

AVANCE MODIFICACIÓN PUNTUAL
SECTOR SES PLANES

ÍNDICE

Documentación escrita

- A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- B.- DESCRIPCIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA
- C.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TÉCNICA
- D.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Documentación gráfica

Plano 1	Estructura general del territorio y alineaciones (Actual)	Calificaciones y Escala1/2000 (A1)
Plano 2	Estructura general del territorio y alineaciones (Modificado)	Calificaciones y Escala1/2000 (A1)
Plano 3	Redes existentes (Eléctricas Endesa)	Escala1/2000 (A3)
Plano 4	Redes existentes (Saneamiento)	Escala1/2000 (A3)
Plano 5	Redes existentes (Agua regenerada)	Escala1/2000 (A3)
Plano 6	Redes existentes (Agua potable)	Escala1/2000 (A3)
Plano 7	Redes existentes (Pluviales)	Escala1/2000 (A3)
Plano 8	Redes existentes (Gas)	Escala1/2000 (A3)
Plano 9	Redes existentes (Telecomunicaciones)	Escala1/2000 (A3)

Anexo I:

Ficha CARACTERÍSTICAS DE SECTOR URBANIZABLE

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación

1.- Antecedentes

El Ayuntamiento de Calvià tiene entre sus objetivos mejorar la dotación en equipamientos comunitarios del municipio y, a tal fin, en el año 2006 impulsó y aprobó una modificación del PGO para dotar al municipio de los terrenos necesarios calificados como equipamiento comunitarios en suelo rústico, sin embargo no se contemplaban nuevas iniciativas que posibilitaran la edificación de nuevos equipamientos de iniciativa privada.

La vocación de ciertos terrenos para el objetivo de dotación de equipamientos como son los comprendidos entre la carretera Ma-1C de Palma a Puerto de Andratx y la autopista de poniente Ma-1 hace que por parte de la administración se deban crear las condiciones suficientes para un posible desarrollo de los mismos por parte de la iniciativa privada.

Situación actual del suelo clasificado como Equipamiento Privado

En el municipio existe una grave carencia de suelo apto para albergar determinados equipamientos privados.

En el PGOU de 1999 había 42 zonas clasificadas como Equipamiento Privado, lo que sumaba una superficie de 460.516 m² (ver cuadro en los anexos). Hubo cinco zonas, las correspondientes a los puertos deportivos del municipio, que en la adaptación al PTM han pasado de estar clasificadas como Equipamiento Privado deportivo a estar clasificadas como Sistema General, SGCI. Por otra parte se han añadido 5 nuevas zonas clasificadas como equipamiento privado (3 en Sa Porrassa y 2 en Son Bugadellas), por lo que se mantiene la cifra de 42 zonas de suelo urbano clasificadas como Equipamiento Privado, de las que la mayoría (37 zonas) provienen del PGOU de 1999.

Existen tres clasificaciones dentro de las previstas para equipamiento privado: EQ-R, EQ-R1 y EQ-RS. La EQ-R corresponde a equipamientos privados en general, la EQ-R1 a equipamientos privados deportivos y la EQ-RS a Equipamientos Privados Singulares, que en la mayoría de los casos se corresponde a edificios de carácter religioso existentes (iglesias, conventos, residencias religiosas...) a las

que se añaden otras como “El Casal de Peguera” destinado a uso Socio-cultural, las tres nuevas zonas EQ-RS ubicadas en Sa Porrassa destinadas a usos recreativos, deportivos o comercial y el nuevo EQ-RS correspondiente a las instalaciones de Televisión de IB3 en el Polígono Son Bugadellas.

El modelo territorial del PGOU de 1999 corresponde a la idea preconcebida de que los servicios sociales (educación, asistencia, sanidad....) deben ser exclusivamente de carácter público, imposibilitando la realización de ese tipo de equipamientos privados.

El régimen previsto de usos para equipamiento comunitario incluye a todos los siguientes:

- 5.1. Socio-cultural**
- 5.2. Docente**
- 5.3. Asistencial
- 5.4. Administrativo-institucional
- 5.5. Deportivo**
- 5.6. Seguridad
- 5.7. Sanitario
- 5.8. Religioso
- 5.9. Funerario
- 5.10. Recreativo**

(Se han marcado en negrita los usos que se aplican mayoritariamente a los equipamientos privados en el PGOU de 1999).

La realidad es que de todos los posibles usos de equipamiento, la mayoría solo son aplicables en el PGOU a los Equipamientos Públicos, que no tienen limitación para albergar cualquiera de los usos posibles de equipamiento.

Sin embargo los solares para equipamiento privado tienen limitado su uso por uno o varios epígrafes que se añaden a la clasificación resultando que:

- Más de dos tercios (el 68,3%) del suelo destinado a equipamiento privado en el PGOU de 1999 solo podía albergar el uso deportivo.
- Otro 10,4% combinaba el uso deportivo con el uso recreativo o socio-cultural.
- Un 9,3% estaba destinado exclusivamente a uso recreativo.

Avance Modificación Puntual **SECTOR SES PLANES**

- El 7,9% de suelo destinado a uso religioso correspondía a iglesias, conventos o residencias religiosas existentes. No se destinaba ningún solar vacante para este uso.
- No existía ningún suelo apto para construir un centro asistencial o sanitario privado.
- No existía ningún solar apto para construir un colegio privado. Las únicas parcelas para uso docente corresponden a una vivienda unifamiliar situada en Son Calió sobre una parcela de 673 m² y a una zona de 1.197 m² junto a la Iglesia de Peguera, en las que se alberga la Escoleta Municipal Es Picarol. En la actualidad existen tres colegios privados en Calvià y ninguno se encuentra en solares urbanos para equipamiento privado. Uno se encuentra en suelo rústico mediante Declaración de Interés (Scal Magalluf), otro se encuentra en suelo clasificado para Residencial Unifamiliar (King Richard III College, Portals) y el tercero y más reciente se encuentra en suelo clasificado posteriormente como Sistema General de Equipamiento Comunitario (Ágora Portals).

No solo los centros públicos pueden cumplir una misión social. Los equipamientos sociales privados tienen un papel muy importante para el desarrollo de la sociedad, por cuanto:

- dan una mayor oferta de servicios (mayor diversidad de oferta educativa, sanitaria...)
- permiten desviar parte de los usuarios a la oferta privada, descongestionando los centros públicos para que puedan dar un mejor servicio a los que los necesiten u opten por ellos.
- suponen un ahorro para el gasto público, puesto que se autofinancian.
- favorecen la inversión privada y la economía.

Existe por tanto la necesidad de favorecer la diversidad de equipamientos privados en el municipio, al igual que ocurre con los Equipamientos Públicos. De hecho de las cinco nuevas zonas de equipamiento privado introducidas en la Adaptación del Plan, las dos situadas en Son Bugadellas pueden albergar cualquiera de los posibles usos de equipamiento.

Avance Modificación Puntual
SECTOR SES PLANES

Identificación de suelos destinados a equipamientos en el entorno de Palmanova y Magalluf

CUADRO DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

Nº Plano PGOU			Uso	Sup. solar	Nombre identif.
19	Palmanova NE	EQ-R	5.5	21.277,00 m ²	Tenis Palma
33	Magalluf	EQ-R	5.10	3990,00 m ²	Discoteca BCM
39	Magalluf - Bahía de Palma	EQ-R	5.10	3991 m ²	Piratas Magalluf
39	Magalluf - Bahía de Palma	EQ-RS	5.8	1870 m ²	Parroquia de Magalluf
20	Palmanova NE	EQ-R	5.2	673 m ²	Vivienda unifamiliar aislada. Avda. Son Caliu 23. Palmanova

2.- Idoneidad de la ubicación del terreno para la implantación de equipamientos

El emplazamiento del suelo objeto de la presente modificación puntual es idóneo para la edificación de nuevos equipamientos de posición estratégica entre la autopista PM 1 y la carretera C-719. Palma-Puerto de Andratx y junto a la rotonda de acceso a Palma Nova.

El terreno cumple todas las características recogidas en la Norma 39 del PTM.

- a) **ACCESIBILIDAD.**
Queda garantizada la accesibilidad de los nuevos equipamientos a los núcleos a los que dé servicio. Especialmente al conjunto de Palma Nova y Son Caliu.
- b) **DEMOGRAFÍA.**
El tamaño y población de los núcleos del entorno es suficiente y a la vez demandante de equipamientos que no se pueden situar en el tejido urbano existente en el entorno.
- c) **PROXIMIDAD DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.**
La localización junto al equipamiento asistencial del PAC de Palma Nova así como el cuartel de la Guardia Civil es idónea para simultanear los servicios a la población circundante. Ideal para equipamientos educativos, deportivos, administrativos, residenciales-asistenciales, comerciales y de ocio.

3.- Objetivos de la modificación

El Ayuntamiento de Calvià sostiene que, a pesar de la experiencia negativa descrita y de la crisis económica que impide al Ayuntamiento abordar directamente las inversiones deseadas, siguen vigentes los objetivos municipales que motivaron el proceso descrito en los “antecedentes”, aunque, para alcanzarlos, sea preciso adaptarlos a las actuales circunstancias de falta de recursos propios, dificultades de las empresas para la obtención de créditos y la general atonía de los mercados.

Podemos sintetizar los objetivos de esta modificación del PGO de Calvià relativa al Sector 04 SES PLANES, en los siguientes:

- a) Ampliar la oferta de equipamientos comunitarios con aquellos usos que acrediten una demanda real, aporten mejora de la estructura urbana del municipio y aumenten la calidad de vida del ciudadano de Calvià.
- b) Obtener una contraprestación económica para el municipio que contribuya a cumplir con las obligaciones de equilibrio presupuestario del Ayuntamiento.
- c) Prever la adaptación de las infraestructuras del entorno con incidencia en el sector.
- d) Prever mecanismos de gestión que permitan que sea la iniciativa privada la que desarrolle el sector, lo construya y lo explote, con las consiguientes contrapartidas municipales ya expuestas.
- e) Clasificación y calificación de la porción de suelo actualmente destinado a aparcamiento como Equipamiento Público, a través del desarrollo urbanístico del sector.

B.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Sintéticamente la descripción de las modificaciones a introducir en PGO son las siguientes:

- a) Clasificar los terrenos del Sector 04 SES PLANES como suelo urbanizable.
- b) Calificar los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación del sector como zonas de equipamiento, con varios niveles de aprovechamiento, que implican la ampliación del número de zonas homogéneas de equipamiento descritas en el PGO, entre las que se incluirán: el equipamiento asistencial, el equipamiento deportivo, el equipamiento comercial y los permitidos según ordenanza vigente para ese tipo de usos.
- c) Fijar la edificabilidad global del sector en $0,5\text{m}^2/\text{m}^2$, distribuyéndolo en función de las distintas intensidades de edificación de las diversas zonas.
- d) Dar continuidad a la zona de equipamientos colindantes (PAC, Aparcamientos, Guardia Civil). Ampliando el paquete de suelos destinados a equipamientos públicos y privados.
- e) Gestión del sector 04 SES PLANES: en coherencia con lo expuesto, se mantiene como sistema de actuación el de compensación.

C.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD TÉCNICA

A continuación se realiza un análisis de los servicios urbanísticos existentes en la zona, y de la comprobación de que existen soluciones viables, técnicamente y económicamente, para la urbanización final del sector, sin menoscabo de que en el planeamiento sectorial parcial, y en el proyecto de urbanización posteriores, se realicen estudios más pormenorizados.

No obstante, el desarrollo de las soluciones técnicas concretas para la dotación de servicios urbanísticos corresponde a la fase de planeamiento parcial y a su correspondiente proyecto de urbanización.

Estado actual

La parcela de forma triangular está delimitada por la carretera de Palma a Andratx (Ma-1C) al Sur y la Autovía de Poniente (Ma-1) al Norte; al este linda con el conjunto de equipamientos de suelo urbanos del PAC de Palma Nova. Entre la carretera Ma-1c y los terrenos objeto de estudio discurre el denominado Passeig Calvià, un vial para bicis y peatones, flanqueado por una zona ajardinada a ambos lados del mismo. Al Sur de la carretera Ma 1 está el núcleo urbano de Palma Nova.

Es una parcela de unos 97.702 m² dedicada al cultivo de secano en el que encontramos algarrobos y almendros. Una línea de MT la atraviesa de Este a Oeste toda la parcela.

Se trata de una zona por cuyo lindero Sur existen la mayoría de servicios que se necesitan para desarrollar la urbanización; la línea de MT existente aportará la energía eléctrica para el consumo de la urbanización. Una arteria de la red de agua potable del municipio de Calvià (500 mm de diámetro) discurre por la zona colindante de la carretera Ma 1, así como conducciones de la Compañía Telefónica y de Ono. También encontramos una red de agua regenerada. No existe red de evacuación de aguas residuales por gravedad en la zona. Estamos pues, ante una zona con una excelente comunicación estratégicamente situada para los usos que se prevén.

Características y situación de los servicios existentes

Dada la situación de las parcelas y su linde con la Autovía de Poniente, los servicios actuales discurren en su mayor parte en su linde con la Carretera Palma-Andratx (Ma 1c),

Actualmente encontramos los siguientes servicios en la zona:

Red Media Tensión: Existe una red de media tensión que discurre por el interior de la parcela en sentido E-O cercana al lindero con la carretera Ma 1C Palma- Puerto de Andratx, así como un ramal en dirección Norte. Toda la red aérea deberá ser subterránea y desplazada.

Posteriormente se configurará para permitir el suministro en baja tensión para los equipamientos a construir.

Red Agua Potable: La arteria general de poniente de distribución DN500 mm discurre por el paseo contiguo a la parcela por el lindero Sur.

Existe un ramal gestionado por SOREA que penetra dentro de la parcela objeto de la presente modificación puntual. La conexión para alimentación de los futuros solares esta a pie de parcela.

Red Saneamiento: Existe una red de saneamiento que discurre junto a la carretera Ma 1C por el lindero Sur, así como la red de evacuación de los equipamientos contiguos, situados a cota más baja, de la Guardia Civil y PAC de Palma Nova

La dotación de red para evacuación de aguas fecales es viable atendiendo a la preexistencia de canalizaciones en el perímetro.

Red de Agua Regenerada: Existe un ramal de la red general que discurre por el paseo de Calvià, contiguo al lindero Sur de la parcela. La conexión es posible de forma directa.

Red de Pluviales: Existe una red de evacuación de aguas pluviales que discurre por el lindero Sur de la carretera Ma 1C , así como los ramales que evacuan toda la zona de equipamientos contigua a la parcela, situados a cota inferior.

La conexión es posible dada las características y posición de la red existente en el perímetro de la parcela objeto de la presente modificación puntual.

Red de Gas: Existe una red de gas que discurre por el paseo de Calvià contiguo al lindero Sur. Ramal identificado "00107-VD017-DN 4", con

Avance Modificación Puntual
SECTOR SES PLANES

un diámetro 200, al que es posible una conexión si se quiere dar este servicio.

La conexión podría ser directa sin intervenir el viario.

José Antonio Aguiló Oliver
Arquitecto

Juan González de Chaves Alemany
Arquitecto

D.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Caracterización ambiental y territorial

Calidad acústica del aire

El sector se encuentra limitado por dos importantes vías de comunicación, la autopista de Ponent y la antigua carretera de Palma a Andratx.

Estas vías transportan un importante volumen de tráfico, existiendo unos niveles acústicos excesivos, donde los usos que se desarrollen deberán disponer de las medidas protectoras necesarias, ya sea mediante pantallas acústicas o/y mediante el adecuado aislamiento acústico de las edificaciones, según los usos que se asigne a este espacio.

Relieve

El sector se encuentra en una zona muy llana situada al pie de la Serra de Na Burguesa, entre el Puig de Sa Ginesta, Puig de Ses Miqueles y Puig de Na Grossa. Esta zona llana correspondía a una antigua zona de cultivos, sobre la que se desarrollaron los núcleos turísticos de Palmanova y Magalluf.

En el ámbito afectado no existen elementos singulares en cuanto al relieve. Únicamente se ha detectado la presencia de un pequeño abanalamiento, de altura muy reducida y mal estado de conservación.

Geología

La zona afectada por la MP corresponde fundamentalmente a una zona de materiales cuaternarios, formadas por limos, arcillas y eolianitas en la costa, coincidiendo con la llanura descrita anteriormente. Una pequeña parte del sector se sitúa sobre materiales triásicos del Rhetiense.

Hidrología

En el ámbito no se ha detectado ningún cauce de torrente definido, si bien es atravesado por un elemento de drenaje que formaría parte de la cuenca del torrente de Son Caliu, que desemboca en Palmanova, en la Platja de Porto Novo, al norte de la Punta de Son Marroig. La

superficie de aportación a este elemento de drenaje es de aproximadamente de 0,5 km².

Hidrología subterránea

El sector se encuentra en la unidad hidrogeológica de Na Burguesa (18.13), la cual, con una superficie de 67 km² y 16,4 km de costa, está situada en el extremo más occidental de la Serra de Tramuntana.

El sector se encuentra en una zona de vulnerabilidad de acuíferos moderada.

Pozos y sondeos

No existen pozos registrados de abastecimiento de agua potable ni para riego, ni en el sector ni en su entorno próximo.

En las inmediaciones, en suelo urbano, aparece inventariado un pozo de absorción de aguas pluviales.

Vegetación y fauna

El sector corresponde, en su casi totalidad, a una antigua zona de cultivos, la cual no se encuentra en explotación en el actual ejercicio, apareciendo vegetación agrícola y vegetación banal propia de cultivos inactivos. Aparecen en el sector unas zonas sin vegetación y con vegetación banal que corresponden a zonas marginales. Aparecen dos pequeñas agrupaciones de pino, con una superficie muy reducida.

Se considera que la vegetación del sector es de bajo o nulo valor biológico, y sin interés en cuanto a la conservación por su vegetación.

La fauna existente corresponde igualmente a fauna con marcado carácter antropófilo, sin interés específico para su conservación.

Usos del territorio

En la actualidad la zona no presenta ningún uso específico, recibiendo usos marginales urbanos, como zona de paseo para animales, entre otros.

Dadas las calificaciones urbanísticas que ha tenido con anterioridad, se considera que su uso principal correspondería a uso urbano expectante.

En el entorno próximo aparecen usos urbanos y turísticos bien desarrollados, e infraestructuras viarias y equipamientos públicos.

Actividades económicas

No se han detectado actividades económicas en el ámbito afectado.

Población y viviendas

No existe población residente en el ámbito, no habiéndose detectado ninguna vivienda.

Valores de interés

En el ámbito no se han detectado valores de interés cultural, no existiendo elementos catalogados.

No obstante lo anterior, según el PGOU de Calvià, aparece un Área *Marjada*, si bien ésta corresponde exclusivamente a un pequeño abanalamiento, de baja altura y en muy mal estado de conservación.

Espacios protegidos

El sector no se encuentra en espacios protegidos por figuras supramunicipales: Red Natura 2000, Paratge Natural de la Serra de Tramuntana, Espacio Natural Protegido, Ley de Espacios Naturales. Tampoco se encuentra en su ámbito ninguna zona húmeda catalogada.

Riesgos ambientales y naturales

No se ha detectado en el sector la existencia de riesgos ambientales o naturales específicos, no existiendo APR de inundación, erosión, deslizamiento, incendio.

Tampoco aparecen riesgos de incendio según el mapa de riesgo de la Conselleria de Medi Ambient de les Illes Balears.

Documentación gráfica

Plano 1	Estructura general del territorio y alineaciones (Vigente)	Calificaciones y Escala1/2000 (A1)
Plano 2	Estructura general del territorio y alineaciones (Modificado)	Calificaciones y Escala1/2000 (A1)
Plano 3	Redes existentes (Eléctricas Endesa)	Escala1/2000 (A3)
Plano 4	Redes existentes (Saneamiento)	Escala1/2000 (A3)
Plano 5	Redes existentes (Agua regenerada)	Escala1/2000 (A3)
Plano 6	Redes existentes (Agua potable)	Escala1/2000 (A3)
Plano 7	Redes existentes (Pluviales)	Escala1/2000 (A3)
Plano 8	Redes existentes (Gas)	Escala1/2000 (A3)
Plano 9	Redes existentes (Telecomunicaciones)	Escala1/2000 (A3)

Anexo I:

Ficha CARACTERÍSTICAS DE SUELO URBANIZABLE SES PLANES

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. PGOU 2000
Modificación Puntual 01.PR/2004

FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

	código		
situación	SES PLANES	plano	
planeamiento de desarrollo	APLICACIÓN DIRECTA de la ORDENANZA	programación	1er. CUATRIENIO
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	sistema de actuación	COMPENSACION
ordenanzas de referencia	EQ-R.		

CRITERIOS de ORDENACION:

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso, regirán conforme la ordenanza general de aplicación en estos casos, es decir la dispuesta para las zonas EQ-R, (Artº.10.31)

Los propietarios cederán al Ajuntament de Calvià el suelo correspondiente al 15% del total ámbito de la actuación en concepto de aprovechamiento lucrativo medio de acuerdo con el artículo 8 de la ley 7/2012 de la CAIB.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS

	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado	97.702	48.851	2
SubTOTAL	97.702	48.851	

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS

	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml nº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos			
SubTOTAL	0		

TOTAL AMBITO **97.702** M² **48.851** m²

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA

0,5 m²/M²

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA

- nº.Viv/Has

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO

- Plazas turísticas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL

- Viviendas