17: Zona 1.B de acceso multimodal

Se trata de la zona situada en el frente sur del centro hospitalario que pretende asumir la función de espacio de acceso preferente al equipamiento sanitario, tanto para la movilidad peatonal y ciclista, como en transporte público, siendo esta la ubicación preferente de la futura estación de la línea de metro/tranvía prevista en el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Illes Balears así como paradas de los servicios de autobús urbano e interurbano. En este ámbito, y con las condiciones de distancia y seguridad necesarias se situará también el helipuerto, trasladándolo desde su actual ubicación en la zona norte.

En esta zona se admite la construcción de edificaciones de escaso volumen y entidad, destinadas al servicio de los usos anteriormente señalados (control de accesos, marquesinas y paradas de transporte público y servicio de taxi, aparcamientos de bicicletas y otros usos de servicios complementarios al uso sanitario).

Se establecerán condiciones para su ejecución dirigidas a mitigar los potenciales impactos visuales y a facilitar la integración con el entorno paisajístico, mediante la limitación volumétrica, el uso de la vegetación y procurando la permeabilidad de los suelos.



ÁMBITO 1.C.- ANILLO VERDE DE AMORTIGUACIÓN:

Es la zona perimetral de amortiguamiento y tratamiento de borde del centro hospitalario y del propio ámbito del Plan Especial hacia la Carretera de Valldemosa y al Camí dels Reis.

Forma parte del tratamiento perimetral del ámbito de intervención paisajística AIP-1 previsto en el Plan Territorial Insular, el cual delimita las zonas de mayor valor paisajístico y ambiental que rodean al Monasterio de la Real y amortigua los impactos de los usos comunitarios existentes.

Se configura como un espacio libre privativo y potencial uso público y en el que se integren, de manera contextualizada, los elementos del patrimonio cultural del ámbito del Sistema General (Son Espases Vell, yacimientos arqueológicos).

Contará con tratamiento forestal conformando una franja vegetal ejecutada con especies autóctonas, en continuidad con la zona arbolada ya establecida en el talud actualmente ejecutado y que se extenderá por el perímetro de la zona hospitalaria.

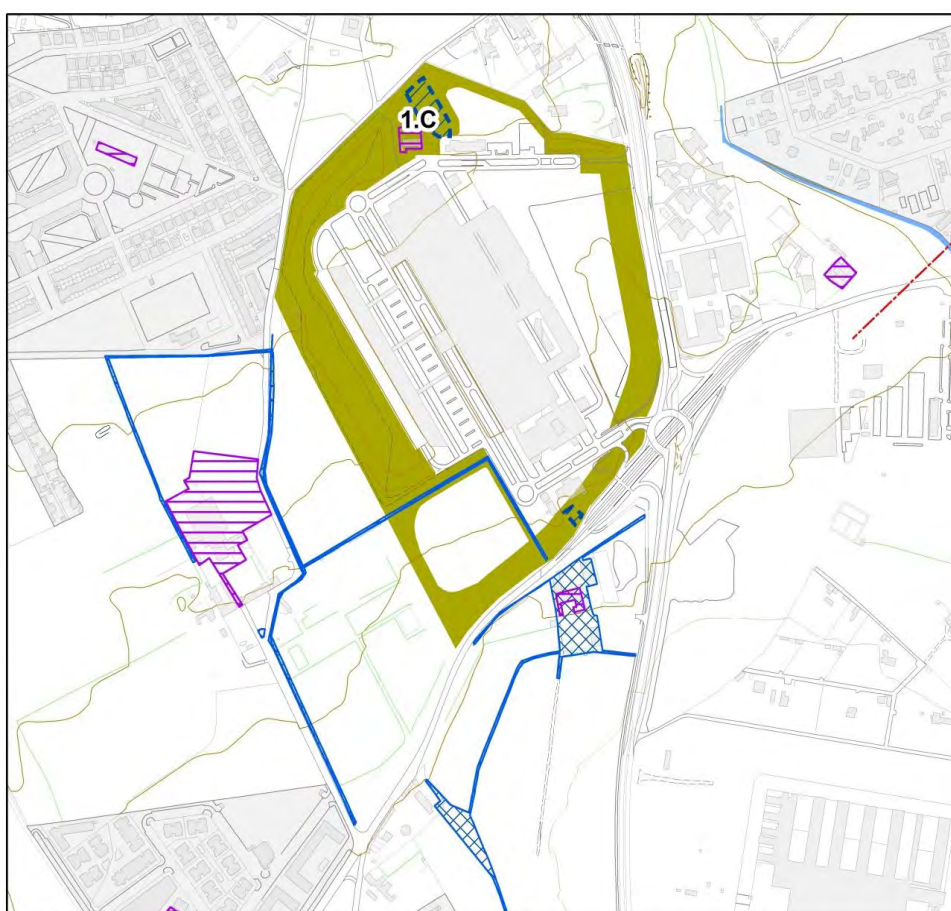


Ilustración 18: Zona 1C: Anillo verde de amortiguación

Los volúmenes edificatorios permitidos en esta zona tendrán un carácter muy limitativo y siempre en usos vinculados al mantenimiento y conservación de estos espacios o a la puesta en valor de los elementos de patrimonio cultural de la zona.



Los elementos delimitadores y de vallado se ejecutarán bien con pantallas vegetales o mediante muretes de piedra seca.

Este ámbito asume además importantes funciones dirigidas a mejorar la permeabilidad, conectividad y accesibilidad del área, estando atravesado por un conjunto de recorridos e itinerarios peatonales y ciclistas de carácter paisajístico, cultural y ambiental que permiten la accesibilidad y relacionan los elementos del patrimonio cultural, facilitan el acceso al centro hospitalario desde el entorno urbano inmediato y lo conectan con la estructura de ejes cívicos de la ciudad de Palma.

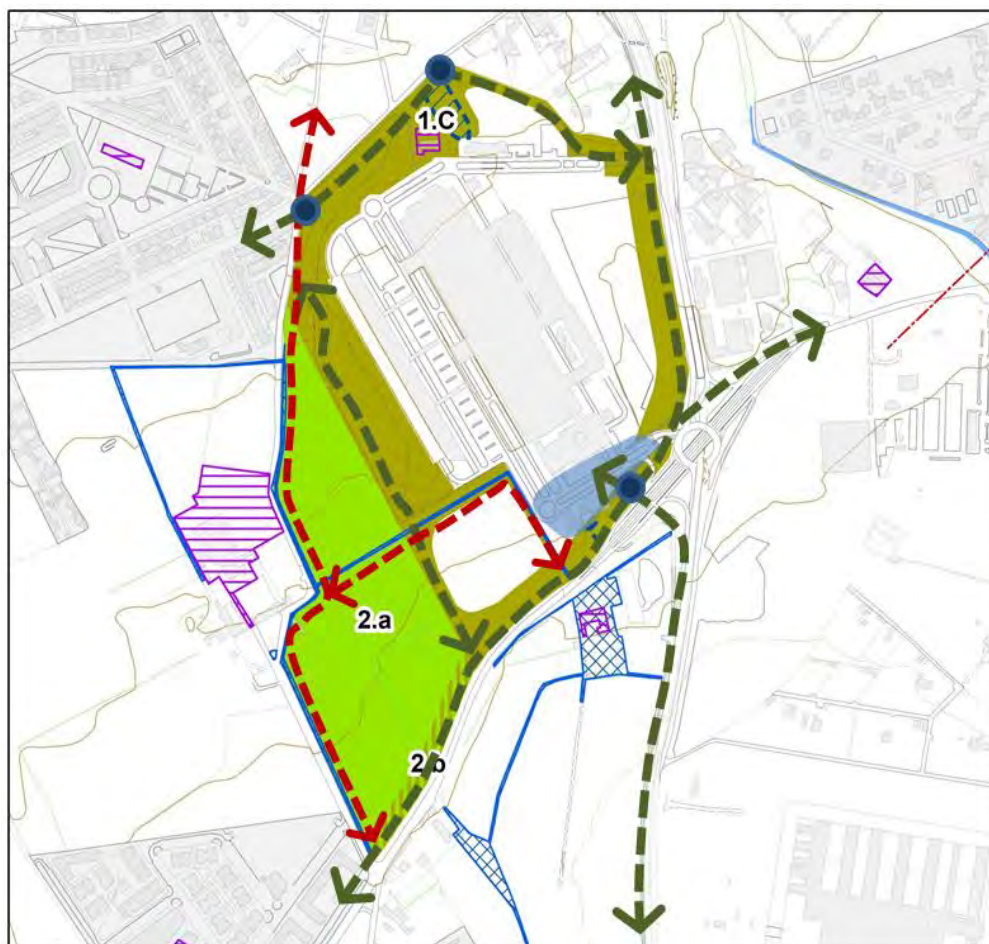
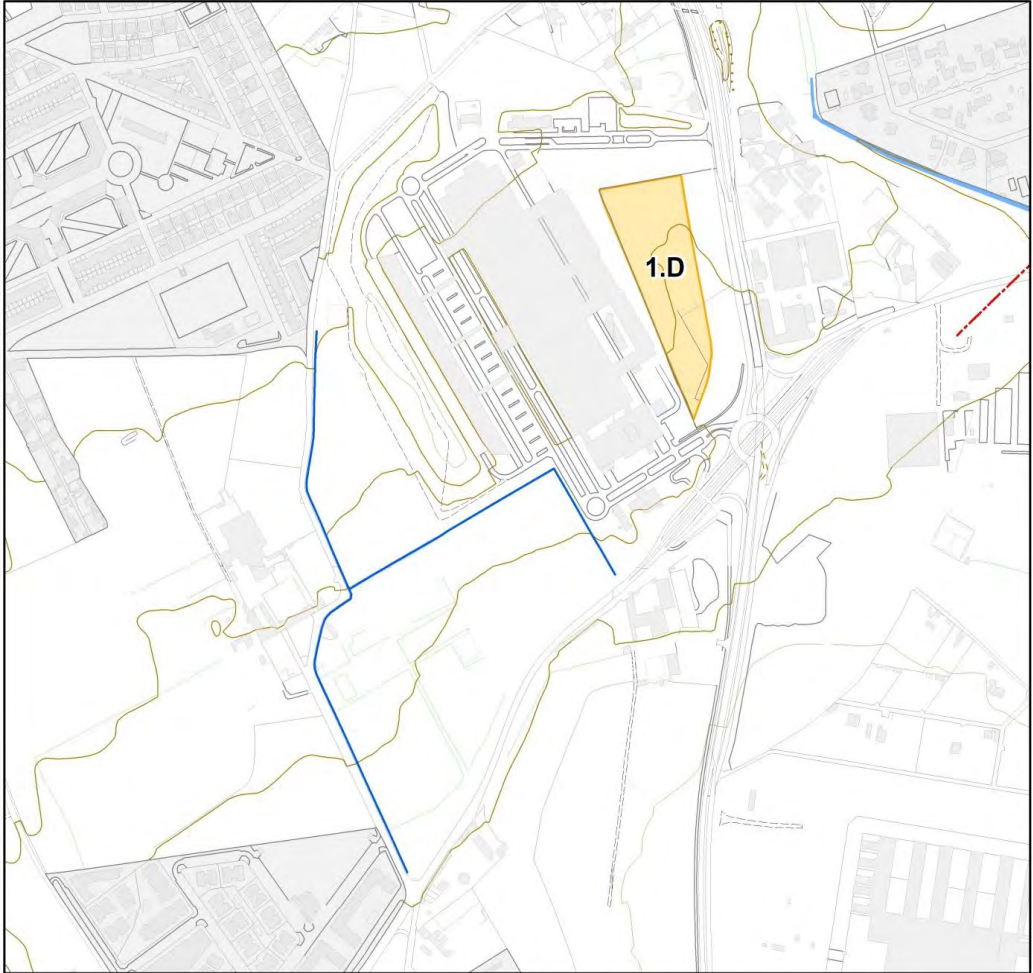


Ilustración 19: Sistema de recorridos peatonales y ciclistas existentes y propuestos



ÁMBITO 1.C.- ZONA COMPLEMENTARIA:

Es una zona próxima a la zona hospitalaria, pero no prevista para su ampliación. Está orientada a servir en caso de que fuera necesario a cumplir funciones complementaras, en concreto de aparcamiento o de mejoras de movilidad o accesibilidad.

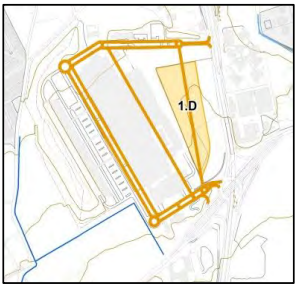


20 Zona Complementaria

En caso de que fuera necesario, por haberse transformado la actual zona de aparcamientos en otros usos, situada en la zona hospitalaria, este área podrá cumplir funciones de aparcamiento.

En ese caso podría ejecutarse un viario que sirviera para su organización con conexión desde la glorieta de acceso y a la glorieta de salida. Esta zona no contendrá edificación más allá de las marquesinas necesarias que podrán ser de captación energética.

En base a esa limitación el frente desde la carretera Valldemosa mantendrá condiciones de calidad.



5.1.2. ZONA DE PROTECCIÓN DE PAISAJE

ÁMBITO 2.A.- DE PROTECCIÓN DE PAISAJE

Se trata de las parcelas del ámbito situadas en las inmediaciones del Monasterio de la Real (subparcela a de la parcela 204, y parcelas 211 y 263) y para las cuales se prevé el mantenimiento de usos compatibles con el carácter rústico y agrícola, así como condiciones limitativas en cuanto al volumen de las edificaciones permitidas. Se procurará el uso de plantaciones representativas de los cultivos de la zona (frutales, cereal) y la introducción de nuevos caminos de uso público que permitan la conexión con el sistema de recorridos públicos propuestos.

El borde de la zona de integración paisajística hacia el Camí dels Reis contará con un tratamiento forestal, mediante plantación de especies arbóreas y arbustivas autóctonas (pinos, algarrobos, encinas, romero, etc.) en continuidad con el anillo verde perimetral.

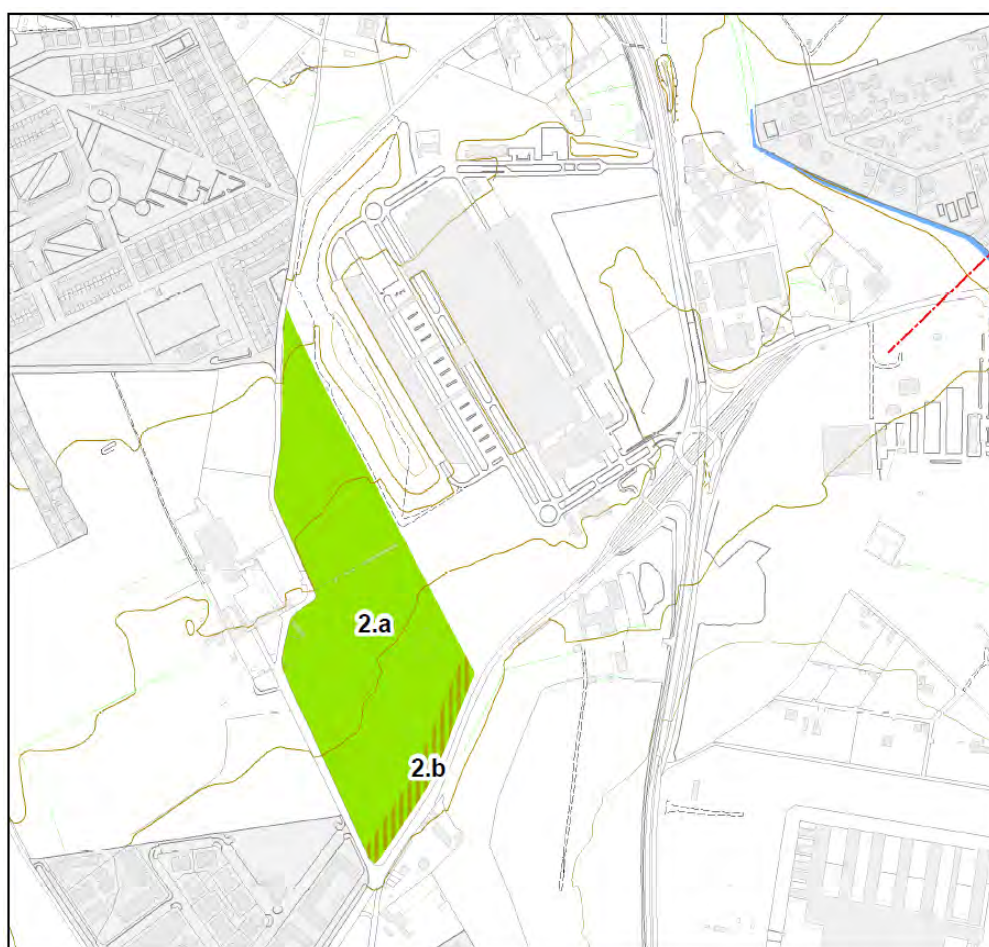


Ilustración 21: Ámbitos de protección de paisaje y de tratamiento de borde y amortiguamiento



5.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.2.1. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERALES (DERIVADOS DEL DECRETO-LEY 3/2014)

Las determinaciones urbanísticas máximas establecidas en el Decreto-ley 3/2014 son de aplicación sobre la totalidad del ámbito del Plan Especial, y suponen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Sistema General de Equipamiento Comunitario Sanitario Público - SGECSA-P
- Uso global: Equipamiento Comunitario
- Uso pormenorizado de referencia: Sanitario Público
- Edificabilidad máxima: 0,90 m²te/m²s
 - o En aplicación de este índice sobre la superficie de parcela se obtiene una superficie edificable máxima de 340.178,40 m².
- Ocupación máxima: 50%
 - o En aplicación de este índice sobre la superficie del ámbito del Plan Especial se obtiene una ocupación máxima de 188.988,00 m².

No obstante, en base a las potenciales futuras necesidades del IBSALUT en este ámbito dentro del sistema sanitario insular se considera excesivo e innecesario colmatar dichos parámetros. Las directrices técnicas de IBSALUT relativas a los criterios de futuro en la organización del sistema sanitario, llevan a la situación de que no requieren agotar la capacidad potencial de construcciones de uso sanitarios y complementarios sobre rasante en el ámbito del complejo hospitalario.

Por ello este Plan Especial establece unas condiciones de ordenación con parámetros más ajustados a las futuras necesidades.

5.2.2. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTOS POR EL PLAN ESPECIAL

Por lo tanto este Plan Especial en base a las potenciales demandas de necesidades, y a las características y valores del ámbito delimitado, ajusta los parámetros de edificabilidad y ocupación globales de una forma sensible.

Los parámetros propuestos y las condiciones urbanísticas de aplicación a cada una de las zonas diferenciadas se desarrollan en los siguientes puntos:

5.2.2.1. ZONA HOSPITALARIA

■ ÁMBITO 1.A.- CENTRO HOSPITALARIO

CONDICIONES DE USO

- | | |
|---------------------------|--|
| - Uso pormenorizado: | Equipamiento Comunitario Sanitario Público (EQ/SA-P) |
| - Compatibilidad de usos: | Conforme el cuadro de usos núm. 7, art. 65 del PGOU Palma.
Usos vinculados con la investigación |

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - Tipología de las edificaciones: | Aislada |
| - Número máximo de plantas: | 6 plantas. |
| - Altura máxima: | 25 m. |



- Altura total: 27 m.
- Edificabilidad máxima en m2 222.205 m2.
- Ocupación máxima en m2: 121.891m2.
- Separación a los límites de parcela: 5m. y Hmáx/3 (*).
(*) Hmáx. Es la altura máxima del edificio en metros.
- Previsión de plazas de aparcamiento: 2 plazas por cama de hospitalización

OTRAS CONDICIONES

- Se procurará una composición volumétrica fragmentada evitando frentes continuos de más de 50m. a partir de la planta baja.
- Las zonas no ocupadas por la edificación contarán con plantaciones de especies arbóreas y arbustivas autóctonas como pino, algarrobo, romero y similar, procurando en la medida de lo posible su conexión con el anillo verde perimetral.
- Los elementos de vallado y delimitación se conformarán mediante soluciones de pantallas vegetales o muretes de piedra en seco o una combinación de estos tipos.
- No se permiten aparcamientos de vehículos en superficie.

■ ÁMBITO 1.B.- DE ACCESO MULTIMODAL

CONDICIONES DE USO

- Uso pormenorizado: Equipamiento Comunitario Sanitario Público (EQ/SA-P)
- Compatibilidad de usos: Conforme el cuadro de usos núm. 7, art. 65 del PGOU Palma.
Usos vinculados con el transporte público.
Helipuerto

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Tipología de las edificaciones: Aislada
- Número máximo de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 4,5 m.
- Altura total: 6 m.
- Edificabilidad máxima en m2 1.500,00 m2.
- Ocupación máxima en m2: 1.500,00 m2.
- Separación a los límites de parcela: 5m. y Hmáx/3 (*).
(*) Hmáx. Es la altura máxima del edificio en metros.

OTRAS CONDICIONES

- Los espacios libres contarán con plantaciones de especies arbóreas y arbustivas autóctonas como pino, algarrobo, romero y similar, procurando en la medida de lo posible su conexión con el anillo verde perimetral.
- Los elementos de vallado y delimitación se conformarán mediante soluciones de pantallas vegetales o muretes de piedra en seco o una combinación de estos tipos.
- Únicamente se permiten aparcamientos en superficie vinculados al transporte público o servicios públicos como taxis, aparcamientos de bicicletas, etc.



■ ÁMBITO 1.C.- ANILLO VERDE DE AMORTIGUACIÓN

CONDICIONES DE USO

- Uso pormenorizado: Espacio libre privado de uso público
- Compatibilidad de usos: Socio-cultural
Mantenimiento de espacios verdes.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Tipología de las edificaciones: Aislada
- Número máximo de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 4,5 m.
- Altura total: 6 m.
- Edificabilidad máxima en m2: 1.500,00 m2.
- Ocupación máxima en m2: 1.500,00 m2.
- Separación a los límites de parcela: 5m. y Hmáx/3 (*).
(*). Hmáx. Es la altura máxima del edificio en metros.

OTRAS CONDICIONES

- Se utilizarán plantaciones de especies arbóreas y arbustivas autóctonas como pino, algarrobo, romero y similar.
- Los elementos de vallado y delimitación se conformarán mediante soluciones de pantallas vegetales o muretes de piedra en seco o una combinación de estos tipos.

■ ÁMBITO 1.D.- ZONA COMPLEMENTARIA

CONDICIONES DE USO

- Uso pormenorizado: Espacio libre privado de uso público
- Compatibilidad de usos: Aparcamiento, y usos vinculados con el transporte público.
Helipuerto

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Tipología de las edificaciones: Aislada
- Número máximo de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 4,5 m.
- Altura total: 6 m.
- Edificabilidad máxima en m2: 500,00 m2.
- Ocupación máxima en m2: 500,00 m2.
- Separación a los límites de parcela: 5m.



OTRAS CONDICIONES

- Es un espacio auxiliar, con un potencial uso de aparcamiento en el caso de que fuera necesario. Hasta ese momento se mantendrá en su estado actual. Se podrá mejorar con vegetación autóctona de baja exigencias de riego y mantenimiento, en concreto con plantaciones de especies arbóreas y arbustivas autóctonas como pino, algarrobo, romero y similar, procurando en la medida de lo posible su conexión con el anillo verde perimetral.
- En el caso de que fuera necesario su uso como aparcamiento se optará por soluciones que mantengan la mayor permeabilidad posible del suelo. Para su mejora calidad se procurará la ubicación de arbolado de sombra. En su caso se posibilitará la ejecución de marquesinas con elementos de captación de energía solar.
- Los elementos de vallado y delimitación se conformarán mediante soluciones de pantallas vegetales o muretes de piedra en seco o una combinación de estos tipos.
- Se permiten aparcamientos en superficie de vehículos así como de transporte público o servicios públicos como taxis, aparcamientos de bicicletas, etc.

5.2.2.2. ZONA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

■ ÁMBITO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

CONDICIONES DE USO

- Uso pomenorizado: Rural / Agrícola-ganadero y actividades complementarias

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Tipología de las edificaciones: Aislada
- Número máximo de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 4,5 m.
- Altura total: 6 m.
- Edificabilidad máxima en m2: 1.000,00 m2.
- Ocupación máxima en m2: 1.000,00 m2.
- Separación a los límites de parcela: 5m. y Hmáx/3 (*).
(*). Hmáx. Es la altura máxima del edificio en metros.

OTRAS CONDICIONES

- Las edificaciones se ejecutarán siguiendo técnicas y tipologías agrícolas tradicionales.
- En cubiertas serán inclinadas de teja cerámica. Se prohíbe el uso de chapas, paneles, pizarras y otros materiales no autóctonos.
- En fachadas piedra natural en técnicas autóctonas de sillería y mampostería o revestimientos de morteros de cal en colores ocre, beige o similares, siguiendo las características estéticas de la zona.
- Tratamiento de borde y amortiguamiento:
 - o El frente al Camí dels Reis contará con una zona de amortiguamiento mediante un tratamiento forestal con plantaciones de especies arbóreas y arbustivas autóctonas como pino, algarrobo, romero y similar.
 - o Los elementos de vallado y delimitación se conformarán mediante soluciones de pantallas vegetales o muretes de piedra en seco o una combinación de estos tipos.



5.2.3. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONA Ámbito	SUPERF.	EDIFICAB. MÁX.	OCUPAC. MÁX.
1.- ZONA HOSPITALARIA	250.783	225.705	125.391
1.A Ámbito hospitalario	142.306	2205	121.891
1.B Ámbito de acceso multimodal	9.370	1.500	1.500
1.C Ámbito de anillo verde de amortiguación	78.064	1.500	1.500
1.D Ámbito Auxiliar	21.043	500	500
2.- PROTECCIÓN PAISAJE	127.193	1.000	1.000
TOTAL	377.976	226.704 (0,60 m2/m2)	126.391 (33,44%)



PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO DE SON ESPASES

Parcelas 204, 205, 211, 263, 264 y 274 del Polígono 11
PALMA (MALLORCA)
ILLES BALEARS

DOCUMENTO BORRADOR DEL PLAN **ANEXO GRÁFICO**

Versión reformada febrero 2023



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1 ÁMBITO Y ENTORNO
- PI-2 ÁMBITO. PARCELAS
- PI-3 AFECCIONES Y PROTECCIONES
- PI-4 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1 ZONIFICACIÓN GENERAL
- PO-2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN





ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

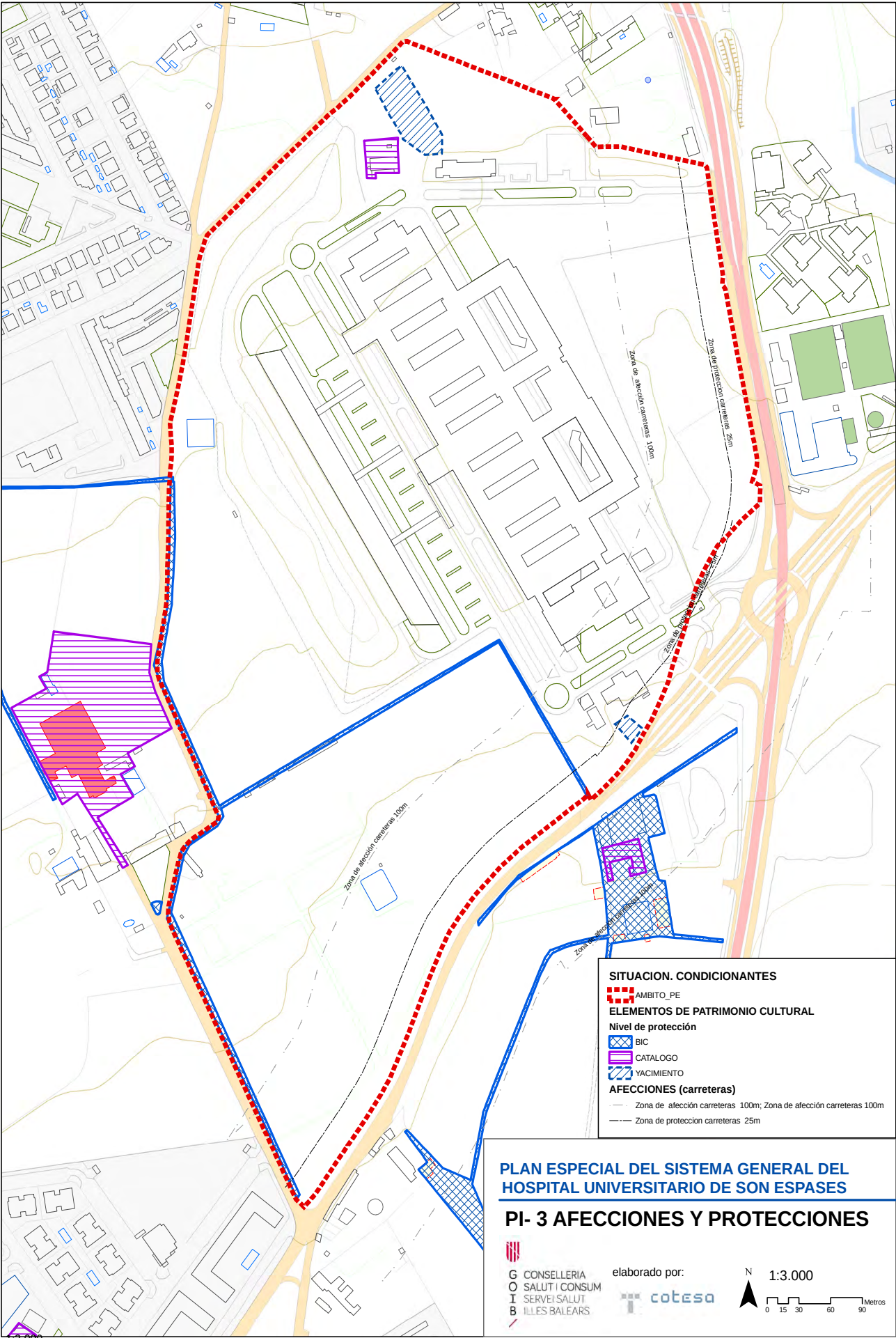
12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

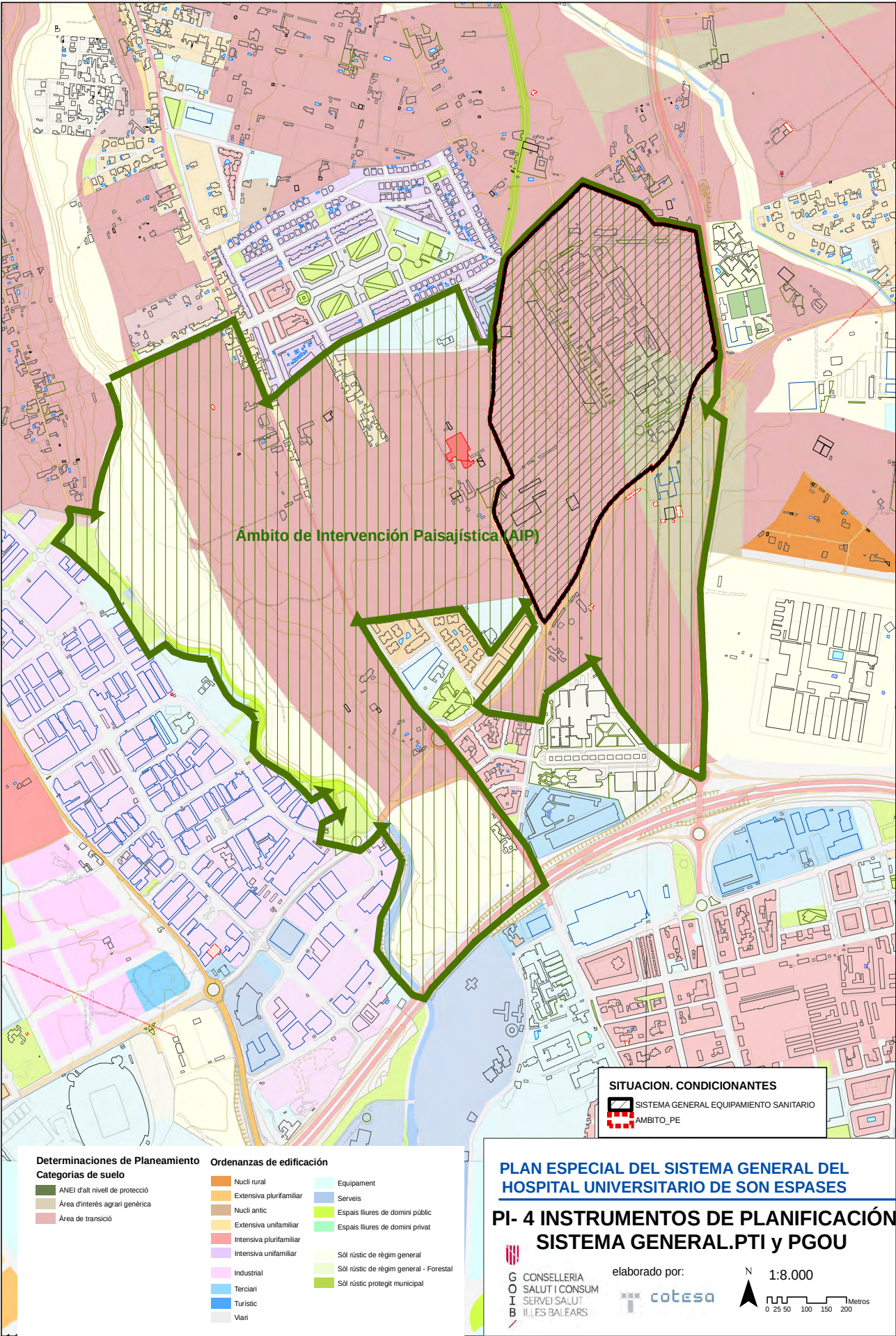
12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

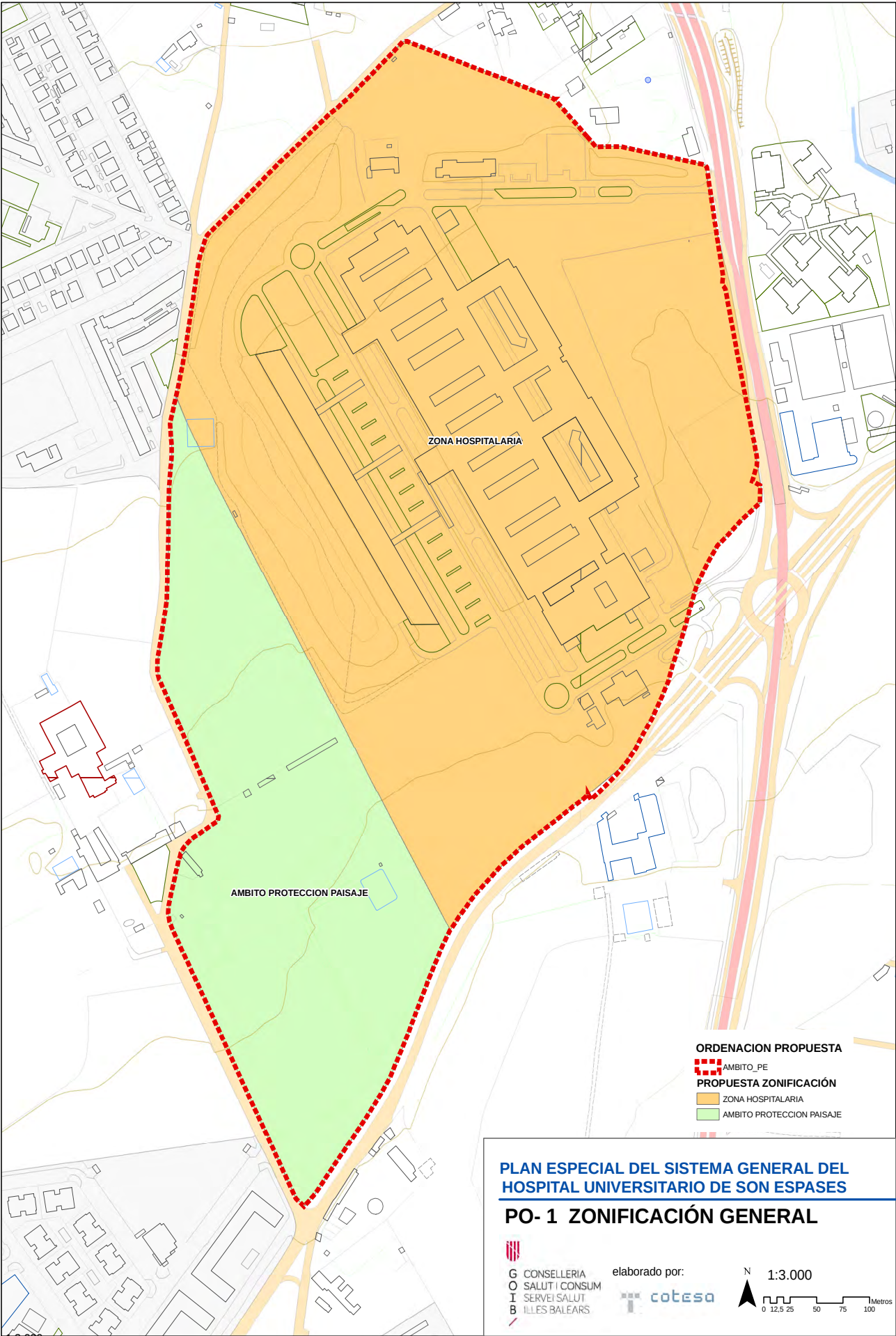
12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0



ÀMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

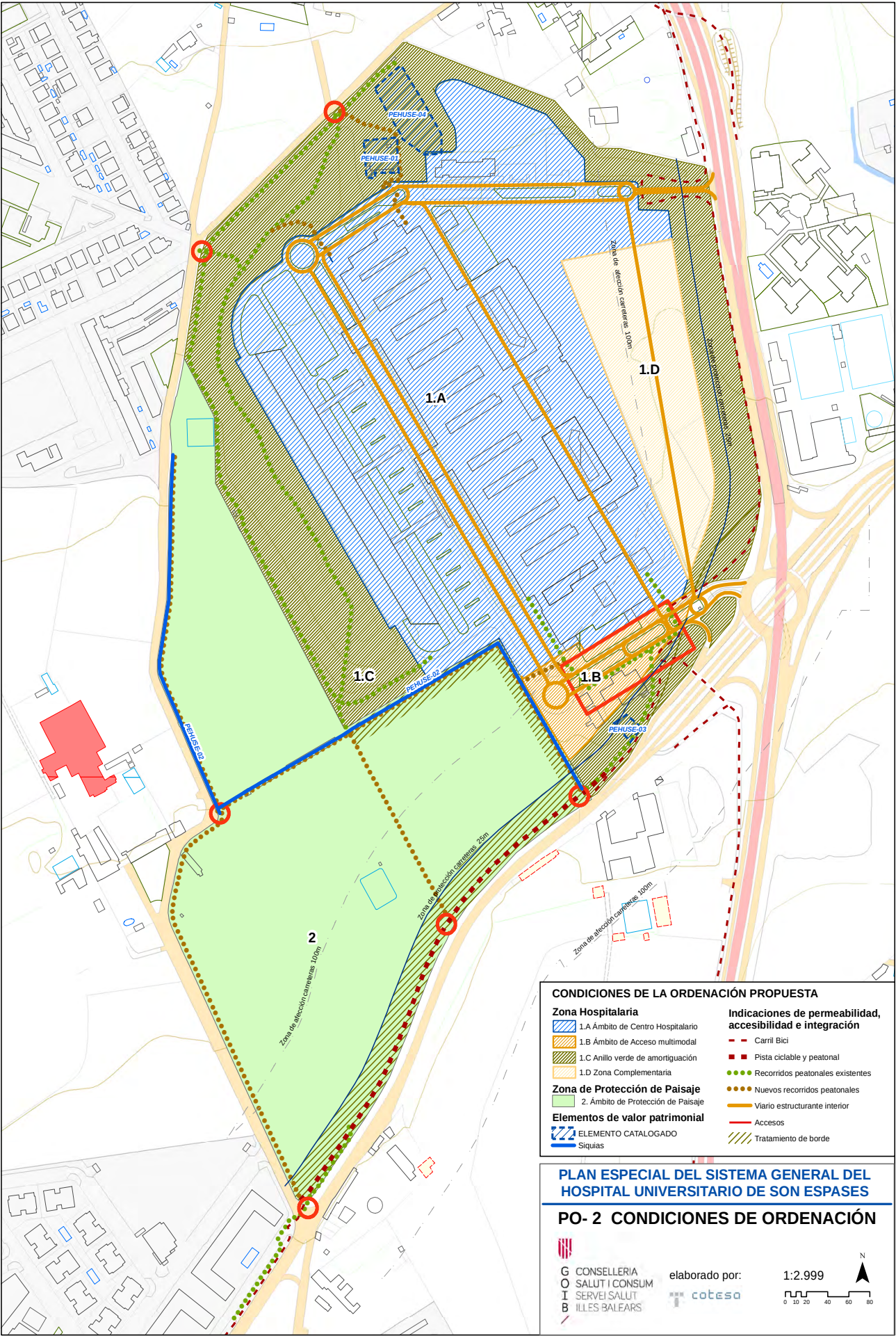
12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00030415560

CSV

GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

12/05/2023 09:17:11 Horario peninsular

Validez del documento

Copia Electrónica Auténtica



GEISER-b256-bb06-3d58-4631-b062-e3e5-2cee-e5a0