

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE
ORDENACIÓN URBANA DE CALVIÀ PARA LA
LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACIÓN DE SON FONT
EN EL SUELO URBANO DEL PGOU**

TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVIÀ

DOCUMENTO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO



Dpto. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de ESTOP, S.A.

Palma, mayo de 2013

Índice

A.	ANTECEDENTES	4
A.1.	PRELIMINARES.....	4
A.2.	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA.....	5
A.3.	DEFINICIÓN DEL ESTUDIO.....	9
A.4.	METODOLOGÍA GLOBAL DEL ESTUDIO	9
B.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	10
B.1.	INTRODUCCIÓN	10
B.2.	EL MEDIO FÍSICO	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
B.3.	VEGETACIÓN	21
B.4.	FAUNA	29
B.5.	PAISAJE	35
B.6.	USOS DEL SUELO Y ÁMBITO SOCIOECONÓMICO.....	42
C.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	45
C.1.	ANTECEDENTES Y CONCEPTO	45
C.2.	NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	46
C.3.	CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	47
C.4.	CONSERVACIÓN Y DOTACIÓN DE SERVICIOS	53
C.5.	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	54
C.6.	CONSERVACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	55
C.7.	CRITERIOS PARA EL PROYECTO DE DOTACIÓN DE SERVICIOS	59
C.8.	SERVICIOS A INSTALAR EN LA DOTACIÓN DE SERVICIOS.....	62
C.9.	SUPERFICIE RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN.....	66
D.	PRINCIPALES ALTERNATIVAS.....	67
D.1.	INTRODUCCIÓN	67

E.	VALORACIÓN DE LAS INTERACCIONES.....	78
E.1.	INTRODUCCIÓN	78
F.	ANEXO DOCUMENTAL FINAL.....	82

A. ANTECEDENTES

A.1. PRELIMINARES

El presente **Documento de Inicio de Procedimiento** alude al núcleo rural de Son Font, calificado como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés por la Ley 1/1991 de 30 de enero, de Espacios Naturales, refrendada por los vigentes PGOU de Calvià y Plan Territorial Insular de Mallorca, en adelante PTIM.

La **Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU**, ha sido redactada en fecha de abril de 2013 por parte del arquitecto D. Rafael Balaguer Prunes, a instancias del Presidente de la Entidad de Conservación del Núcleo Rural de Son Font.

La realización de este Documento de Inicio como fase inicial del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ha sido encargada al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de **ESTOP, S.A.**, habiendo intervenido en su conjunto los siguientes equipos técnicos:

PROMOTOR: ***D. John Hughes***

Buzón 2 Son Font / 07184 - Calvià - 971.13.83.30

ARQUITECTO: ***D. Rafael Balaguer Prunes***

C/ Pere Dezcallar i Net nº 10 / 07003 - Palma - 971.72.53.17

Doc. Inicio: ***ESTOP, S.A.***

Plaça Rosellón, nº 4A / 07002 - Palma - 971.72.33.56

La nueva situación que se plantea, en aplicación de la Norma Transitoria Quinta y el Artículo 3 de la Ley 7/2012, en la que el Núcleo Rural de Son Font, recogido en el PGOU como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés, pasa a la condición de suelo urbano, para lo cual se tramita el presente Avance de Planeamiento, precisa armonizar la normativa de carácter urbanístico, a aplicar

al suelo urbano de Son Font, en consonancia conceptual de definición e interpretación de parámetros con el resto del suelo urbano del PGOU del municipio de Calvià.

El hecho de que se proponga este cambio de calificación urbanística (de núcleo rural a suelo urbano), ha supuesto que el mismo sea objeto de la pertinente Evaluación Ambiental Estratégica con arreglo a lo que determina la vigente Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las islas Baleares, no en vano dicho requerimiento legal queda así establecido en su artículo 16.

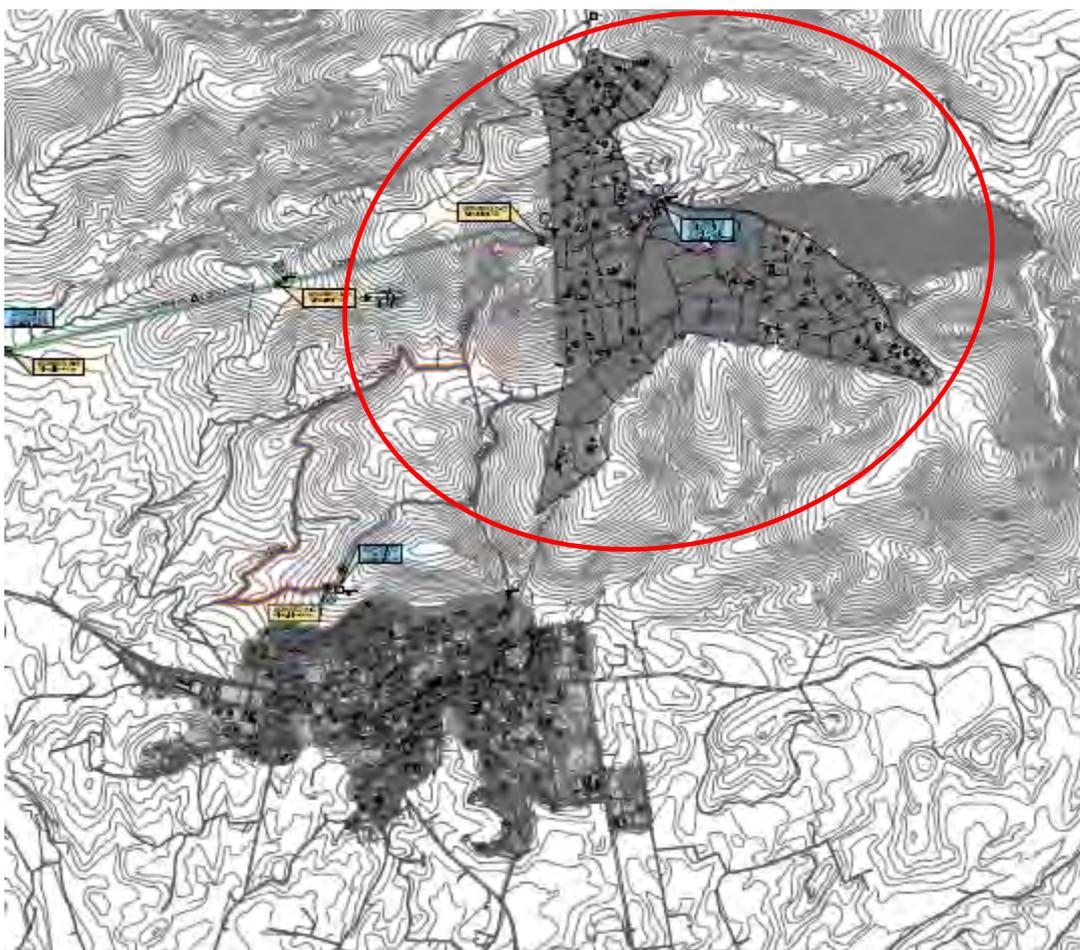
Con todo, el presente Documento de Inicio de Procedimiento correspondiente a la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU, debe ser suficiente para que, por parte del Órgano Ambiental competente, se determine el alcance del consiguiente Informe de Sostenibilidad Ambiental mediante la emisión del pertinente Informe de Referencia previo.

A.2. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Los terrenos que constituyen el ámbito del actual Núcleo Rural de Son Font, se encuadran en la periferia norte del casco urbano de Calvià, del cual distan en torno a 900 metros, tratándose de una parcelación de forma irregular, aprobada por la Corporación Plenaria el 19/08/1974, cuya superficie total de ordenación asciende a los 755.012 m².

En el siguiente croquis de emplazamiento se constata con claridad la localización geográfica del sector objeto de estudio, la ubicación espacial de sus linderos (buena parte de los mismos definidos sobre el terreno mediante el establecimiento de muros o paredes de piedra seca), así como la relación geográfica del mismo respecto del vecino núcleo urbano de Calvià.

Croquis de emplazamiento de Son Font respecto del núcleo de Calvià.



Fuente: Plano 05. Alternativas del suministro de agua potable de la Modificación Puntual.

En la actualidad el núcleo rural de Son Font lo integran un total de 121 parcelas cuya superficie mínima asciende a los 4.000 m², los cuales no podrán ser modificados por futuras segregaciones, confirmándose el carácter totalmente extensivo de la Ordenación.

Los 755.012 m² de superficie total de ordenación se distribuyen en 661.707 m² para las 121 parcelas (según escrituras de propiedad), 45.590 m² de las zonas verdes y 47.715 m² de la estructura viaria.

Este número de parcelas determina una población máxima de 484 residentes considerando un ratio de 4 habitantes por vivienda.

En la siguiente imagen se muestra la distribución de estas 121 parcelas que componen el núcleo rural de Son Font sobre una fotografía aérea ampliada de la zona.

Ámbito y distribución de parcelas de Son Font.



Fuente: Plano 07. Delimitación del ámbito sobre fotografía. Imagen de SITIBSA, 2012.

A.3. DEFINICIÓN DEL ESTUDIO

La Evaluación Ambiental Estratégica está regulada a nivel nacional por la **Ley 9/2006**, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente, incorporando a nuestro derecho interno la

Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de Junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.

Este instrumento surge como mejora de la Evaluación de Impacto Ambiental, integrando los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas, por encima de la ejecución de los proyectos, pudiendo las Memorias Ambientales resultantes establecer determinaciones que deban cumplir en su desarrollo los proyectos que ejecuten los planes o programas objeto de evaluación.

El presente Documento de Inicio de Procedimiento se redacta según la vigente **Ley 11/2006**, de 14 de septiembre, de Evaluaciones de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Islas Baleares, y según el **Decreto Ley 3/2009**, de 29 de mayo, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears.

La razón de ser de este Documento Ambiental no es otra que el hecho de que la actuación analizada se incluye en el **Anexo III** de Relación de Planes y Programas sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica, ya que las Modificaciones Puntuales de Planeamiento se incluyen en el **Grupo 1**. Planes que suponen ordenación del territorio urbano o rural o utilización del suelo **Apartado 3**. La modificación, la revisión y/o la adaptación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a los que se refiere este grupo, sin perjuicio de lo que establece el artículo 17 de esta Ley, siendo este el caso que nos ocupa.

Este Documento de Inicio de procedimiento de EAE constituye un informe consultivo integrante del proceso necesario para la tramitación y aprobación por parte de la Administración de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU, el cual conforma un informe previo en el que se analizarán de forma sucinta los distintos efectos que tendrá la ejecución futura del mismo sobre el medio receptor.

A.4. METODOLOGÍA GLOBAL DEL DOCUMENTO

El presente Documento Previo de Inicio del Procedimiento de EAE es un compendio de toda aquella información necesaria para que el Órgano Ambiental pueda determinar, previa fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a otros organismos o entidades interesadas, la amplitud, alcance y nivel de detalle del futuro Informe de Sostenibilidad Ambiental; para lo cual dicho organismo presentará al Promotor de la actuación el pertinente **Informe de Referencia** en el cual se especificarán aquellos aspectos merecedores de un mayor tratamiento, junto al resto de los contenidos expuestos en el artículo 87 de la Ley 11/2006, los cuales deberán tenerse en cuenta a la hora de elaborar el citado Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Este Documento Previo consta de **cinco partes** claramente diferenciadas en cuanto a su tratamiento y contenidos, a saber:

A. Una primera hace referencia a los **Antecedentes**, en la cual son tratados los puntos alusivos a la Localización Geográfica del territorio tratado, la Metodología seguida para la elaboración del Documento, así como una pequeña Introducción.

B. En una segunda parte se analiza de forma muy resumida el **Estado Preoperacional del Medio**, por lo que al Medio Físico, Vegetación, Fauna, Paisaje, Usos del Suelo y Ámbito Socioeconómico se refiere.

C. En la tercera fase se realiza una descripción somera del documento de **Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU.**

D. En una cuarta fase se procede a la determinación de los principales **Impactos Ambientales** que se considera que pueden llegar a producirse como consecuencia de la ejecución y posterior puesta en servicio de las actuaciones programadas.

E. En la quinta fase se enumeran y proponen una serie de **Medidas Correctoras** para controlar la magnitud de las posibles alteraciones registradas.

Se ha creído conveniente aplicar en cada una de estas fases una simple metodología descriptiva fundamentada en el estudio y en el análisis ya disponible de toda una serie de parámetros ambientales como consecuencia de la redacción, por parte de este mismo equipo técnico multidisciplinar, de varios estudios de las inmediaciones del ámbito de afección de Son Font.

B. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

B.1. EL MEDIO FÍSICO

B.1.1. Introducción

Las modificaciones estructurales que se realizan sobre un determinado territorio pueden condicionar la dinámica geológica, hidrogeológica, microclimática o ambiental, en un sentido amplio del entorno. Ello obliga a efectuar un análisis tan independiente como previsor de las distintas reacciones producibles en los diversos medios escalares analizables, tanto naturales como geoeconómicos.

El análisis de los impactos que pueden repercutir en este medio receptor a consecuencia de la actuación objeto del presente estudio, se llevará a cabo previo Diagnóstico del territorio de Son Font y de su área de influencia.

B.1.2. Climatología

Los datos climáticos que han servido de base para el presente estudio del medio aéreo están facilitados por el Observatorio Meteorológico del municipio de Calvià, el cual se establece a una cota altimétrica de unos 98 metros.

De la consulta detenida de dichos datos podemos concluir que el clima dominante en la zona es el típico Mediterráneo, no seco, con temperaturas templadas y distribuidos ambos parámetros (tanto temperatura como pluviosidad) de la forma típica en este clima, hecho que condiciona un único, aunque prolongado, periodo con un acusado déficit hídrico que va desde Mayo hasta Agosto.

A continuación se efectúa una breve descripción de los parámetros climáticos más importantes:

Vientos _____

Debido a la situación interior de los terrenos que conforman el núcleo rural de Son Font, se constata como estos no sufren los fuertes vientos que pueden llegar a incidir en las zonas costeras del municipio, sin embargo en estos enclaves se llega a recoger parte de la suave brisa marina que afecta a todos los términos de la isla.

Temperaturas _____

En líneas generales, tanto los calores como los fríos intensos son muy poco frecuentes en la zona, lo cual no es óbice para que de forma ocasional la temperatura se dispare en ambos sentidos dando lugar a notables valores máximos y mínimos.

En la Estación Meteorológica de Calvià se constata, por lo que a las temperaturas se refiere, como los meses más calurosos son los de Julio y Agosto con valores superiores en ambas ocasiones a los 25,7 °C y 26,1 °C respectivamente, mientras que las temperaturas mínimas se producen en los meses de Febrero y Febrero con valores cercanos en ambos casos a los 11,4 °C y 11,8 °C; en cuanto a la temperatura media ésta es calificable como suave y se cifra en unos 17,8 °C. No obstante, resultan destacables en este sentido las temperaturas máximas que se registran en la zona de estudio (incluso por encima de los 31 °C), especialmente en los enclaves más septentrionales de mayor altura.

Precipitaciones _____

Puesto que los valores pluviométricos constituyen los términos de mayor variabilidad en los balances hídricos, se ha considerado importante definir con precisión tanto la pluviometría, como la evapotranspiración potencial (ETP), la evapotranspiración real (ETR) y el déficit hídrico, teniendo en cuenta para cada uno de estos valores sus mínimos y máximos mensuales así como el cómputo anual.

En cuanto a la pluviometría debemos indicar como la máxima se cifra en el mes de Octubre con 93,5 mm, siendo la mínima correspondiente al mes de Julio con 7,7 mm, mientras que la pluviometría anual total asciende a 588,4 mm.

La evapotranspiración potencial mínima corresponde al mes de Febrero con 23,0 mm, la ETP máxima se reparte entre los meses de Julio y Agosto con 161,0 mm y 155,4 mm cada uno, siendo la ETP anual del orden de los 907,9 mm.

La evapotranspiración real mínima también corresponde al mes de Febrero, la ETR máxima se reparte entre los meses de Mayo y Junio con 84,1 mm y 65,4 mm respectivamente, siendo la ETR anual del orden de los 517,1 mm, hecho que produce un déficit hídrico (diferencia entre los valores ETP - ETR) del orden de los 309,8 mm.

Calidad del aire

La calidad del aire de este sector se ve afectada por la presencia y uso del vial de acceso y servicio a la parcelación de Son Font, el cual atraviesa a lo largo de sus diferentes ramales todo el enclave analizado.

De este foco de contaminación proviene la emisión de partículas generadas por el tráfico de los vehículos que circulan por dicho vial. Dado el carácter privado del resto de caminos como el que conduce hasta la edificación principal del predio de Son Font, podemos obviar el impacto negativo que estos representan en la calidad del medio aéreo (ver *Dossier Fotográfico* recogido en el **Anexo Documental final**).

En suma, la calidad atmosférica, definible por una serie de parámetros tales como la calidad del aire, su transparencia, luminosidad, etc., resulta en nuestro caso ligeramente afectada como consecuencia directa del emplazamiento rural del territorio tratado y por sus condiciones de alteración circundantes (emplazamiento cercano al núcleo urbano de Calvià, existencia de una red viaria densa, establecimiento de numerosas construcciones aisladas, etc.).

B.1.3. *Substrato geológico*

La parcelación rural de Son Font se halla, al igual que el núcleo central de Calvià, en el amplio contacto y zona de transición entre los llanos Miocénicos del borde occidental mallorquín y los relieves carbonatados de la Serra de Tramuntana.

De esta forma, al norte la parcelación mayoritariamente se estructura en el macizo con calizas masivas del Jurásico inferior las cuales por debajo enlazan con las series Triásicas más variadas. Este conjunto constituye una denominada Unidad Tectónica, es decir un macro-paquete que se ha desplazado e instalado por encima de otra Unidad tectónica.

Al sur de la parcelación, coincidiendo con el ámbito de menor altitud y con aquellos espacios de uso agrícola de secano, se extienden los materiales a base de margas claras, con conglomerados intercalados y arcillas grises. Todo este conjunto meridional quedó recubierto por un glacis o penillanura de erosión que posteriormente se recubrió de gravas y materiales procedentes de la Serra de Tramuntana, dando pie a un aterrazamiento que en parte se conserva.

Por lo tanto y siguiendo la nomenclatura usada en el Mapa Geológico que se adjunta en la página siguiente podemos diferenciar tres grandes unidades estructurales, a saber:

1. Jurásico inferior, formado por dolomías masivas y brechas. Se halla cubriendo la práctica totalidad de la zona y alrededores, siendo el responsable de la formación de los relieves erosionados.
2. Jurásico medio y superior, formado por margas con intercalaciones de calizas detríticas y oolíticas. Aparece sobre Son Font distribuido en tres sectores localizados al norte, en el centro y, el más extenso, al sur.
3. Oligoceno, constituido por conglomerados, calizas y arcillas. Aparece como un afloramiento en la parte central de Son Font.

Mapa geológico del entorno de Son Font.



Fuente: Visualizador del IDEIB.

B.1.4. Modelado geomorfológico

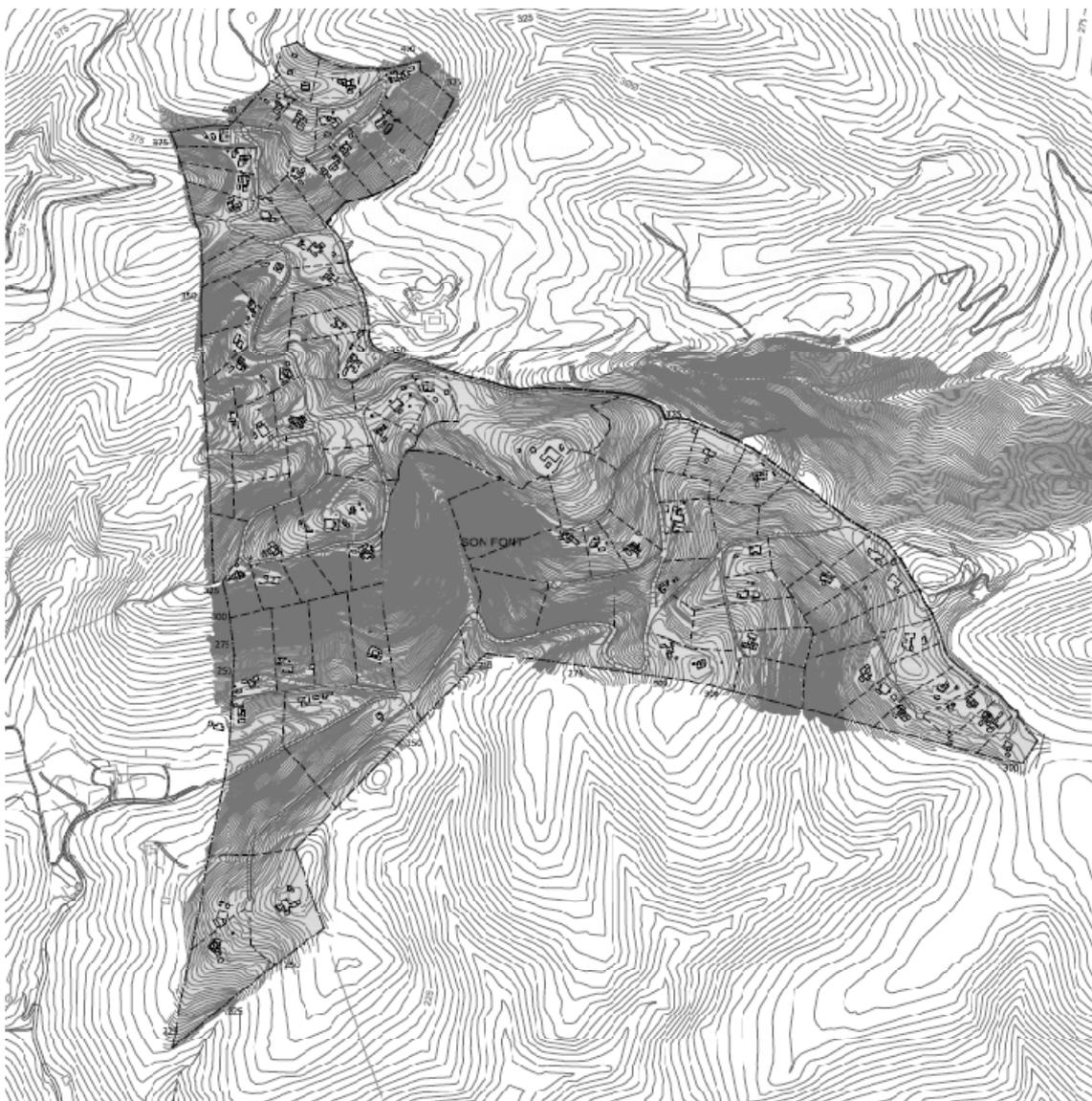
De entrada podemos denotar como la zona de estudio se halla enclavada en los relieves del pie de la Serra de Tramuntana, en donde se constata el predominio del modelado cárstico, potencialmente abrupto, con varios cañones incisivos en la red torrencial, fácilmente apreciables sobre el propio terreno dadas sus condiciones de encaje.

En las partes bajas de estos materiales de pie de montaña se extiende un clásico glacis de piedemonte que fosilizaba todos los relieves postectónicos. Este glacis formado de aglomerados de gravas, bloques y otros detritus, ha sido re-erosionado hasta quedar sólo al pie de la zona de contacto y en cerros residuales.

Resumiendo podemos concluir diciendo que el entorno de Son Font destaca por asentarse sobre los relieves más agrestes, rocosos y con indicios de alineaciones tectónicas del extremo meridional de la Serra de Tramuntana.

Altitudinalmente sobresale su disposición sobre un relieve topográfico variado cuyas cotas topográficas oscilan entre los 220 metros se su esquina meridional y los 415 metros de su esquina septentrional, pasando por los 305 metros de su extremo más occidental.

Plano topográfico con superposición del núcleo rural de Son Font.



Fuente: Plano 01. Situación y emplazamiento de Son Font de la Modificación Puntual.

B.1.5. El medio hídrico

A partir del anterior reconocimiento geológico de la zona o ámbito de estudio se infieren las siguientes determinaciones:

- El único sector acuífero lo constituye el basamento de calizas y dolomías Jurásicas que afloran ampliamente en el sector septentrional de la finca, representando una amplia área de recarga pluviométrica.
- El resto de materiales de la finca (las margas Cretácicas y las arcillas Miocénicas), constituyen de un acuífardo a un acuícludo, sin permeabilidades que permitan extracciones de las aguas embebidas (permeabilidades del orden de 10^{-4} y hasta 10^{-5} m/día).
- Muy secundariamente existen algunos rellenos Cuaternarios recientes en fondos de valles que antiguamente se aprovechaban para extraer algún metro cúbico al día y permitir así el suministro hídrico del ganado, e incluso, de alguna edificación rural de escasa entidad.

Según información disponible en la zona podemos determinar como en la parte alta de Son Font se podría constatar la presencia de captaciones o sondeos profundos que penetrarían en el acuífero carbonatado, justo cuando el acuífero aflora exteriormente (de hecho en el predio de Son Font se pudo comprobar la existencia de un sondeo para la carga de camiones cisterna para suministro). Estos sondeos se emplazan en el tramo o sector donde el bloque o basamento acuífero aflora, no teniendo constancia de la ejecución de captaciones en el tramo cautivo del acuífero.

Otras consideraciones relevantes serían las siguientes:

- ☞ Los niveles piezométricos corresponden, bien seguro, a la cotas regionales de descarga del nivel de base, localizable en este ámbito en el nivel de base marino.

☞ Los niveles productivos probablemente son los tramos más carstificados, que aparte de los metros iniciales suelen presentarse de forma regular hasta un centenar de metros bajo cota cero.

☞ Los tramos tectonizados suelen ser otros sectores transmisivos y aportadores de caudales. La existencia, presencia y desarrollo de estos tramos es más aleatorio, y no depende de las cotas a las que estemos.

Por otro lado, la red hidrológica está claramente influenciada por el relieve abrupto dominante en el medio, siendo notoria la presencia de cursos torrenciales de perfil encajado que surcan Son Font en direcciones y trayectorias variadas tal y como se constata en el mapa adjunto.

En la zona de estudio podemos comprobar cómo las velocidades de descarga de estos cursos encajados son elevadas como consecuencia del fuerte desnivel imperante en el medio.

Mapa de cursos torrenciales en Son Font.



Fuente: Visualizador del IDEIB.

B.1.6. Riesgos geológicos

Mención especial merece la determinación de riesgos a efectos de compatibilizar el desarrollo de una actuación urbanística respecto del medio receptor.

Tal y como se recoge en la cartografía alusiva a las Áreas de Prevención de Riesgos que figura expuesta en el **Anexo Documental final** de este estudio, la zona de análisis presenta varios emplazamientos afectados por algún tipo de riesgo, a saber:

Riesgo de Incendio: se limita a un total de cuatro zonas marginales del ámbito de Son Font (Mapa 1), a saber:

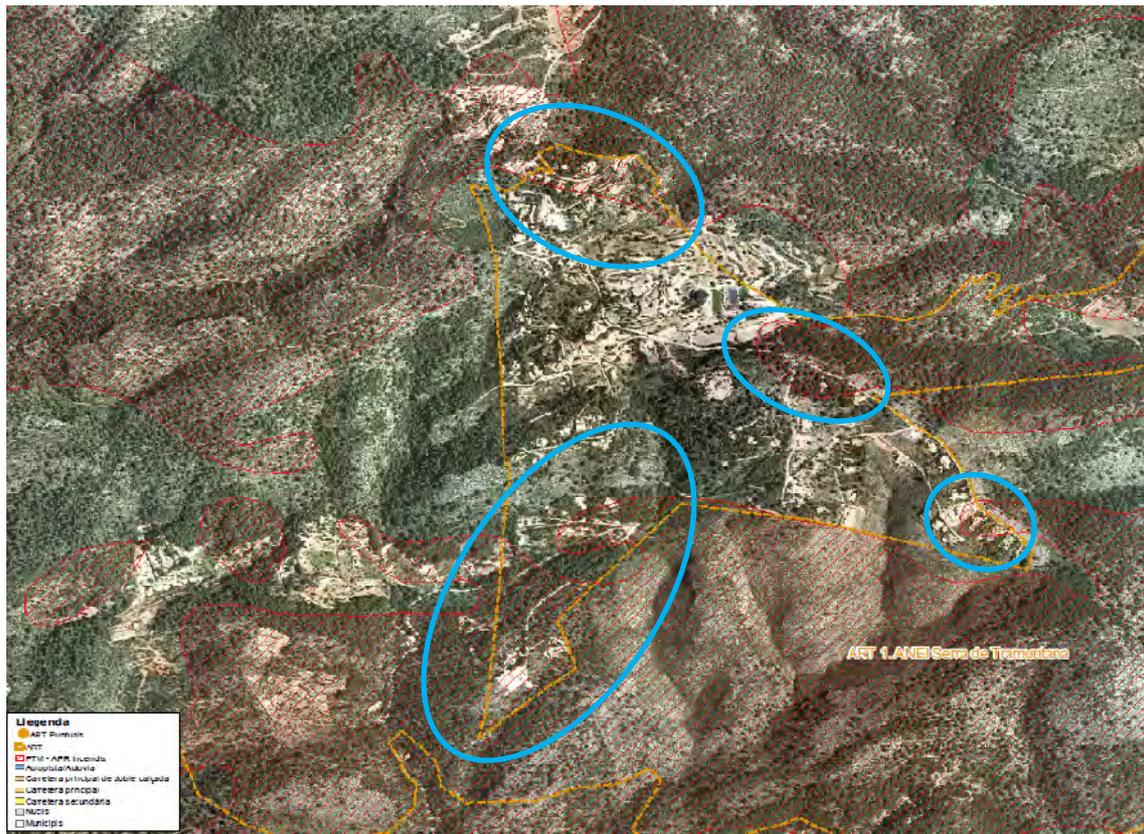
- Una al norte ya construida.
- Otra al sur de mayor superficie y que sin embargo excluye un entorno forestal denso y alto.
- Dos más al este también construidas.

Riesgo de Erosión: se circunscribe a una pequeña zona emplazada en la parte central de Son Font, coincidiendo esta zonificación con un tramo del vial que da acceso a las parcelas más septentrionales (Mapa 2).

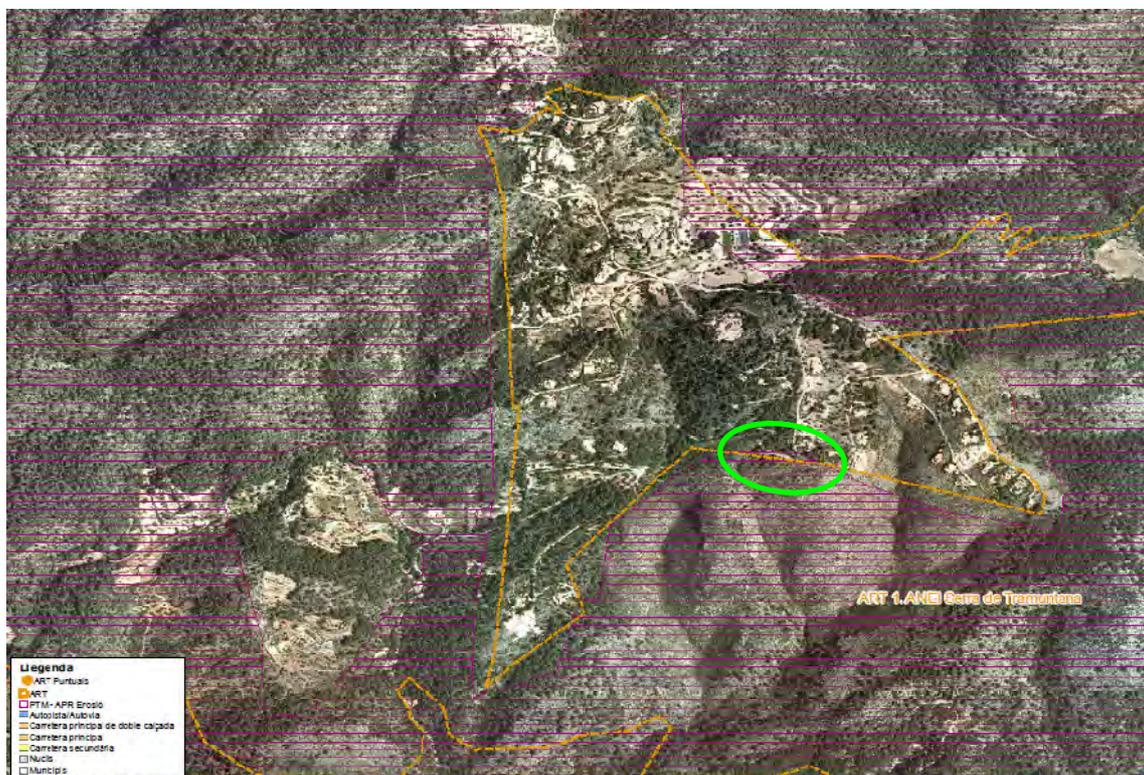
Ambos mapas de riesgos se recogen en la página siguiente, a gran escala, para su consulta y observación.

Igualmente resulta destacado el hecho de que la zona de análisis no destaque por albergar ninguna zona con riesgo de inundación (lógico si consideramos el acusado relieve imperante en el lugar) o deslizamiento (dada la naturaleza firme del substrato geológico).

Ámbitos de las zonas de riesgo en el entorno de Son Font.



Fuente: Visualizador del IDEIB. Mapa 1. Riesgo de incendios.



Fuente: Visualizador del IDEIB. Mapa 2. Riesgo de erosión.

B.2. VEGETACIÓN

B.2.1. Introducción

La llegada del hombre y el posterior establecimiento del mismo en un área concreta implica, en la mayor parte de las ocasiones, tanto sobre el entorno en general como sobre la vegetación en particular, un cambio de usos del suelo tan notorio como espectacular, siendo este cambio, casi siempre, muy negativo para la vegetación por significar la supresión total de la cubierta vegetal existente con vistas a sustituirla bien por campos de cultivo con o sin plantaciones arbóreas de secano principalmente, bien por usos urbanizadores extensivos.

Sin embargo, en el núcleo rural de Son Font la llegada del hombre ha supuesto el mantenimiento de buena parte de la cubierta vegetal dominante como consecuencia de la notoria superficie de las parcelas (mínimo de 4.000 m²), lo que supone que buena parte de las mismas permanezcan en su estado natural ya sea por falta de construcciones o por la limitada modificación del uso del suelo en los accesos, edificaciones y ajardinamientos perimetrales en el caso de las parcelas edificadas.

Se trata de una porción de terreno de gran superficie con algo más de 75 Has conformada por pequeñas colinas y vaguadas, donde se van acomodando las 116 parcelas que integran la parcelación de Son Font a ambos lados de los viales de servicio, con una topografía ligeramente accidentada lo que otorga a las propiedades un potencial de vistas externas tan elevado como atractivo por regla general.

La citada topografía sinuosa permite, de una forma armónica, ir articulando las edificaciones de las viviendas, sin necesidad de grandes desmontes y terraplenes y con una estructura de caminos ya existentes, plenamente adaptados a su topografía, lo que conforma un conjunto armónico medio-ambiental plenamente integrado en el entorno.

Como elementos ajenos al medio receptor podemos constatar la presencia de los caminos de acceso y servicio, las distintas construcciones residenciales que presiden las parcelas edificadas, los cerramientos internos, las divisorias de parcelas a base de muros de piedra seca, los apoyos de las redes eléctricas y de telefonía, las señales viarias, el punto verde, entre otros de menor entidad.

En este enclave las formaciones vegetales naturales presiden la totalidad del sector, excepción hecha de los entornos de alteración correspondientes a las parcelas ya edificadas, mostrando las mismas una superficie variable y cuya persistencia en el medio obedece a la naturaleza y tratamiento del mismo (ver Fotografía aérea ampliada recogida en el **Anexo Documental final** de este estudio).

La acusada pendiente, la presencia de afloramientos rocosos de entidad, la escasa disponibilidad de un suelo de cierta profundidad, constituyen factores limitantes que han impedido desde antaño la roturación de las tierras y que, por ende, han posibilitado el mantenimiento de la vegetación zonal correspondiente la cual se establece en Son Font como elementos de notorio valor tanto ambiental como estético.

Este orden de cosas determina para el enclave seleccionado una valoración ecológica de la vegetación calificable como moderada, fruto del predominio de las parcelas edificadas que se contraponen con aquellos enclaves naturales no alterados por las actuaciones humanas.

B.2.2. Descripción de la vegetación existente

En Son Font los tipos de vegetación natural son escasos en cuanto a número de comunidades o asociaciones vegetales y en cuanto a diversidad de especies botánicamente interesantes, ello se debe, por un lado, a los usos del suelo de carácter antrópico, especialmente urbanizatorios, imperantes en el medio y, por otro, a la propia naturaleza restrictiva del substrato aflorante.

Seguidamente se relacionan los principales tipos de vegetación presentes en la zona de estudio, siendo los mismos los siguientes:

A.- Los campos de cultivo de secano en los cuales la influencia del hombre ha sido decisiva, al sustituir la cubierta vegetal existente por reducidos espacios óptimos para la explotación agrícola. Su mayor extensión se localiza en el entorno de las casas prediales de Son Font.

B.- La vegetación ligada a los asentamientos antrópicos y a los espacios construidos, siendo un tipo de vegetación ornamental introducida en el medio con fines claramente decorativos. Se trata de la vegetación dominante en las parcelas construidas.

C.- Las manchas de vegetación natural autóctona, las de predominio espacial cuando las parcelas no se encuentran edificadas, las cuales podemos englobarlas en tres catalogaciones diferentes:

- C.1. Zonas de cubierta forestal a base de pinar
- C.2. Zonas de cubierta forestal con trazas de encinar
- C.3. Zonas de garriga baja y seca

Sin duda alguna es la distribución de usos del suelo la que condiciona una presencia definida de elementos vegetales; así, los espacios agrícolas se distinguen por sus poblamientos arvenses, las zonas abandonadas por el predominio de la componente ruderal, los espacios ajardinados por el predominio de elementos alóctonos, mientras que las zonas de vegetación natural muestran una cierta diversidad de comunidades vegetales con proliferación de elementos arbustivos y arbóreos. Estos tres tipos de vegetación pueden llegar a localizarse en una misma parcela dada la gran superficie de las mismas lo que posibilita la presencia de jardines, huertos con plantaciones de frutales y zonas de vegetación natural.

A continuación pasaremos a analizar estas formaciones vegetales según la clasificación realizada al inicio de este punto alusivo a la descripción de las comunidades vegetales.

A.- Vegetación de campos de cultivo de secano _____

Sobre los espacios agrícolas se establece un tipo de vegetación calificable como arvense la cual se caracteriza, entre otras circunstancias, por el hecho de que las especies que las integran no suelen formar comunidades que tiendan a dominar el paisaje Mediterráneo, de la misma forma que su presencia se manifiesta básicamente mediante dos variantes, una los típicos campos de secano en óptimo estado de conservación y ausentes, por otro lado, en el territorio analizado, y otra la que se relaciona con aquellos enclaves bastante especiales, con poca tierra o con suelos especialmente ingratos en donde se instaura un prado arvense como vegetación estable final, estos prados se presentan como comunidades escasamente densas, propias de espacios baldíos carentes de cuidados, sin labor alguna y con abundancia de hierbas anuales, las denominadas terófitos, siendo estos los más comunes en Son Font.

Por lo que se refiere a las especies establecidas en estos espacios agrícolas de secano y en las plantaciones arbóreas de regadío (frutales) ubicadas en el interior de determinadas parcelas, se debe hacer constar como su existencia se relaciona de forma directa con la ejecución de las pertinentes labores agrícolas siendo posible constatar la presencia de “roella”: Papaver rhoeas, “capironet”: Reseda alba, “corona de Crist”: Trifolium stellatum, “anagall”: Anagallis arvensis, “ninois”: Lamium amplexicaule, “moixos”: Chrysanthemum coronarium, “margalideta”: Bellis annua, “vinagrella”: Oxalis pes-caprae, “tàrrec”: Salvia verbenaca, el “fonoll”: Foeniculum vulgare, el “plantatge”: Plantago lanceolata, el “dactilis”: Dactylis glomerata, el “panical”: Eryngium campestre, la “pastanaga borda”: Daucus carota, el “card negre”: Carlina corymbosa, la “corritjola”: Convolvulus arvensis, entre otras.

Desde el punto de vista estético-ambiental calificamos como reducido el interés de dichos poblamientos en tanto en cuanto los mismos no condicionan la apreciación visual del paisaje, a la vez que su presencia no posibilita el asentamiento de elementos vegetales protegidos, endémicos o amenazados según la vigente Ley.

B.- Vegetación de asentamientos antrópicos _____

Bajo esta denominación englobamos a todas aquellas especies vegetales introducidas por el hombre con fines ornamentales, decorativos e incluso de cierto aprovechamiento alimenticio, estando su localización espacial, por regla general, relacionada con la presencia tanto de elementos o conjuntos arquitectónicos construidos por éste, como del trazado de accesos y espacios ajardinados, tratándose de especies vegetales calificables como Ornamentales e incluso Exóticas.

Su importancia ecológica, sin ser desdeñable, no alcanza los niveles de significación naturalística de otras comunidades vegetales autóctonas y se caracteriza por su inestabilidad (precisa toda una serie de condicionantes, tanto edafológicos como hídricos como climáticos, etc.), por su relativo poder invasor y por su fácil implantación en el medio.

Como especies más significativas y que han sido inventariadas en las distintas parcelas construidas del núcleo rural citamos las siguientes, “pita”: Agave americana, “trompetas”: Datura arborea, “cipreses”: Cupressus sempervirens, “árbol del amor”: Cercis siliquastrum, “ciruelo”: Prunus cerasifera, “gomero”: Ficus-elastica, “yuca”: Yucca sp., “mimosa”: Acacia dealbata, “falso pimentero”: Schinus molle, “palmito”: Chamaerops humilis, “jazmín”: Jasminum officinale, “figuera de moro”: Opuntia ficus-indica, “baladro”: Nerium oleander, “parra”: Vitis vinifera, “morera”: Morus alba, “flor de cuchillos”: Carpobrotus acinaciformis, siendo todas ellas de común presencia no sólo en Son Font sino en todo el municipio de Calvià.

De la misma forma también han sido localizadas toda una amplia serie de especies de carácter frutícola que están presentes en los diferentes huertos particulares asociados a los conjuntos construidos y de entre las cuales citamos como más frecuentes la “higuera”: Ficus carica, “granado”: Punica granatum, “limonero”: Citrus limon, “naranja”: Citrus sinensis, “níspero”: Eriobotrya japonica, “manzano”: Malus domestica, “cerezo”: Prunus avium, “melocotonero”: Prunus persica, etc.

C.- Vegetación natural

Seguidamente trataremos la vegetación natural que aún no ha sido alterada por la presencia del hombre y sus actividades asociadas, conformando dicha vegetación los elementos de mayor valoración ambiental y estética de toda la parcelación. Esta vegetación será analizada mediante una simple división basada en sus características fitosociológicas.

El principal rasgo distintivo de este tipo de vegetación natural autóctona radica en establecer formaciones de gran calidad ambiental (las mismas pueden llegar a albergar especies vegetales amenazadas, endémicas o incluso protegidas por la vigente Ley), natural (constituyen para la componente faunística zonas de alimentación, refugio y nidificación) e incluso estética (su presencia contribuye a incrementar la calidad paisajística de un territorio determinado), de ahí que su presencia constituya, en cualquier diagnosis territorial, un factor a tener muy en cuenta.

C.1.- Zonas de cubierta forestal a base de pinar

Conforman la cubierta arbórea densa más representativa del entorno analizado (así como de buena parte del municipio de Calvià), siendo en ellas dominante la presencia del llamado “pino blanco”: Pinus halepensis el cual llega a alcanzar recubrimientos espaciales cercanos al 100%. En estas zonas conocidas vulgarmente como de pinar se establece lo que los botánicos definen como una “**maquia**” que en nuestra isla se extiende sobre altitudes inferiores a los 500-600 mts., pudiendo ascender aún más dependiendo de las mayores condiciones de insolación.

Como rasgos distintivos de esta maquia destacamos su acentuada zonificación altitudinal, su deficiente estado de conservación, su elevada cobertura arbórea, su elevada significación ambiental y paisajística, una variabilidad de especies moderada, así como la existencia de problemas de interpretación como consecuencia de la inclusión o solapamiento de otros elementos pertenecientes a otras alianzas vegetales (como es el caso del **Rosmarino-Ericion**).

Esta formación vegetal recibe por parte de los botánicos el nombre de **Cneoro-Ceratonietum**, la cual se incluye dentro de la alianza **Oleo-Ceratonion**, tratándose de una asociación que se caracteriza por estar constituida por un matorral esclerófilo con dominancia de especies arbustivas y acompañada de un estrato arbóreo cuyo conjunto adopta una morfología masiva y densa llegando incluso, en algunas ocasiones, a ser dificultoso su tránsito, ello es debido a que especies como los “pinos blancos”: Pinus halepensis, las “matas”: Pistacia lentiscus, los “ullastres”: Olea europaea, etc, coexisten alcanzando recubrimientos espaciales cuya densidad varía desde las formaciones vegetales densas y compactas, hasta aquellas menos solapadas, con menor presencia de individuos de porte arbóreo y por ello menos densas.

Como especies más representativas tenemos las siguientes por su rango de aparición más sobresaliente, la “rotgeta”: Rubia peregrina, el “socarrell”: Dorycnium penthaphyllum, el “garrover”: Ceratonia siliqua, la “espareguera de gat”: Asparagus albus, la “vidalba”: Clematis cirrhosa, la “espareguera vera”: Asparagus stipularis, la “lletrera arbustiva”: Euphorbia dendroides, el “garballó”: Chamaerops humilis, la “argelaga”: Calicotome spinosa, la “ginesta borda”: Ephedra fragilis, entre otras.

C.2.- Zonas de cubierta forestal con trazas de encinar_____

Junto a este tipo de vegetación arbórea densa, sobresale otra por su mayor significación y valoración ambiental, se trata del encinar Balear presente en la banda más septentrional de Son Font de una forma testimonial y poco impuesta dadas las condiciones y el uso imperante en el medio.

Podemos considerar el encinar como la formación vegetal más relevante paisajísticamente y de mayor importancia del entorno tratado, la cual se ha visto desplazada a causa de diversos factores de entre los cuales destaca la proliferación de actuaciones antrópicas de carácter agrícola y edificatorio que la han llevado a conformar en el territorio tratado una asociación vegetal muy alterada y en claro retroceso.

La asociación recibe la denominación por parte de los botánicos de **Cyclamini-Quercetum ilicis**, siendo esta la típica comunidad de encinar Balear la cual se ve representada por un elemento arbóreo como es la “encina”: Quercus ilex ssp. ilex que da nombre a la alianza y que está siendo desplazada por otra especie claramente competidora como es el pino blanco, poblador habitual de la mayor parte de nuestros montes y campos.

Es un encinar el nuestro cuyos restos carecen de una serie de arbustos típicos del encinar litoral como puedan ser “marfull”: Viburnum tinus, “fals aladern”: Phillyrea media, etc; lo que contribuye a que el sotobosque se presente menos impuesto y completamente invadido por especies de carácter Meridional, usuales en las maquias y comunidades abiertas de zonas más secas, como es el caso del “fraret”: Arisarum vulgare, “càrritx”: Ampelodesma mauritanica, entre otras.

Entre las especies endémicas o propias de la isla destacamos las formas o variedades de “peus de rotja”: Rubia peregrina, y de “arítjol”: Smilax aspera, a las cuales se unen otras especies como la “mareselva”: Lonicera implexa, el “matapoll”: Daphne gnidium, la “lechetrezna”: Euphorbia characias, a “murta”: Myrtus communis y la propia “argelaga”: Calicotome spinosa.

Este encinar Balear de baja altitud es acosado por las plantas de la maquia, tendentes a introducirse debido al oscilante grado de esclarecimiento que sufre el suelo dependiendo del enclave, y de los usos del suelo imperantes en el mismo.

Quedan aún por citar otras especies vegetales que algunos autores definen como acompañantes debido a que se encuentran en cualquier tipo de comunidad, no siendo características de ninguna de ellas, estas especies son entre otras la “arítja”: Smilax aspera, el “albó”: Asphodelus aestivus, el “cebollí”: Asphodelus fistulosus, la “estepa llimonenca”: Cistus monspeliensis, la “estepa blanca”: Cistus albidus y la “rapa de frare”: Arisarum vulgare, entre otras.

B.2.3. Consideraciones sobre la Vegetación

La moderada diversidad de hábitats y ambientes existentes en el área analizada lleva implícito, en nuestro caso, una cierta presencia de elementos vegetales calificables, según las vigentes leyes, como “sensibles”, “vulnerables” y de “interés especial” dada la alternancia de usos naturales y urbanizadores imperantes en la totalidad del sector.

Las figuras de protección que existen actualmente son: la Directiva Europea 92/43/CE (Directiva Hábitats 1991), el Convenio relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y el Medio Natural en Europa (Convenio de Berna 1991), la Ley 4/89 que, mediante el Real Decreto 439/90, crea el Catálogo Nacional de Especies Vegetales Amenazadas y el Decreto 75/2005, de 8 de julio, por el que se crea el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, las Áreas Biológicas Críticas y el Consejo Asesor de Fauna i Flora de las Islas Baleares, el cual tiene carácter complementario del “Catálogo Nacional de Especies Amenazadas” vigente en el territorio Español.

Durante las visitas de campo realizadas se constató la presencia de dos especies vegetales incluidas en el Catálogo Balear de Especies Amenazadas y de Especial Protección, a saber:

- La “murtera” o Myrtus communis.
- El “palmito” o Chamaerops humilis

En ambos casos se trata de especies de Especial Protección cuya autorización resulta obligatoria para su recolección con fines comerciales (no es necesaria en caso de un uso particular).

Por otra parte se ha de mencionar como la parcelación de Son Font presenta un total de cuatro zonas calificadas como Área de Prevención de Riesgo de Incendio, tal y como se puede apreciar en el apartado de Riesgos del medio físico, así como en el *Plano de Riesgos del PTIM*, recogido igualmente en **Anexo Documental final** de este estudio.

B.3. FAUNA

B.3.1. Introducción

Tal y como acontece en cualquier territorio analizado, las características de la zona de estudio en cuanto a vegetación, clima, orografía y usos del suelo en su conjunto van a determinar la fauna que se desarrollará en este enclave así como la abundancia o escasez de las especies presentes en el mismo.

Los siguientes factores resultan claros condicionantes a la hora de determinar las poblaciones de animales presentes en el ámbito de Son Font.

- Presencia dispersa de campos de cultivo de secano con plantaciones asociadas en deficiente estado de conservación.
- Presencia en el sector y en las inmediaciones de este de tendidos aéreos y sus correspondientes apoyos.
- Localización del sector en las inmediaciones septentrionales del núcleo urbano de Calvià.
- Presencia de huertos con y sin plantaciones de frutales dispuestos en algunas de las parcelas construidas, por lo general, en óptimo estado de conservación.
- Presencia en el sector de viales de distinta frecuencia de paso (con capa asfáltica en variable estado), cerramientos y edificaciones de uso residencial aislado.

De todo lo anterior podemos deducir como la dominancia actual de usos antrópicos en el territorio, fundamentalmente de naturaleza urbanística y carácter residencial, ha condicionado tanto la actual apariencia física del conjunto como el aprovechamiento que del mismo pueden hacer las distintas comunidades animales.

B.3.2. Descripción de especies faunísticas

Seguidamente se relacionan las especies de cuya presencia se tiene constancia, bien por observaciones de campo directas, bien por búsquedas bibliográficas realizadas. También se citan las especies cuyas características ecológicas de hábitat, coincidan con las del área de estudio, es decir, que son de presencia segura o más que probable, aunque no hayan sido expresamente citadas en el sector tratado.

Queda fuera de este inventario el grupo de los invertebrados por considerar su influencia poco importante en la ordenación territorial, para centrarnos en la fauna silvestre por ser la que acapara un mayor interés en cualquier estudio del medio físico.

En los siguientes inventarios figuran las especies con mayor probabilidad de aparición en la zona de estudio, de la misma forma que también se incluyen otras especies, por lo general, de mayor catalogación ambiental y ecológica (marcadas mediante un asterisco “**”) más difíciles de apreciar en el medio seleccionado como consecuencia de las condiciones de alteración reinantes en el mismo y en buena parte de sus alrededores.

Fauna terrestre

Mamíferos

Nombre común	Nombre científico
Murciélago común	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
Ratón de campo	<i>Apodemus sylvaticus</i>
Rata de campo	<i>Rattus rattus</i>
Ratón doméstico	<i>Mus musculus</i>
Erizo moruno	<i>Erinaceus algirus</i> (*)
Conejo	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Liebre	<i>Lepus capensis</i>

Lirón careto	<i>Eliomys quercinus</i> (*)
Comadreja	<i>Mustela nivalis</i> (*)
Marta	<i>Martes martes</i> (*)
Jineta	<i>Genetta genetta</i> (*)

Resalta la dominancia de roedores, ya que son especies ligadas a espacios frecuentados y alterados por la presencia del hombre y favorecidos por las actividades humanas. El resto de especies animales quedan limitadas a avistamientos ocasionales, siempre en menor número que los roedores.

La presencia en el anterior listado de aquellos mamíferos que cuentan con una mayor valoración ambiental y ecológica (martas, jinetas, comadrejas, entre otros), se relaciona directamente con la presencia en el entorno de la parcelación de extensos espacios forestales adecuados y liberados de la presión antrópica que se manifiesta en Son Font.

Reptiles y Anfibios

Nombre común	Nombre científico
Salamanquesa común	<i>Tarentola mauritanica</i>
Salamanquesa rosada	<i>Hemidactylus turcicus</i>
Rana común	<i>Rana perezi</i>
Sapo verde	<i>Bufo viridis</i>
Serpiente de agua	<i>Natrix maura</i> (*)
Serpiente de garriga	<i>Macroprotodon cucullatus</i>
Tortuga mora	<i>Testudo graeca</i>

La valoración ecológica del sector por lo que a reptiles y anfibios se refiere parece clara, no en vano ha sido posible constatar en Son Font la existencia de ambientes adecuados para el desarrollo y asentamiento de los distintos poblamientos, siendo en ellos limitadas las condiciones de alteración del medio.

Avifauna

La avifauna presente en la zona de estudio es la típica de espacios naturales alterados por la proliferación de usos antrópicos de carácter urbanizador y con un entorno fuertemente artificializado como consecuencia de la proliferación de elementos ajenos al medio natural como viales de acceso, caminos interiores, tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, construcciones diversas, cerramientos, muros y paredes, etc.

Aquellas especies de difícil o no contrastada presencia en la zona han sido marcadas con un asterisco (*) en el siguiente inventario de especies potenciales:

Nombre común	Nombre científico
Petirrojo	<i>Erithacus rubecula</i>
Curruca capirotada	<i>Sylvia atricapilla</i>
Jilguero	<i>Carduelis carduelis</i>
Zorzal común	<i>Turdus philomelos</i>
Mosquitero común	<i>Phylloscopus collybita</i>
Reyezuelo sencillo	<i>Regulus regulus</i>
Carbonero palustre	<i>Parus major</i>
Lúgano	<i>Carduelis spinus</i>
Pinzón vulgar	<i>Fringilla coelebs</i>
Estornino pinto	<i>Sturnus vulgaris</i>
Verderón	<i>Carduelis chloris</i>
Gorrión común	<i>Passer domesticus</i>
Pardillo	<i>Carduelis cannabina</i> (*)
Autillo	<i>Otus scops</i> (*)
Abubilla	<i>Upupa epops</i>
Vencejo	<i>Apus apus</i>
Mirlo	<i>Turdus merula</i>
Bisbita campestre	<i>Anthus campestris</i> (*)
Curruca cabecinegra	<i>Sylvia melanocephala</i>
Alcaudón común	<i>Lanius senator</i>
Papamoscas gris	<i>Muscicapa striata</i>

Lavandera blanca	<i>Motacilla alba</i>
Golondrina	<i>Hirundo rustica</i>
Triguero	<i>Miliaria calandra</i> (*)
Lechuza común	<i>Tyto alba</i> (*)
Cernícalo	<i>Falco tinnunculus</i>
Halcón peregrino	<i>Falco peregrinus</i> (*)

El tipo de avifauna está relacionado directamente con la presencia/ausencia de zonas de vegetación natural de calidad ecológica alta, pudiéndose afirmar que, al igual que ocurre en cualquier ámbito seleccionado, en el área afectada directamente por la actuación propuesta, la calidad faunística va asociada a la calidad de la vegetación presente en el medio.

Son las condiciones restrictivas de nuestro sector las que determinan una calidad faunística considerable como moderada y siempre limitada como consecuencia de los usos residenciales dominantes en el medio y por la existencia en el mismo de focos de alteración tan puntuales como dispersos (las distintas edificaciones residenciales que ocupan buena parte de las 121 parcelas que integran el suelo de Son Font).

B.3.3. Consideraciones

No podemos catalogar la parcelación de Son Font como un área de nidificación de excesiva importancia, no en vano el cambio de usos del suelo determinó históricamente un descenso paulatino en la calidad ambiental y, en consecuencia, un descenso en la calidad faunística del territorio.

Ecológicamente no podemos certificar la presencia de poblaciones animales amenazadas ni en peligro de extinción, ya que tanto los testimonios personales como los muestreos de campo efectuados “in situ” así lo han atestiguado.

Según el Real Decreto 439/1990 (B.O.E. 5 de abril de 1990) -por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas – y la Orden 1498/2006 (B.O.E. 17 de mayo de 2006) -por la que se incluyen en el Catálogo de Especies Amenazadas determinadas especies de flora y cambian de categoría algunas especies de aves-, podemos indicar la presencia de varias especies catalogadas como de Interés Especial por la vigente Ley, siendo éstas las dos salamanquesas, la tortuga mora y las siguientes especies de aves: petirrojo, curruca capirotada, curruca cabecinegra, mosquitero común, carbonero común, pinzón común, autillo, abubilla, vencejo común, bisbita campestre, alcaudón común, papamoscas gris, lechuza común y cernícalo vulgar.

Los efectos negativos que sobre ellas podrían derivarse como consecuencia de la ejecución material de una actuación como la tratada, quedan minimizados en nuestro caso debido a las condiciones de tranquilidad asociadas a un suelo residencial de calidad como el analizado y la gran adaptabilidad de estas especies tanto a las futuras condiciones del medio como a la controlada y limitada presencia humana en el mismo.

B.4. PAISAJE

B.4.1. Introducción

En el ámbito del núcleo rural de Son Font se dan cita una serie de factores ocasionados por la mezcla de elementos antrópicos y usos naturales del suelo que dotan a la zona de una estructuración paisajística concreta.

La totalidad de esta área se presenta como una única unidad paisajística en la que se diversifican los condicionantes ambientales y antrópicos caracterizadores de su actual apariencia perceptual confiriéndole a la misma una personalidad propia y manifiesta.

Con todo, debemos tener presente como la consideración del paisaje en nuestra evaluación va a venir marcada por tres aspectos fundamentales, a saber:

- ☞ El concepto de paisaje como elemento aglutinador de toda una serie de características del medio físico.
- ☞ La capacidad de absorción que tiene un paisaje sobre las actuaciones que se derivan de los proyectos de ordenación territorial.
- ☞ La fuerte componente subjetiva que prevalece en cualquier valoración del paisaje.

El estudio del paisaje visual de un territorio sobre el cual se prevé desarrollar una determinada actuación viene determinado por su **calidad paisajística** y se realiza bajo dos puntos de vista los cuales resultan complementarios entre sí: el **Paisaje intrínseco** del área en sí misma y **Paisaje extrínseco** de su entorno inmediato.

Por lo que respecta a la calidad paisajística esta se considera como una cualidad propia del medio pudiendo descomponerse para su estudio en toda una serie de parámetros predefinidos.

El estudio del paisaje intrínseco considera solamente las características visuales del área, sin considerar el entorno de la misma. Consiste en la descripción de los elementos visuales que componen el paisaje interno del área. Su estudio permitirá establecer la modificación del paisaje interno que el ámbito de Son Font experimentará como consecuencia de la consolidación de la urbanización asociada a la Modificación Puntual del Planeamiento planteada en este estudio. El estudio del paisaje extrínseco considera no solamente las características internas del área, sino también las características visuales del entorno del área estudiada. Por regla general se estudian las relaciones paisajísticas existentes entre el área y su entorno, es decir, los accesos visuales y la intervisibilidad que relaciona el área objeto de estudio con su entorno visual

Seguidamente se procederá a efectuar un breve análisis de los recursos que definen la calidad paisajística del sector y de su entorno inmediato.

B.4.2. Inventario de recursos definitorios de la calidad paisajística

A continuación se exponen toda una serie de recursos paisajísticos que determinan la apariencia perceptual del medio receptor seleccionado y por lo tanto su calidad estético-visual.

Factores geóticos _____

Desde el punto de vista geótico no podemos destacar la presencia en el sector de ningún enclave digno de especial interés; solo indicar como la zona de estudio se establece sobre unas formaciones abruptas correspondientes al extremo meridional de la Serra de Tramuntana en las que destacan unos cursos torrenciales muy encajados y perfectamente definidos sobre el medio.

Factores bióticos _____

Nos encontramos ante un espacio parcialmente alterado que alterna los usos de vegetación natural con las parcelas privadas construidas con fines residenciales en las que dominan los poblamientos ornamentales y alóctonos. Aquí, como en otros muchos enclaves, los usos del suelo dominantes en el medio junto a la influencia antrópica que se manifiesta sobre el territorio tratado (grado de artificialización y de frecuentación humana), determinan una valoración biótica y ecológica calificable como moderada.

Grado de Artificialización _____

La pasada y reciente influencia antrópica sobre el territorio seleccionado se considera muy notoria, no en vano la zona de estudio se caracteriza por albergar una serie de parcelas de gran superficie en las cuales se establecen edificaciones aisladas de notoria entidad cuya presencia alterna con espacios naturales libres de elemento construido alguno y de mayor calidad visual.

Ello genera al enclave un grado de artificialización moderado, el cual se manifiesta a través del dominio de las líneas rectas y las formas regulares, contribuyendo las mismas con su presencia a incrementar de forma moderada el grado de artificialización del lugar, ya que las edificaciones se integran en el ambiente natural.

Ambiente _____

En cuanto al ambiente, es el típico de una zona periurbana construida cuya tranquilidad se ve alterada principalmente por las actividades propias de los espacios urbanizados (tráfico de vehículos, emisiones acústicas y atmosféricas, labores constructivas, etc.). Por todo lo anterior, podemos considerar que el valor ambiental registrado en el medio es moderado.

Singularidad _____

La presencia de factores de artificialización tan destacados como los anteriormente citados alterna con la presencia de amplios espacios cubiertos por la vegetación natural del lugar, lo que determina para la zona de estudio una singularidad clasificable como media.

De todo lo anterior podemos deducir que la calidad paisajística y ambiental del sector tratado y de sus alrededores es calificable como moderada, ya que buena parte de sus condiciones naturales se vieron alteradas tiempo atrás por factores ajenos al medio como son los relacionados con el hombre y sus actividades constructivas asociadas (construcción de edificaciones residenciales, apertura de caminos, establecimiento de cerramientos, tendido de líneas aéreas de suministro, etc.).

B.4.3. Paisaje intrínseco

Constituye el paisaje interno de la parcela o territorio directamente afectado por la actuación propuesta, en nuestro caso el núcleo rural de Son Font.

El efecto visual sobre el paisaje propio del área afectada estará en función de los siguientes factores, aparte, por supuesto, de las características tanto actuales del medio receptor como de la futura actuación definida sobre el mismo:

- ⇒ Situación topográfica relativa del área afectada (en ladera, en llano, etc.).
- ⇒ Tipología y naturaleza de la vegetación del área (arbórea, arbustiva, densa, etc.).
- ⇒ Grado de transformación actual del paisaje por elementos antrópicos.

Por las características del sector tratado podemos deducir que los principales elementos conformadores del paisaje interno del mismo son la influencia humana, y la consiguiente presencia en el de parcelas edificadas, así como el relieve sinuoso y abrupto que domina todo el sector.

Un resumen breve de las características del paisaje interno del área afectada sería el que a continuación se expone:

- **Relieve:** La zona tiene una morfología decididamente marcada, con una notoria profusión de bruscas pendientes que dan origen a cursos torrenciales encajados que le confieren al medio un poder visual acusado.
- **Vegetación:** Los tipos de vegetación presentes en el sector son limitados aunque con un valor ambiental calificable como apreciable ya que los poblamientos de vegetación natural alternan los enclaves cubiertos por pinares y pinares con trazas de encinar, con las extensiones de garriga baja propias de las zonas de solana, quedando en segundo término la vegetación asociada a las parcelas construidas.
- **Elementos antrópicos:** El grado de artificialización es elevado como consecuencia directa del uso residencial que se ha venido desarrollando sobre el sector objeto de estudio, hecho que ha conllevado la supresión de buena parte de la vegetación natural en aquellas parcelas construidas.

De todo lo expuesto hasta el momento podemos concluir diciendo que la fragilidad visual del sector se verá lógicamente afectada debido a la progresiva sustitución de entornos de vegetación natural, por parcelas edificadas, si bien es cierto que las notorias dimensiones de las parcelas supone el posible mantenimiento de buena parte de la vegetación natural remanente, hecho que sin duda alguna contribuirá a minimizar los efectos del cambio de usos planteado desde el punto de vista visual y estético, reduciéndose por ende la fragilidad visual del medio.

B.4.4. Paisaje extrínseco

El análisis del paisaje extrínseco se inicia con el estudio de la cuenca visual del área. La **cuenca visual** de un punto, línea o superficie es la porción del territorio visible desde el mismo. Por el carácter recíproco de la visión, el punto, línea o área es visible desde toda su cuenca visual. Esta cuenca visual puede definirse de dos formas, a saber:

- > ***Cuenca visual topográfica:*** Considerando solamente la topografía del terreno, no las barreras o pantallas visuales existentes en el (edificios, vegetación, muros, etc.).

- > ***Cuenca visual real:*** Se obtiene considerando también todas las barreras visuales. Ello es conveniente cuando se estudian zonas cercanas o pertenecientes a núcleos densos, o zonas bastante llanas o zonas con algunas edificaciones. El relieve, la vegetación arbórea y las construcciones existentes actúan como barreras o pantallas visuales que interceptan por bloqueo las vistas.

El impacto visual sobre el paisaje extrínseco, es decir, sobre las vistas hacia el área tratada, dependerá de las características visuales de la cuenca visual del área afectada. Estas características determinarán la fragilidad visual del área con respecto al paisaje extrínseco.

En este sentido son importantes los siguientes factores definitorios de las cuencas visuales:

> **Tamaño de la cuenca visual.** Para una determinada distancia máxima de observación, cuanto mayor es la superficie de la cuenca mayor es la fragilidad (al ser observable desde más zonas o puntos).

> **Forma.** Las cuencas visuales de formas excéntricas son más frágiles. La excentricidad de la cuenca visual se refiere al alejamiento del área afectada con respecto al centro de gravedad de la superficie de la cuenca visual. Proporciona un índice de la focalización de la cuenca visual. La intrusión visual será mayor cuanto mayor sea la focalización de la cuenca visual.

> **Compacidad.** Las cuencas compactas, sin "huecos" o áreas oscuras, son más frágiles que las que tienen muchos huecos.

> **Presencia de observadores potenciales.** La presencia de observadores potenciales dependerá principalmente de la localización de focos de concentración de observadores, como puedan ser poblaciones, carreteras o conjuntos edificatorios.

Observando el mapa topográfico del área afectada y su entorno inmediato, y teniendo en cuenta las definiciones anteriormente expuestas, puede apreciarse lo siguiente:

- La cuenca visual topográfica a corta distancia es calificable como moderada como consecuencia de que el sector se emplaza sobre una zona de montaña de acusadas formaciones o relieves estructurales capaces de alterar con su destacada presencia las condiciones de visibilidad del medio.
- La cuenca visual real apenas se ve reducida, debido a la presencia de cerramientos, construcciones y/o vegetación natural que si bien pudieran actuar a modo de pantalla no llegan a constituirse en verdaderos elementos bloqueadores de los flujos visuales dados los relieves topográficos dominantes.

- La presencia de observadores potenciales se considera moderada, ya que exceptuando los propios residentes del núcleo rural de Son Font, apenas destaca otro grupo de observadores potenciales que son los residentes en la periferia del núcleo urbano de Calvià, si bien los mismos ven limitada la apreciación visual del sector como consecuencia del efecto distancia (Son Font dista unos 900 metros del casco urbano de Calvià) el cual disminuye, a mayor distancia, la calidad de la observación.

B.5. USOS DEL SUELO Y ÁMBITO SOCIOECONÓMICO

B.5.1. Introducción

El objetivo concreto de este apartado del Diagnóstico se centra en la descripción del estado actual de la zona objeto de estudio, desde el punto de vista de los usos del suelo y de las actividades socioeconómicas que alberga dicho espacio.

B.5.2. Equipamientos

Respecto al territorio del Municipio de Calvià, se consignan a continuación, los equipamientos que se sitúan en la Villa de Calvià, población de referencia, por su proximidad a la Ordenación de Son Font y que son los que utilizarán la máxima población de 464 habitantes.

Escolar _____

- Escoleta de Calvià. - Pl. Esglesia, nº 1 - 07184 Calvià
- CEIP Ses Quarterades – C/ Ses Quarterades s/n – 07184 Calvià
- IES Calvià (Santa Ponça). Ctra. Santa Ponça – Calvià, 6 - 07184 Urb. Galatzó
- IES Son Ferrer – C/ Condor nº 9 - 07181 Son Ferrer
- IES Bendinat – C/ Arquitecte Francesc Cases, s/n – Bendinat

Deportivo _____

- Pabellón de Deportes de Calviá. Carretera d'es Capdellà, 55 – 07184 – Calviá
- Polideportivo de Magaluf – Avda. Les Palmeres, 23 – 07181 Magaluf
- Polideportivo de Santa Ponça – C/ Riu Sil, 4 – 07180 – Santa Ponça
- Escuela Municipal de Vela Port Punta Portals

Socio-Sanitario-Administrativo _____

- Llar de Majors – Plaça Nova, 1 – 07184 Calviá
- Centro de la Tercera Edad de Calviá. C/ Serral nº 21 – 07184 Calviá
- Unidad Básica de Salud de Calviá Vila – C/ Jaume III nº 10 – 07184 – Calviá
- PAC – C/ Riu Sil nº 25 – 07181 – Santa Ponça
- Escuela de Música – Pl. Església s/n – 07184 – Calviá
- Sede Consistorial – C/ Julia Bujosa Sans Batle, 1 – 07184 Calviá

Culturales _____

- Biblioteca de Calviá – Can Verger, C/ Major, 75 – 07184 – Calviá
- Biblioteca de Santa Ponça – Av. Son Pillo s/n, Urb. Galatzó – 07180

B.5.3. Infraestructuras

Se ha previsto el siguiente suministro e infraestructuras para el núcleo rural de Son Font, a saber:

Agua _____

El servicio de agua potable del suelo urbano de la Ordenación de Son Font, se realizará por mediación de la Compañía Pública SOREA, desde los distintos puntos alternativos grafiados en el *Plano 05 de Alternativas de Suministros* del Documento de Avance recogido en el **Anexo Documental final** del presente documento. Dicha compañía garantiza el futuro servicio en óptimas condiciones de calidad y cantidad. Actualmente las parcelas se abastecen mediante camiones cisterna.

Energía _____

La actual Ordenación de Son Font ya dispone de red baja tensión alimentada por los centros de transformación adscritos a ella y no precisa de otras fuentes de energía adicionales.

Residuos _____

El servicio de recogida de residuos y basuras de la actual Ordenación de Son Font es un servicio municipalizado de recogida periódica, que mantendrá sus características actuales. En la parte central del núcleo rural se emplaza un punto verde con distintos contenedores (1 vidrio / 1 cartón / 1 envases / 2 materia orgánica) en excelente estado de conservación.

Red viaria y transportes _____

La Ordenación del suelo urbano de Son Font, situada en el Norte de la Villa de Calviá, se conecta con ésta mediante una carretera, con ancho efectivo asfaltado de 6 metros, red viaria suficiente y bien articulada para la conexión con la Villa, en la cual se sitúan todas las conexiones del transporte público municipalizado y servicio de taxis.

B.5.4. Patrimonio cultural

En la zona Noreste de la Ordenación, tangencial y casi centrada con ésta se sitúan las casas matriz de la Possessió de Son Font, de las cuales, la Ordenación del Avance de Planeamiento ha establecido su topónimo.

Las Casas prediales de Son Font, conforman un conjunto arquitectónico que el vigente PGOU de Calvià recoge en su Catálogo de Bienes a Proteger de Carácter Arquitectónico con el número de catalogo 143. La citada ficha de catalogación, establece los perímetros de “Área de delimitación del conjunto” y “Área de respeto y control del conjunto”.

Ninguna de las citadas dos áreas, marcadas en la documentación cartográfica de la ficha nº 143, resulta afectada por la Ordenación del Suelo Urbano de Son Font propuesta en el Avance de Planeamiento.

En todo el ámbito del perímetro de la Ordenación de Son Font, no existe ningún elemento arquitectónico o patrimonial catalogado.

C. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO

C.1. ANTECEDENTES Y CONCEPTO

El instrumento de ordenación urbanística general, actualmente vigente en el municipio de Calvià, es el PGOU, aprobado definitivamente el 26/06/09 y el Catálogo de Bienes a Proteger, Revisado y Adaptado al P.T.I. aprobado por la CIOTUPH el 26/06/09. Los citados instrumentos de planeamiento están adaptados al PTI, Decreto de Densidades, POOT, LEN, Ley del Suelo Rústico 6/97 y DOOT.

El 27/07/2012 la CIOTUPH aprueba el cumplimiento de prescripciones del acuerdo de 26/06/2009 y el Texto Refundido del PGOU, publicándose en el BOIB nº 115 de 8/08/2012 todo el texto normativo. Se han tramitado otras modificaciones puntuales del PGOU, que al no afectar en absoluto al ámbito de Son Font, no son objeto de consideración en este documento.

El PGOU de Calvià en su documentación ya incorporó la Ordenación de Son Font como suelo urbano, no obstante por acuerdo de CIOTUPH tuvo que modificarse el citado planeamiento estableciendo para la Ordenación de Son Font la Calificación de AAPI. En las modificaciones introducidas por la Gerencia del Catastro en la actualidad y por la determinación de la Ley 7/2012, las parcelas de la Ordenación de Son Font ya disponen de la calificación de suelo urbano.

C.2. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las razones que justifican la necesidad de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU, se estudian específicamente en el apartado 2 de la Memoria de Avance de Planeamiento, no obstante se pueden resumir en términos generales sus principales factores:

- La **necesidad de adaptar**, en el ámbito de Son Font, a las determinaciones derivadas de la aprobación de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible, publicada en el BOIB nº 91 de 23/06/2012. La citada Ley, en su artículo 3 y la Disposición Transitoria Quinta, regula los núcleos rurales, como el de Son Font, que deben quedar integrados dentro de la clase de suelo urbano del PGOU de Calvià, dado su carácter predominante residencial existente, y su carácter extensivo, sin aplicación completa del régimen jurídico del suelo urbano. La integración, no completa, del régimen jurídico del suelo urbano, respeta, como se analizará posteriormente, el mantenimiento del carácter y la integración paisajística en el entorno. También se tendrán en cuenta el objeto y determinaciones del artículo 3 de la Ley 7/2012, con justificación de sus extremos en el apartado 2.

- La **conveniencia y oportunidad**, se dan en la presente Modificación Puntual, porque la adaptación a la Ley 7/2012, permitirá a los agentes interesados y al propio municipio en general, de disponer de un instrumento urbanístico actualizado, que recogerá todas las determinaciones aprobadas por la citada Ley 7/2012, aportando una mayor claridad a la hora de tomar decisiones de carácter urbanístico y/o territorial.

C.3. CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En el primer análisis de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible, se estableció que la Ordenación de Son Font reunía todas las características de la Disposición Adicional 1ª de la citada Ley, toda vez que su consolidación era superior a los 2/3, no obstante un profundo análisis realizado con los Servicios Jurídicos del Consell Insular declinaron la vía de la D.A. 1ª, toda vez que esta vía comportaba crecimiento.

Del análisis de la situación actual de la Ordenación de Son Font, recogida en el vigente PGOU de Calvià como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), en la cual actualmente existe un nivel de consolidación del 70,68%

superior a los 2/3 (66,66%), como puede comprobarse en el Plano nº 6 y fotografía aérea del Plano nº 7, y de las determinaciones de la Norma Transitoria Quinta, en relación con el Artículo 3 de la Ley 7/2012 de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible, se deriva la determinación de unos objetivos y soluciones generales del planeamiento, que se condicionan por unos criterios generales de actuación a los cuales se deberá subordinar la presente Modificación, siendo los mismos:

Criterios de delimitación del ámbito de la Modificación Puntual _____

Tal como se ha avanzado en el punto 1.3 “Marco Legal” la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de les Illes Balears, en su Disposición Adicional Segunda establece que el Suelo No Urbanizable de Son Font, delimitado en el PGOU de Calvià, tendrá a los efectos de aplicación de la citada Ley la consideración de Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI).

Esta determinación de la Ley 1/1991, recoge las actuaciones del Ayuntamiento de Calvià sobre la Parcelación Rústica “Son Font”, aprobada por la Corporación Plenaria en sesión celebrada el día 19 de agosto de 1974, con parcela mínima de 4.000 m², cuyo plano a escala 1:2000 se aporta como Plano de Información nº 2 del presente Avance.

El PGOU de Calvià vigente, aprobado definitivamente por la CIOTUPH el 26/06/09, recoge el ámbito de la expresada Parcelación de “Son Font” como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), como puede observarse en los Planos de Información nº 3.1 y 3.2 del presente Avance, con los mismos límites cartográficos que el que aprobó la Corporación Plenaria el 19/08/1974.

En el Plano de Información nº 4, se grafían las determinaciones del Plan Territorial Insular de Mallorca, en el cual se puede observar que el mismo perímetro de Son Font del PGOU vigente, se grafía dentro de este instrumento de ordenación territorial, como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI).

Atendiendo a las determinaciones de la Transitoria Quinta y el Artículo 3 de la Ley 7/2012, el perímetro y estructura de viales y equipamientos de Son Font, son idénticos a los que figuran en el AAPI del PGOU de Calvià, como se puede comprobar en el Plano nº 9 del presente Avance de Planeamiento. La superficie total de la Ordenación es de 755.012 m².

Criterios de revisión de las Normas Urbanísticas vigentes _____

El plano de Parcelación Rústica de “Son Font”, incluía una estructura parcelaria, con parcela mínima de 4.000 m², dividió en 5 sectores, con el siguiente número de parcelas:

- Sector A	37 Parcelas
- Sector B	12 Parcelas
- Sector C	38 Parcelas
- Sector D	24 Parcelas
- Sector E	10 Parcelas
Total Parcelas de la parcelación	121 Parcelas

La estructura parcelaria descrita se puede comprobar en el plano de Información nº 2 del Avance. En la zona central de la parcelación se grafía una parcela de 44.640 m² propiedad municipal por cesión del promotor. Asimismo en el Sector C, entre las parcelas 34 y 35, existe otra parcela grafiada como zona verde, también de propiedad municipal.

Los parámetros vigentes para las construcciones de Son Font son los que se detallan a continuación:

- En cada parcela podrá construirse una sola vivienda, no permitiéndose nuevas viviendas en parcelas segregadas después del 15 de noviembre de 1.991.

- La edificabilidad máxima será de 0,067 m² de techo/m² de suelo, de manera que a uso de vivienda se destinará como máximo un techo de 250 m², y el resto, en su caso, a instalaciones auxiliares.
- La edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de los linderos.
- La ocupación máxima será del 4%, referida exclusivamente a la envolvente de la edificación destinada a uso de vivienda, sin que en tal porcentaje se incluya la de los elementos definidos en el art. 4.11 de estas normas.
- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas, y 6,5 metros de altura máxima.
- Para las condiciones de edificación no especificadas, se estará a lo dispuesto en el resto de disposiciones del Plan.

La Revisión del vigente Plan General de Calvià, en el artículo 9.03 establece “Criterios de integración ambiental y estética de las construcciones en suelo rústico”.

Asimismo el Ayuntamiento de Calvià, y que afecta a los terrenos de Son Font, ha establecido los “Criterios de interpretación en la regulación de los núcleos rurales”, derivados del Plan Territorial Insular de la Isla de Mallorca, que se transcriben a continuación:

“1ª.- Cumplimiento de las determinaciones que le sean de aplicación del Plan Territorial Insular de Mallorca.

2ª.- Serán de aplicación los parámetros urbanísticos de acuerdo con el artículo 9.16 del P.G.O.U.

3ª.- Declaración de interés general o su equivalente, si no la tuviera.

4ª.- Cumplimiento del Plan Hidrológico en cuanto se refiere a la evacuación de las aguas residuales: sistema de depuración individual.

5ª.- Cumplimiento de la normativa del Plan sobre la calidad del suministro de agua.

6ª.- *Las nuevas instalaciones, ampliaciones o sustituciones de las redes de servicios existentes, deberán ser enterradas.*

7ª.- *Se deberá incorporar a la correspondiente solicitud de licencia la renuncia expresa a la posterior exigencia de dotación de servicios o equipamientos de carácter público, ya que éstos serán competencia de la entidad de conservación.”*

La nueva situación que se plantea, en aplicación de la Norma Transitoria Quinta y el Artículo 3 de la Ley 7/2012, en la que el Núcleo Rural de Son Font, recogido en el PGOU como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés, pasa a la condición de suelo urbano, para lo cual se tramita el presente Avance de Planeamiento, precisa armonizar la normativa de carácter urbanístico, a aplicar al suelo urbano de Son Font, en consonancia conceptual de definición e interpretación de parámetros con el resto del suelo urbano del PGOU.

Analizadas las tipologías del artículo 10.25. de las Zonas de Residencia Unifamiliar Aislada (RU), las que se aproximan más al modelo idóneo del suelo urbano de Son Font, son la RU-6 y la RU-7, no obstante, en algunos aspectos deben incluirse condiciones más restrictivas, al objeto de mantener, en lo básico, el carácter medioambiental de Son Font de carácter paisajístico y extensivo.

El criterio que se propone en el presente Avance de Planeamiento, es el de crear una subzona RU-8, con las siguientes determinaciones:

SUBZONA RU-8

Condiciones de Parcelación (la existente -Artículo 4.13.3-):

Superficie mínima de parcela : 4.000 m²

Fachada mínima : 30 metros

La parcelación grafiada en el plano de la propuesta de ordenación no podrá alterarse excepto las agrupaciones.

Condiciones de Edificación:

Altura máxima nº de plantas	: 2 Plantas
Altura máxima en metros (H)	: 6,50 metros
Altura total (h)	: 8,00 metros
Edificabilidad máxima	: 0,09 m ² /m ²
Ocupación máxima	: 15%
Separaciones mínimas a linderos	: H/2 > 3 m.
Separaciones mínimas a fachada	: H/2 > 3 m.
Edificabilidad máxima en parcela	: 700 m ²
Nº Mínimo de plazas de aparcamiento privado	: 2 Plazas/solar
Índice máximo Intensidad de Uso Residencial	: 1 Viv/Solar

Todas las determinaciones del artículo 10.25 se mantienen vigentes, añadiendo únicamente en el apartado 2 “Subzonas” la Subzona RU-8 y en el apartado 5 “Condiciones de parcelación y edificación”, la subzona RU-8.

Con el criterio expresado, de establecer la subzona RU-8, para el suelo urbano de Son Font, se cumplen los preceptos de la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2012 y con referencia al Artículo 3 de la citada Ley se cumplen los siguientes requisitos:

- Son Font, tiene un carácter predominantemente residencial desde 1974 en que fue autorizada, con escasa entidad, 121 posibles viviendas, de carácter extensivo y con clara integración paisajística de sus edificaciones.
- Se potencia, con la limitación del máximo edificatorio de 700 m², para parcelas superiores a 7.777 m², el carácter y la integración paisajística en el entorno.
- Atendiendo a lo anteriormente expresado, no se estima conveniente la aplicación completa del régimen jurídico del suelo urbano, justificando los apartados b) y c) del punto 2 y el punto 3 del Artículo 3 de la Ley 7/2012 en los puntos 2.3 y 2.6 del Avance de Planeamiento.

En todo lo no tratado y previsto en el Avance de Planeamiento objeto de estudio, normas generales que afectan al suelo urbano, régimen de viviendas y edificaciones existentes, etc., se estará a lo dispuesto en el vigente PGOU de Calvià, aprobado definitivamente por la CIOTUPH en sesión celebrada el 26/06/09, y a las modificaciones y revisiones que puedan adoptarse en adelante.

Con los criterios establecidos en los apartados siguientes y el sistema de gestión que se propone, el Ayuntamiento de Calvià obtiene el beneficio de que la citada gestión la realizará la Entidad de Conservación y con la propuesta de modificaciones básicamente se podrán regularizar la totalidad de las actuales edificaciones de Son Font.

C.4. CONSERVACIÓN Y DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DEL ÁMBITO

La Dotación de Servicios del ámbito de Son Font, cuyos criterios se definen en el punto 2.6 del Avance, será sufragada en su integridad por los propietarios de los solares de Son Font, constituidos en Entidad de Conservación.

De las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento de Calvià y con la Entidad Municipal Calvià 2000 S.A., se han establecido los acuerdos siguientes:

- La Entidad de Conservación del Núcleo Rural de Son Font, sufragará los costes de la redacción de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración en la ordenación del suelo urbano de Son Font.
- La citada Entidad de Conservación mantendrá la titularidad de los viales de la Ordenación, manteniendo el uso público de los mismos y la cesión al Ayuntamiento o en su defecto a sociedades participadas de las infraestructuras derivadas del Proyecto de Dotación de Servicios, que también en su redacción y ejecución correrá a cargo de la Entidad de Conservación.

- La Entidad de Conservación, se hará cargo de los costes de conservación de las infraestructuras de la ordenación, sin perjuicio de los convenios que pueda establecer con la Entidad Calvià 2000 S.A. o de la empresa de suministro de agua potable "SOREA".
- Los viales de la ordenación amojonados de acuerdo con las secciones que se realizaron en la aprobación del expediente de la Parcelación Rústica de "Son Font", aprobada por la Corporación Plenaria en sesión celebrada el 19 de agosto de 1974, tendrán una sección efectiva de 5 metros en la distribución secundaria a parcelas, y de 6 metros en el vial principal de la Ordenación, sin dotación de aceras, tal como se grafía en el Plano nº 8 del Avance, para mantener el carácter medioambiental de la Ordenación.
- La dotación de la infraestructura subterránea de agua potable en la Ordenación, será sufragada íntegramente por la Entidad de Conservación y la garantía de suministro de agua potable la asume la empresa SOREA de Calvià 2000 S.A., con propuesta de abastecimiento y distribución grafados en el Plano nº 5 del Avance.
- Atendiendo a la condición de suelo urbano de la Ordenación de Son Font, la red de suministro de agua desde los depósitos situados en el Norte del núcleo de Calvià, hasta el límite de la Ordenación de Son Font, correrá a cargo del Ayuntamiento o de la empresa suministradora SOREA.

C.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

La Parcelación Rústica de Son Font, aprobada por la Corporación Plenaria el 19/08/1974, incorpora en su zona central, una parcela de 44.640 m² destinada a zona verde y otra de 950 m² situada en el Sector C de la Parcelación, entre las parcelas 34 y 35, también destinada a zona verde pública, que totalizan entre ambas una superficie de 45.590 m², ambas propiedad del Ayuntamiento de Calvià.

La superficie total de la Ordenación es de 755.012 m² y su estructura de zonas verdes representa en la actualidad el 6,03% del total de la Ordenación.

El carácter totalmente extensivo de la Ordenación, con parcela mínima de 4.000 m², que no podrá ser modificada con futuras segregaciones, se considera suficiente para las necesidades de un máximo de 121 viviendas que a 4 habitantes por vivienda representa un ratio de 94,35 m² de zona verde por habitante.

La propuesta del Avance, de mantener la actual estructura de zonas verdes de la Ordenación, está fundamentada en los siguientes preceptos:

- En relación al Reglamento de Planeamiento Estatal RD 2159/1978.-

El Punto 3 del artículo 29 del R.D. 2159/1978 establece que “Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los planes generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General”.

- En relación al Artículo 3 de la Ley 7/2012.-

El apartado c) del punto 2 del Artículo 3 de la Ley 7/2012 exime de forma razonada el mantenimiento de las reservas legales de espacios libres públicos exigibles al resto del suelo urbano.

La Ordenación actual del Núcleo de Son Font, con una capacidad máxima de 121 viviendas, está situado a 900 metros escasos de la población de Calvià, en la que existen los emplazamientos, de templos, centros docentes públicos, asistenciales, sanitarios y de equipamiento deportivo y demás servicios de interés público y social que forman parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas, no solo de Calvià población, sino también para satisfacer las necesidades de las 121 viviendas de Son Font.

Junto a los equipamientos anteriormente especificados, en la población de Calvià, se sitúa la Casa Consistorial del municipio en la que se centralizan los servicios administrativos de la población.

Por las razones anteriormente expuestas, se considera que la actual estructura de equipamientos de Son Font, resuelve las necesidades socio-económicas de su exigua población.

C.6. CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

A continuación se establece la relación del total del ámbito de las parcelas de Son Font con el cálculo del aprovechamiento actual ($0,067 \text{ m}^2/\text{m}^2$) y el cálculo de los aprovechamientos resultantes de la propuesta de edificabilidad del Avance, con la subzona RU-8 ($0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$), todo ello matizado con el límite de los 700 m^2 en parcelas con superficies superiores a los 7.777 m^2 .

M2 de las Parcelas según Registro de la Propiedad	661.707,00 m ²
Aprovechamiento según Ordenación actual ($0,067 \text{ m}^2/\text{m}^2$)	44.334,33 m ²
Aprovechamiento total según propuesta ($0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$)	52.729,55 m ²
Diferencias de aprovechamientos que se produce	+ 8.395,22 m ²
Superficie Zonas Verdes (EL-P)	45.590,00 m ²
Superficie Estructura Viaria	47.715,00 m ²
Superficie total de la Ordenación	755.012,00 m ²

La edificabilidad que asigna el vigente PGOU a todo el ámbito de Son Font, en su actual condición de Área de Asentamiento en Paisaje de Interés con un coeficiente de edificabilidad de $0,067 \text{ m}^2/\text{m}^2$ es de $44.334,33 \text{ m}^2$ de edificación posible.

La edificabilidad que se asigna en el Avance de Planeamiento a la Subzona RU-8, es de $0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y teniendo en cuenta la limitación de una edificabilidad máxima de 700 m^2 a las parcelas con una superficie superior a 7.777 m^2 , el total de metros cuadrados máximos en todo el ámbito de la ordenación es de $52.729,55 \text{ m}^2$.

En consecuencia, la diferencia positiva del aumento de edificabilidad total del ámbito es de 8.395,22 m², lo que representa un 15,92%. Atendiendo al hecho de que el uso exclusivo de la ordenación propuesta es el de vivienda unifamiliar, el aumento de la edificabilidad media ponderada es de 8.395,22 m².

El artículo 9 de la Ley 7/2012, establece que el Ayuntamiento puede reducir hasta el 5% los porcentajes de cesión establecidos en el artículo 8, que son del 15%, cuando la ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanísticos impliquen un coste para el Ayuntamiento muy inferior al del resto de terrenos urbano del municipio.

En el apartado de la Memoria “Conservación y Dotación de Servicios del Ámbito” se han descrito las obligaciones que adquieren los propietarios de Son Font, constituidos en la Entidad de Conservación, según las exigencias municipales y que afectan a los conceptos siguientes:

Ejecución del Planeamiento _____

La Entidad de Conservación, sufragará todos los costes derivados de las siguientes partidas:

- Redacción de los instrumentos de planeamiento de la Modificación Puntual y de la documentación ambiental.
- Redacción y dirección del Proyecto de Dotación de Servicios.
- Coste total y efectivo de las obras del Proyecto de Dotación de Servicios.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación Simplemente Económica, del ámbito, estableciendo las cuotas de cada propietario.
- Acometida hasta el ámbito de Son Font, de la arteria de suministro de agua potable, desde el punto definitivo de conexión, situado en la población de Calvià en coordinación con la empresa de suministro SOREA (Calvià 2000 S.A.).

Conservación de la Urbanización _____

La Entidad de Conservación, una vez finalizado todo el proceso y suscrita el Acta de Recepción Definitiva de la Dotación de Servicios, asumirá la conservación de la urbanización que afectará a los siguientes conceptos:

- Ejecutados los servicios del proyecto se realizará la entrega de los mismos a las compañías suministradoras, que serán las encargas de su mantenimiento.
- La Entidad de Conservación mantendrá la titularidad y total conservación de la estructura viaria de la Ordenación, con la condición de que ésta es de uso público general.
- Las cuotas resultantes de los gastos de conservación, se asignarán a cada propietario, en función de la superficie de sus parcelas, matizando este concepto de acuerdo con la edificabilidad asignada, en consonancia con el artículo 58 del R.D. 2159/1978 y los Estatutos de la Entidad de Conservación.

Atendiendo a las condiciones de ejecución y mantenimiento expresadas, el coste de estos conceptos para al Ayuntamiento es nulo, y en consecuencia muchísimo inferior al resto de terrenos urbanos del municipio, por lo cual el presente Avance de Planeamiento propone la cesión al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización del 5% del aumento de la edificabilidad media ponderada.

Calculo en suelo del 5% A.M.

El aumento de edificabilidad es de 8.395,22 m² de edificación al cual se le debe aplicar el 5%, resultando una edificabilidad media de cesión de 419,76 m², a la cual le corresponde una parcela de suelo urbano, en la cual puede materializarse de:

$$S = 419,76 \text{ m}^2 / 0,09 \text{ m}^2/\text{m}_2 = 4.664,01 \text{ m}^2$$

La Parcela D del Sector E, que por topografía, vistas y acceso, está por encima de la media del conjunto, tiene una superficie escritural de 14.360 m², y en el plano de ordenación, que contiene la estructura parcelaria definida según los

criterios del apartado 2.6 del Avance, se establece en 2 parcelas D-1 y D-2 de 7.180 m² cada una, con una edificabilidad máxima en cada una de ellas de 646,20 m².

Propuesta de cesión del 5% A.M.

El Avance de Planeamiento objeto de estudio propone como cesión gratuita al Ayuntamiento de Calvià, libre de cargas de urbanización, la Parcela D-1, con una superficie de 7.180 m² que dispone de una edificabilidad de 646,20 m², con lo cual se cubren holgadamente los 4.664,01 m² resultantes, y que representan un total de 7,69% superior al 5%, o cualquier modalidad prevista en la legislación vigente.

C.7. CRITERIOS PARA EL PROYECTO DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

El Núcleo Rural de Son Font, como AAPI, que a través de la Norma Transitoria Quinta y la regulación del Artículo 3 de la Ley 7/2012, ha adquirido su condición de suelo urbano, por sus intrínsecas condiciones topográficas, paisajísticas y su nivel de consolidación que supera los 2/3, se deberá regir por las características, por las que no se estima conveniente la aplicación completa del régimen jurídico del suelo urbano, y a tal efecto la Ordenación que se propone en el Avance objeto de estudio, tiene como prioridades:

Mantener el carácter actual y su integración paisajística en el entorno.

Para mantener las características, que dieron origen a su asentamiento con una parcelación desarrollada sobre una estructura viaria de caminos secundarios que nacen de un camino principal, todos ellos amojonados de origen, el Avance propone, tal como se grafía en el Plano nº 8, una sección efectiva de asfaltado de 6 metros de ancho en el vial principal y de 5 metros de ancho en los viales secundarios.

La totalidad de los viales de la Ordenación, no dispondrán de aceras ni encintado de bordillo, para mantener su carácter rural y paisajístico y las secciones descritas evitarán la realización de desmontes y terraplenados supletorios, que afectarían gravemente a su carácter paisajístico y su integración en el entorno.

Servicios existentes en la Ordenación actual.

El actual Núcleo Rural como AAPI, dispone de red aérea de suministro eléctrico en Baja Tensión a todas las parcelas y que el presente Avance de Planeamiento propone mantener en su integridad, realizando las correcciones precisas que exija la normativa vigente.

La red de telefonía, es asimismo aérea y se mantiene en su integridad, realizándose también las correcciones precisas que exija la normativa vigente, teniendo en cuenta que este servicio ha sufrido importantes variaciones desde la implantación prácticamente total del servicio inalámbrico de la telefonía móvil, con tecnologías y sistemas de tarifas, que igualan o superan las de la telefonía por cable.

El Proyecto de Dotación de Servicios deberá prever un saneamiento de las líneas actuales de Baja Tensión por haber estado sometidas a ampliaciones y reforma, realizándose algunos cruces de calzada con prismas de conductos, de forma que, especialmente en estas intersecciones y después del saneamiento de las líneas aéreas, pasen en estos cruces a subterráneas. Del mismo modo se procederá con los cruces de cables telefónicos, aunque estos afecten en menor medida al impacto ambiental de los primeros.

La actual Ordenación no dispone de Red de Alumbrado Público, tratándose este servicio en los apartados siguientes de los servicios a instalar en la Dotación de Servicios.

El suministro de agua potable, en la Ordenación actual se realiza mediante camiones cisterna de suministro público por parte de empresas homologadas, con carga acuífera también de pozos homologados y con los consiguientes efectos negativos que de ello se deriva (carga de camiones cisterna, tráfico de camiones pesados, generación de ruido, polvo y contaminación atmosférica, dependencia y servidumbre de las edificaciones residenciales, etc.).

Este servicio se considera inadecuado y por ello, en los apartados siguientes, se propone su sustitución por una red enterrada de suministro de agua potable por empresa homologada.

La actual Ordenación no dispone de red de alcantarillado y las aguas residuales se tratan mediante fosas sépticas y sistemas de depuración individual. Por la antigüedad de algunas de las edificaciones, realizadas desde el año 1974, diversas viviendas existentes en la Ordenación, no se ajustan al Decreto 13/1992 de la CAIB, ni al Artículo 3 de la Ley 10/2010 de 27 de julio (BOIB 115 de 5/08/2010), razón por la cual en los apartados siguientes se regula y justifica el sistema de depuración individual alternativo.

La actual Ordenación de Son Font, no dispone de red de evacuación de aguas pluviales, resolviéndose su evacuación por escorrentía superficial de las pendientes laterales del asfaltado, hacia las parcelas colindantes de grandes dimensiones, sistema que ha funcionado sin la más mínima incidencia desde hace más de 40 años y la nueva pavimentación, una vez realizada la Dotación de Servicios, se realizará con abombamiento central y pendiente hacia ambos laterales, para mantener el actual sistema.

Como criterio general respecto a los servicios existentes, excepto el sistema de depuración, agua potable y alumbrado público, las nuevas instalaciones, ampliaciones o sustituciones de las redes de servicios existentes, deberán ser enterradas, así como la nueva red de suministro de agua potable, tal y como determina la Ley de Espacios Naturales (artículo 20).

C.8. SERVICIOS A INSTALAR EN LA DOTACIÓN DE SERVICIOS

Red de Agua Potable.

El suministro de agua potable se efectuará desde los puntos de la Villa de Calvià, indicados en el Plano nº 5 “Alternativas de suministro de agua potable y distribución”, según propuesta realizada por la empresa pública SOREA de Calvià 2000 S.A.

El trazado de la acometida, desde los puntos alternativos de suministro público grafiados, hasta la Ordenación de Son Font, podrá sufrir algunas variaciones para adecuarlo a caminos públicos, de acuerdo con la empresa suministradora SOREA.

La red de distribución a las parcelas de la Ordenación, será básicamente la grafiada en el citado Plano nº 5, con las impulsiones y depósitos de regulación que también podrá sufrir pequeñas variaciones, según el pozo de suministro que finalmente se acuerde con la Compañía SOREA, realizándose enterrada en zanja de profundidad mínima de 80 centímetros con acometidas a cada parcela normalizadas.

La zanja que alojará la red normalizada según prescripciones técnicas de la compañía SOREA discurrirá por uno de los laterales de cada vial, para hacer compatible el acceso a las actuales viviendas, mientras dure el proceso de su instalación.

Alumbrado Público.

La dotación de alumbrado público de toda la Ordenación, se considera un derroche de energía, y un exceso de contaminación lumínica, del medio ambiente, teniendo en cuenta el escaso tráfico existente y el carácter extensivo de la Ordenación, constituido por grandes parcelas en zona boscosa y de topografía accidentada de gran belleza natural.

Para garantizar la seguridad viaria se dotará de alumbrado público únicamente a las intersecciones de los viales, con columnas de 4 metros de altura y luminarias solares tecnología LED de 30 W, según modelo que se adjunta, con carácter orientativo, como anexo de la memoria informativa. Este sistema de iluminación se completará con la instalación en cada acceso de todas las parcelas de una luminaria de instalación obligatoria con control de encendido nocturno.

Pavimentación.

Tal como se ha descrito anteriormente, para mantener el carácter actual y su integración paisajística en el entorno, los viales no dispondrán de encintado de bordillo y aceras.

La actual explanación de los viales es correcta y no presenta ningún problema de estabilidad de firmes, con un pavimento asfáltico regular y una vez realizadas las zanjas de la Dotación de Servicios con reposición normalizada de las mismas se procederá a un bacheo y barrido previo de la calzada en donde sea preciso.

Con el firme perfectamente rasanteado, se dotará de un riego de adherencia con emulsión asfáltica ECR-1 con una dotación de 1 Kg/m² y acabado final de capa de rodadura en caliente de aglomerado asfáltico de 4 cm. de espesor y estabilidad mínima 1000 Kgf.

Sistema de Depuración.

El apartado b) del punto 2 del Artículo 3 de la Ley 7/2012, establece que la excepción de la red de alcantarillado solo podrá fijarse cuando se justifique por su elevado coste o porque no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente y siempre que se prevea la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales de carácter individual como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas.

Realmente la orografía del Núcleo de Son Font plantea considerables dificultades a la hora de proyectar la red de alcantarillado público, toda vez que la misma exige la construcción de 6 estaciones de impulsión sobre la red general, sin descartar la necesidad de establecer los bombeos individuales en la mayor parte de las 117 parcelas.

Considerando 3 habitantes por parcela, la población prevista sería de 351 habitantes, o bien 468 en caso de considerar una media de 4 personas por vivienda, lo que representaría en el caso máximo:

$$468 \text{ personas} \times 250 \text{ l/ per} \times \text{día} = 117 \text{ m}^3 \text{ agua/día}$$

lo que supuesto un reparto regular de la orografía significaría un caudal de 19,33 m³/día para cada estación de bombeo, lo que evidentemente no se cumple, pero que si da razón de que estamos ante una dimensión muy pequeña de cada una de las 6 impulsiones de la red general que serían precisas.

El ínfimo caudal que llegaría a cada una de las 6 estaciones impulsoras, obligaría a la instalación de una red de agua potable de alimentación en cada una, con descarga periódica, que afectaría al consumo general de agua, bien escaso en Mallorca y que debe minimizarse por sus condiciones medio ambientales.

Para ser más realistas se ha utilizado la dotación 250 l/persona x día en lugar de los 150 litros que utiliza el Dr. Ing. M.F. Richi, sin necesidad de minimizar los parámetros reales, dado que el orden de valor de las magnitudes que manejamos no han de influir en el razonamiento.

La necesidad de establecer bombeos individuales en la mayor parte de las parcelas para su evacuación hasta la red general, afectaría al coste general de las instalaciones.

Las consideraciones a tener en cuenta serían tres:

- El número de estaciones de bombeo para tan reducido caudal de agua residual.
- La distancia hasta la red general municipal existente en el núcleo urbano más próximo que es Calvià Villa.
- Las condiciones de mantenimiento exigibles para el correcto funcionamiento de estas instalaciones de impulsión.

Las tres “Consideraciones a tener en cuenta” que se han apuntado anteriormente no representan un problema para la tecnología actual, que puede aportar soluciones adecuadas en beneficio de lo que es la dotación de una infraestructura común para la evacuación de las aguas residuales y su tratamiento conjunto en estaciones de depuración, dentro de los sistemas generales de un municipio. Sin embargo y tal como se ha manifestado, a la vista del orden de magnitud de las variables que se están manejando y de que se trata de un asentamiento urbano de carácter rural en parcelas de 4.000 m² y por tanto de baja densidad, cabe plantearse hasta qué punto está justificado el grado de exigencia técnica (eficacia y compromiso de mantenimiento) y económica, que represente un sistema integral de evacuación de aguas residuales adecuado a un núcleo de población de tales dimensiones y características orográficas.

En razón de lo expuesto, se propone, para Son Font:

- La alternativa de sustitución del sistema general de alcantarillado por la utilización de sistemas de depuración individuales que garantizaran el cumplimiento del Decreto 13/1992 de la CAIB, por el que se regula la evacuación de vertidos líquidos procedentes del tratamiento de aguas residuales urbanas, las cuales no podrían ser utilizadas para el riego salvo que dispusieran de un sistema de desinfección adecuado que asegurase las condiciones sanitarias exigidas por el propio Decreto y dar cumplimiento a la Ley 10/2010 (Artículo 3).

- Aprobar (homologar) para nuevas construcciones un modelo de “Depuradora individual” que cumpliera los requisitos que estableciera el Ayuntamiento (con intervención del Servicio de Medi Ambient municipal).
- Fijar un plazo prudencial de 4 años para adecuar las fosas sépticas existentes a la nueva normativa que se estableciera.
- Establecer un control periódico por muestreo de los efluentes de tales depuradoras individuales.

A modo de conclusión y después de lo manifestado el punto de vista favorable al establecimiento de un sistema alternativo a la red general de alcantarillado, siempre bajo las condiciones que se han indicado, cabría plantearse cual resultaría ser el ahorro real en la inversión, máxime si tal como sería lo más lógico exigir, las aguas depuradas individualmente debieran sufrir un tratamiento de desinfección que permitiera su aprovechamiento para riego de las parcelas. La parte positiva habría que buscarla quizás en el mantenimiento de las estaciones de bombeo de altos coste con poca eficiencia tal como se ha expresado y la dificultad de funcionamiento del sistema general debido al poco volumen de agua que se vehicularía.

Una vez, razonado, en las consideraciones expuestas y que dan cumplimiento a lo establecido en el apartado b) del punto 2, del Artículo 3 de la Ley 7/2012, se establece en el presente Avance, que la Ordenación del Suelo Urbano de Son Font disponga de sistema de depuración de aguas residuales, individualizados y homologados, cumpliendo las determinaciones del Plan Hidrológico de les Illes Balears y el artículo 3 de la Ley 10/2010 de 27 de julio, de Medidas Urgentes relativas a determinadas infraestructuras de interés general, así como las normativas del servicio de Medi Ambient Municipal.

Las viviendas existentes vendrán obligadas en un plazo de 4 años a revisar y adecuar sus sistemas de depuración individual a las normativas citadas en el párrafo anterior.

El vertido del efluente no se hará directamente al terreno por infiltración, sino que se recogerá en un depósito estando dotado de sistema de desinfección y bombeo para riego con drenes, con evitación de aspersores, por su efecto de aerosol, y los excedentes, si los hubiera, serán retirados mediante camión cisterna homologado y conducidos a las estaciones de depuración municipales.

C.9. SUPERFICIES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

La propuesta del Avance de Planeamiento, que en cuanto a su ámbito se ajusta estrictamente al perímetro de la Parcelación Rústica “Son Font”, aprobada por la Corporación Plenaria de 19/08/1974 y a la calificación del ámbito como AAPI del vigente PGOU de 26/06/2009, tiene los siguientes datos de superficies:

- Superficie total del ámbito de la Ordenación.	755.012 m ²
- Z.V. propiedad del Ayuntamiento de Calvià.	45.590 m ²
- Superficie Estructura Viaria.	47.715 m ²
- Superficie Parcelas Lucrativas.	661.707 m ²
- Nº Total de Parcelas.	116 Parc.
- Nº Total de Viviendas de la Ordenación.	116 Viv.

Los estándares de planeamiento resultantes de la Ordenación Propuesta son los siguientes:

- Coef. edificabilidad global máxima de la Ordenación	0,070 m ² /m ²
- Densidad máxima viviendas/Ha	1,536 Viv/Ha
- Densidad población máxima habitantes/Ha	6,145 Hab/Ha
- Nº Máximo de viviendas.	116 Viv.
- Nº Máximo habitantes (4 Hab/Viv).	464 Hab

En el **Anexo Documental final** se recogen los Planos del Avance de Planeamiento de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià estudiado.

D. PRINCIPALES ALTERNATIVAS

D.1. INTRODUCCIÓN

Una vez analizada la zona objeto del presente Documento Previo, mediante la definición de sus características ambientales (ver Diagnóstico Ambiental), y conocidas las principales actuaciones que comportará la ejecución de la Modificación Puntual del Planeamiento de Calvià objeto de estudio (ver Descripción de la Modificación Puntual), se está en condiciones de determinar y valorar una serie de posibles alternativas para cada una de las actuaciones que propone el desarrollo de la actuación de planificación analizada.

En principio se propone una simple diferenciación entre la alternativa basada en la no ejecución de la actuación (Alternativa 0) y el resto de las alternativas que proponen la realización de las diferentes actuaciones que plantea la Modificación Puntual tratada ya sea de una forma u otra.

Alternativa 0

Se trata de la situación que se plantea de salida a la hora de evaluar la conveniencia ambiental de una determinada actuación.

En nuestro caso consistiría en la no ejecución de la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU.

Como ya hemos comentado, el PGOU de Calvià en su documentación ya incorporó la Ordenación de Son Font como suelo urbano, no obstante por acuerdo de la CIOTUPH tuvo que modificarse el citado planeamiento estableciendo para la Ordenación de Son Font la Calificación de AAPI (Área de Asentamiento en Paisaje de Interés según determina la **Disposición Adicional Segunda** de la Ley de Espacios Naturales).

En las modificaciones introducidas por la Gerencia del Catastro en la actualidad y por la determinación de la Ley 7/2012, las parcelas de la Ordenación de Son Font ya disponen de la calificación de suelo urbano.

Las razones que justifican la necesidad de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración del núcleo de Son Font en el suelo urbano del PGOU se pueden resumir, en términos generales, en los siguientes factores:

- La **necesidad de adaptar**, en el ámbito de Son Font, a las determinaciones derivadas de la aprobación de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible, publicada en el BOIB nº 91 de 23/06/2012.

La citada Ley, en su artículo 3 y la Disposición Transitoria Quinta, regula los núcleos rurales, como el de Son Font, que deben quedar integrados dentro de la clase de suelo urbano del PGOU de Calvià, dado su carácter predominante residencial existente, y su carácter extensivo, sin aplicación completa del régimen jurídico del suelo urbano.

La integración, no completa, del régimen jurídico del suelo urbano, respeta, como se analizará posteriormente, el mantenimiento del carácter y la integración paisajística en el entorno.

También se tendrán en cuenta el objeto y las determinaciones del artículo 3 de la Ley 7/2012, con la justificación de sus extremos en el apartado 2.

- La **conveniencia y oportunidad**, se dan en la presente Modificación Puntual de Planeamiento, porque la adaptación a la Ley 7/2012, permitirá a los agentes interesados y al propio municipio en general, disponer de un instrumento urbanístico actualizado, que recogerá todas las determinaciones aprobadas por la citada Ley 7/2012, aportando una mayor claridad a la hora de tomar decisiones de carácter urbanístico y/o territorial.

La no presentación y aprobación de esta Modificación Puntual del Planeamiento de Calvià respecto del núcleo de Son Font supondría el mantenimiento de las actuales condiciones de indeterminación respecto de la situación urbanística de estos terrenos.

Por todo lo expuesto, creemos suficientemente justificada la necesidad de la formulación, tramitación y aprobación de la Modificación Puntual del Planeamiento en el ámbito de Son Font objeto de estudio, no siendo esta alternativa la contemplada finalmente en el presente documento medioambiental.

Alternativa 1 (gestión del agua potable)

En este análisis de alternativas de suministro hídrico se plantean las siguientes posibilidades de dotación, a saber:

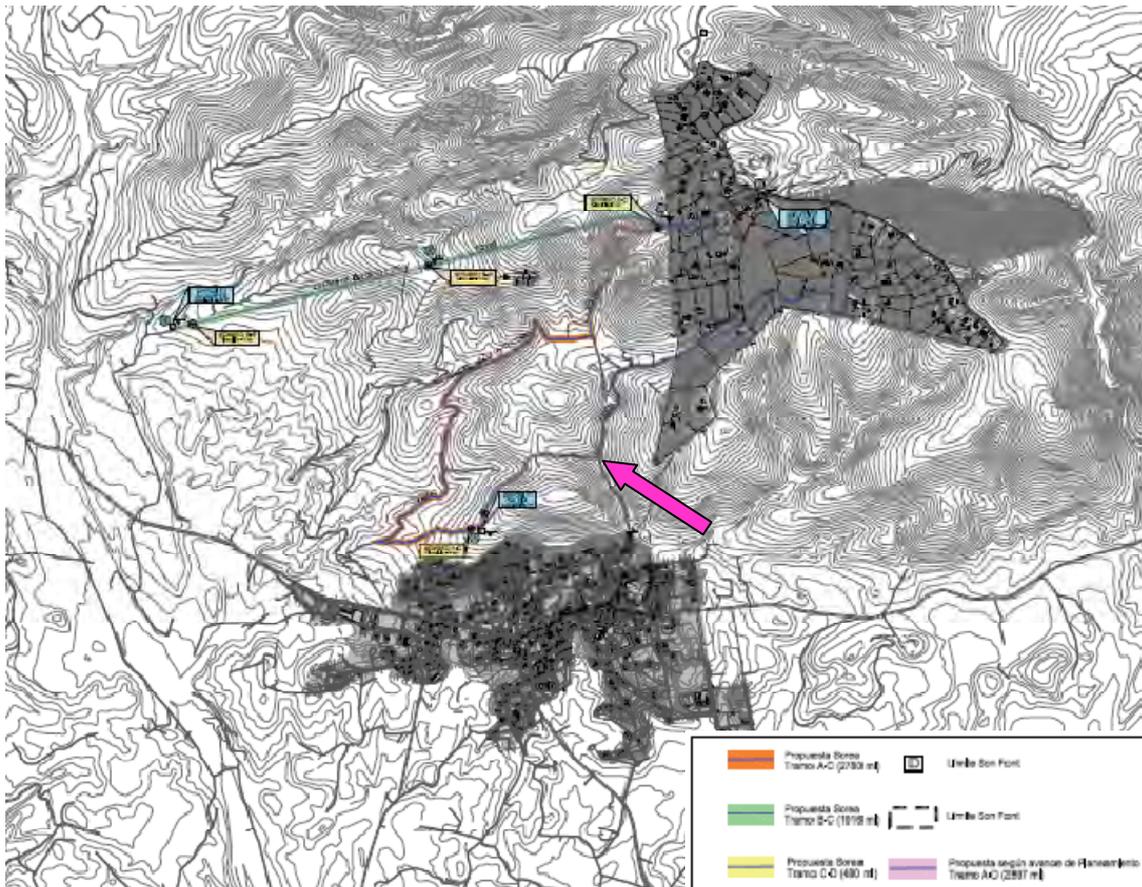
- Suministro mediante camiones cisterna tal y como acontece actualmente.
- Suministro mediante red canalizada con tres posibles trazados.

El suministro de agua potable, en la Ordenación actual se realiza mediante camiones cisterna de suministro público por empresas homologadas, con carga acuífera también de pozos homologados. Este servicio, se considera inadecuado como consecuencia de los inconvenientes asociados al mismo y de entre los cuales destacamos los siguientes: necesidad de carga de camiones cisterna, tráfico de dichos vehículos pesados hasta las distintas parcelas con la lógica generación de ruido, polvo y partículas contaminantes asociado, entorpecimiento del tráfico del resto de los vehículos por los viales de la parcelación, tráfico de retorno de los camiones vacíos al punto de carga, coste económico para los propietarios, notoria dependencia del suministro, etc.).

Son todas estas connotaciones negativas las que han forzado al planteamiento de otra nueva forma de suministro hídrico más tradicional y moderna basada en el abastecimiento mediante red de tuberías soterrada.

En este sentido, se plantea un suministro de agua potable desde los puntos de la Villa de Calvià, indicados en el Plano 5 “Alternativas de suministro de agua potable y distribución”, según propuesta realizada por la empresa pública SOREA de Calvià 2000 S.A. y que recogemos a continuación.

Alternativas de trazado de red soterrada de suministro hídrico.



Fuente: Plano 5. Alternativas de suministro de agua potable y distribución.

Los 3 trazados que se proponen son los siguientes:

- Trazado verde en línea recta de 1916 metros lineales que comunicaría el depósito de Ses Algorfes de 1.500 m³ de capacidad con el enlace de 480 metros lineales que comunica con el depósito de Son Font de 150 m³ de capacidad.
- Trazado naranja de 2.780 metros lineales que comunicaría el depósito de Calvià de 800 m³ de capacidad con el mismo enlace de 480 metros lineales hasta el depósito de Son Font de 150 m³ de capacidad.

- Trazado lila de 2,897 metros lineales que enlazaría directamente el depósito de Calvià con el depósito de Son Font. Se trata de la propuesta que refleja el documento de Avance de Planeamiento por considerarse la más respetuosa de todas las planteadas.

En todos los casos el trazado de la acometida, desde los puntos alternativos de suministro público grafiados, hasta la Ordenación de Son Font, podría sufrir algunas variaciones para adecuarlo a los caminos públicos existentes, de acuerdo con la empresa suministradora SOREA.

La red de distribución a las parcelas de la Ordenación será enterrada en zanja de profundidad mínima de 80 centímetros con acometidas a cada parcela normalizadas. La zanja que alojará la red normalizada según prescripciones técnicas de la compañía SOREA discurrirá por uno de los laterales de cada vial, para hacer compatible el acceso a las actuales viviendas, mientras dure el proceso de su instalación.

Alternativa 2 (gestión del agua residual)

En este análisis de alternativas para la gestión de las aguas residuales generadas en Son Font se proponen las siguientes posibilidades de tratamiento, a saber:

- Tratamiento mediante red canalizada con evacuación a planta depuradora de aguas residuales.
- Tratamiento mediante fosa séptica independiente tal y como acontece actualmente.

En la actualidad Son Font carece de red de alcantarillado y las aguas residuales se tratan mediante fosas sépticas y sistemas de depuración individual. Por la antigüedad de algunas de las edificaciones, realizadas desde el año 1974, diversas viviendas existentes en la Ordenación, no se ajustan a la legislación que resulta de aplicación.

Así nos encontramos con que el apartado b) del punto 2 del Artículo 3 de la Ley 7/2012, establece que la excepción de la red de alcantarillado solo podrá fijarse cuando se justifique por su elevado coste o porque no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente y siempre que se prevea la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales de carácter individual como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas.

Realmente la orografía del núcleo de Son Font plantea considerables dificultades a la hora de proyectar la red de alcantarillado público, toda vez que la misma exigiría la construcción de 6 estaciones de impulsión sobre la red general, sin descartar la necesidad de establecer los bombeos individuales en la mayor parte de las 117 parcelas dado el relieve imperante.

Considerando 3 habitantes por parcela, la población prevista sería de 351 habitantes, o bien 468 en caso de considerar una media de 4 personas por vivienda, lo que representaría en el caso máximo:

$$468 \text{ personas} \times 250 \text{ l/ per} \times \text{día} = 117 \text{ m}^3 \text{ agua/día}$$

lo que suponiendo un reparto regular de la orografía significaría un caudal de 19,33 m³/día para cada estación de bombeo, lo que evidentemente no se cumple, pero que si da la razón respecto de que estamos ante una dimensión muy pequeña de cada una de las 6 impulsiones de la red general que serían precisas. El ínfimo caudal que llegaría a cada una de las 6 estaciones impulsoras, obligaría a la instalación de una red de agua potable de alimentación en cada una de ellas, con descarga periódica, que afectaría al consumo general de agua, bien escaso en Mallorca y que debe minimizarse por sus condiciones medio ambientales. Este aspecto se considera determinante a nivel de generación de impactos.

Para ser más realistas se ha utilizado la dotación 250 l/persona x día en lugar de los 150 litros que utiliza el Dr. Ing. M.F. Richi, sin necesidad de minimizar los parámetros reales, dado que el orden de valor de las magnitudes que manejamos no han de influir en el razonamiento.

Por otro lado, la necesidad de establecer bombeos individuales en la mayor parte de las parcelas para su evacuación hasta la red general, afectaría sensiblemente al coste general de las instalaciones.

Sin embargo y tal como se ha manifestado en anteriores apartados, a la vista del orden de magnitud de las variables que se están manejando y de que se trata de un asentamiento urbano de carácter rural en parcelas de 4.000 m² y por tanto de baja densidad, cabe plantearse hasta qué punto está justificado el grado de exigencia técnica (eficacia y compromiso de mantenimiento) y económica, que representa un sistema integral de evacuación de aguas residuales adecuado a un núcleo de población de tales dimensiones y características orográficas.

En razón de lo expuesto, se propone, para Son Font:

- La alternativa de sustitución del sistema general de alcantarillado planteado por la utilización de sistemas de depuración individuales que garanticen el cumplimiento del Decreto 13/1992 de la CAIB, por el que se regula la evacuación de vertidos líquidos procedentes del tratamiento de aguas residuales urbanas, las cuales no podrían ser utilizadas para el riego salvo que dispongan de un sistema de desinfección adecuado que asegure las condiciones sanitarias exigidas por el propio Decreto y poder así dar cumplimiento a la Ley 10/2010 (Artículo 3).
- Aprobar (homologar) para nuevas construcciones un modelo de “Depuradora individual” que cumpla los requisitos que estableciera al respecto el propio Ayuntamiento de Calvià (con intervención del Servei de Medi Ambient municipal).
- Fijar un plazo prudencial de 4 años para adecuar las fosas sépticas existentes a la nueva normativa que se estableciera.
- Establecer un control periódico por muestreo de los efluentes de tales depuradoras individuales.

El avance de Planeamiento propuesto para la Ordenación del Suelo Urbano de Son Font plantea para las distintas parcelas un sistema de depuración de aguas residuales, individualizados y homologados, cumpliendo las determinaciones del Plan Hidrológico de les Illes Balears y el artículo 3 de la Ley 10/2010 de 27 de julio, de Medidas Urgentes relativas a determinadas infraestructuras de interés general, así como las normativas del servicio de Medi Ambient Municipal.

El vertido del efluente no se hará directamente al terreno por infiltración, sino que se recogerá en un deposito estando dotado de sistema de desinfección y bombeo para riego con drenes, con evitación de aspersores, por su efecto de aerosol, y los excedentes, si los hubiera, serán retirados mediante camión cisterna homologado y conducidos a las estaciones de depuración municipales.

Alternativa 3 (suministro eléctrico)

En cuanto al suministro eléctrico del núcleo rural de Son Font se propone el siguiente análisis de alternativas:

- Mantenimiento de la actual red aérea de abastecimiento eléctrico en baja tensión.
- Tendido soterrado de una nueva red eléctrica bajo los viales de la parcelación de Son Font.

El actual Núcleo Rural como AAPI, dispone de red aérea de suministro eléctrico en Baja Tensión a todas las parcelas, siendo este el sistema que se propone mantener en su integridad por parte del Avance de Planeamiento objeto de estudio, realizando únicamente aquellas correcciones precisas y que sean exigibles por la normativa vigente, siendo esta actuación sin lugar a dudas la que menor generación de impactos ocasiona.

Con todo, el Proyecto de Dotación de Servicios deberá prever un saneamiento de las líneas actuales de Baja Tensión por haber estado sometidas a

ampliaciones y reforma, realizándose algunos cruces de calzada con prismas de conductos, de forma que, especialmente en estas intersecciones y después del saneamiento de las líneas aéreas, pasen en estos cruces a subterráneas.

Del mismo modo se procederá con los cruces de cables telefónicos, aunque estos afecten en menor medida respecto del impacto ambiental que producen los primeros.

El tendido soterrado bajo vial de una nueva red de distribución eléctrica tendría unos efectos medioambientales claramente negativos por suponer la misma necesidad de generar un volumen de obras apreciable, con los consiguientes impactos ambientales negativos asociados, al tiempo que consideramos esta actuación claramente innecesaria dado el actual suministro aéreo existente en la parcelación de Son Font.

Alternativa 4 (alumbrado público)

Para este otro servicio se plantea el siguiente análisis de alternativas:

- Mantenimiento de las actuales condiciones de carencia respecto de este servicio.
- Tendido soterrado de una nueva red de alumbrado público bajo los viales de la parcelación de Son Font.

La actual ordenación de Son Font no dispone de Red de Alumbrado Público, tratándose este de un servicio ausente del medio receptor desde el inicio de la parcelación.

Ello es así en tanto en cuanto desde siempre la dotación de alumbrado público en este enclave se ha considerado un derroche de energía, y un exceso de contaminación lumínica respecto del medio ambiente, teniendo en cuenta el escaso tráfico existente y el carácter extensivo de la ordenación, constituido por grandes parcelas en zona boscosa y de topografía accidentada de una gran belleza natural.

Con todo, y con vistas a garantizar la seguridad viaria se plantea una dotación de alumbrado público únicamente en las intersecciones de los viales, con columnas de 4 metros de altura y luminarias solares tecnología LED de 30 W, según modelo orientativo recogido en la Memoria del Avance de Planeamiento. Este sistema de iluminación se completaría con la instalación en cada acceso de todas las parcelas de una luminaria de instalación obligatoria con control de encendido nocturno.

No se plantea en la documentación técnica analizada el establecimiento de una red de alumbrado público en tanto en cuanto las obras asociadas a su construcción supondrían la generación de no pocos impactos medioambientales muy negativos de notorios efectos sobre un entorno de valor ambiental y paisajístico apreciable.

Alternativa 5 (red de evacuación de pluviales)

Este análisis de alternativas para la gestión de la evacuación de las aguas pluviales generadas en Son Font se centra en las siguientes posibilidades, a saber:

- Mantenimiento de las actuales condiciones de los viales por donde discurren las pluviales sin presencia de red de evacuación.
- Establecimiento de una nueva red de evacuación de aguas pluviales bajo el trazado de los distintos viales de la parcelación.

La actual Ordenación de Son Font, no dispone de red de evacuación de aguas pluviales, resolviéndose su evacuación por escorrentía superficial de las pendientes laterales del asfaltado, hacia las parcelas colindantes de grandes dimensiones.

Este sistema ha funcionado sin la más mínima incidencia desde hace más de 40 años y la nueva pavimentación, una vez realizada la Dotación de Servicios, se realizará con abombamiento central y pendiente hacia ambos laterales, para mantener el actual sistema.

Ni que decir tiene que la construcción de una nueva red de evacuación de aguas pluviales supondría la generación de numerosos impactos ambientales de carácter negativo relacionados con la ejecución de las obras (tráfico de vehículos pesados y ligeros, presencia de personal de obra, generación de ruido, polvo y emisiones atmosféricas por la combustión de motores, acopio de materiales de obra, entre otros).

E. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

E.1. INTRODUCCIÓN

Seguidamente se recoge en una tabla la incidencia medioambiental derivada de cada una de las alternativas analizadas en el anterior apartado, siguiendo para ello una simple valoración genérica de efectos oscilantes entre muy negativos, negativos, nulos, positivos y muy positivos.

Tabla de valoración de efectos ambientales.

Alternativas	Descripción	Valoración de efectos				
		---	-	/	+	+++
1. Gestión del agua potable	Abastecimiento mediante camiones cisterna					
	Abastecimiento mediante red canalizada bajo vial acceso					
	Abastecimiento mediante red canalizada resto de trazados					
2. Gestión del agua residual	Construcción de una red canalizada soterrada					
	Mantenimiento de las fosas sépticas individuales					
3. Suministro eléctrico	Mantenimiento de la actual red aérea					
	Nueva red de suministro eléctrico soterrada					
4. Alumbrado público	Mantenimiento de las actuales condiciones de carencia					
	Tendido soterrado bajo los viales de Son Font					
5. Evacuación de pluviales	Mantenimiento de las actuales condiciones					
	Nueva red de evacuación de aguas pluviales					

Las descripciones de cada alternativa sombreadas en celeste son las que se recogen en el Avance de Planeamiento de la Modificación Puntual del PGOU de Calvià respecto del núcleo rural de Son Font objeto de estudio, por lo que cada una de ellas relacionada con una incidencia negativa (color rojo, ya sea intenso o claro) deberá ser revisada con vistas a una mejor aceptación medioambiental.

Tal y como se aprecia en la anterior Tabla de valoración de efectos ambientales, todas las propuestas contenidas en la Modificación Puntual analizada constituyen las alternativas más ventajosas desde el punto de vista medioambiental ya que las mismas ocasionan efectos calificables bien como nulos (mantenimiento de la actual red aérea de suministro eléctrico y mantenimientos de las actuales condiciones de evacuación de pluviales a través de los distintos viales de la parcelación), bien incluso como positivos (abastecimiento de agua potable mediante red canalizada, mantenimiento de las fosas sépticas individuales y mantenimiento de las actuales condiciones de carencia de alumbrado público).

Todos aquellos efectos calificados como negativos para el medio receptor han sido despreciados en la presente Modificación Puntual de Planeamiento objeto de estudio, lo cual viene a reafirmar el carácter ambientalmente positivo y respetuoso de la actuación analizada.

El siguiente Informe de Sostenibilidad Ambiental procederá a la valoración más precisa de los anteriores efectos ambientales, todo ello bajo los criterios que se deriven del futuro Documento de Referencia a redactar por la Autoridad Ambiental competente (*Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears* de la **Conselleria de Medi Ambient**).

En definitiva, y con cuanto antecede, se considera debidamente cumplimentado el presente Documento de Inicio de Procedimiento para la redacción del Documento de Referencia por parte del Órgano Ambiental, alusivo a la **Modificación Puntual del PGOU de Calvià para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU.**

EL EQUIPO REDACTOR DEL INFORME:

Albert Carulla i Riera
Ing. Técnico Agrícola

Francisco Mullor Ruiz
Licenciado en Biología



Gabinete de Análisis y Ordenación Territorial de ESTOP, S.A.

Palma, mayo de 2013.

F. ANEXO DOCUMENTAL FINAL

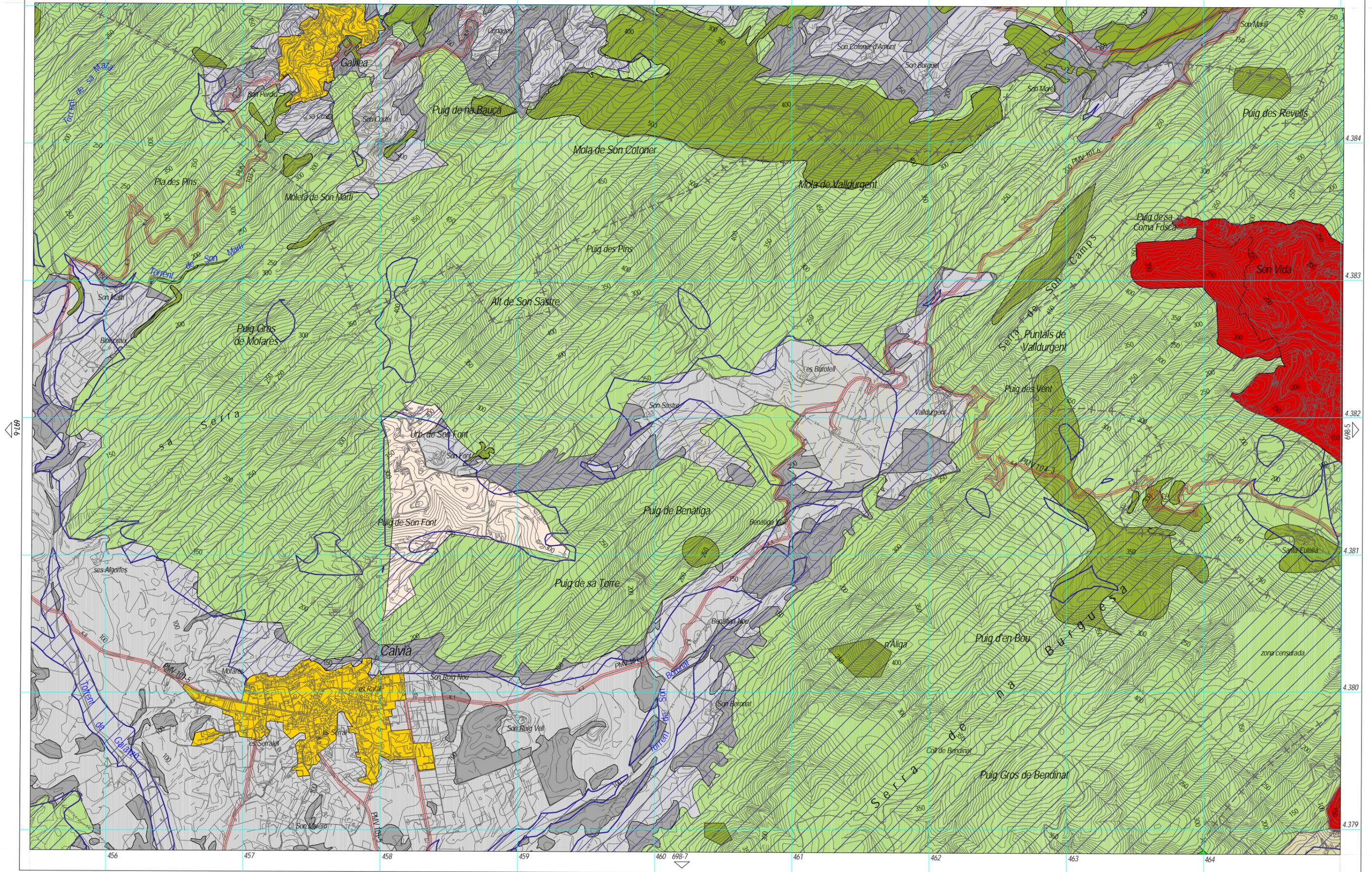
A continuación se exponen aquellos documentos a los cuales se ha hecho mención a lo largo del presente Documento de Inicio, siendo los mismos los siguientes:

- ⇒ Fotografía aérea ampliada de la zona de estudio y ámbito de afección.
- ⇒ Hoja de Calificación Urbanística según el PTIM.
- ⇒ Hoja de Prevención de Riesgos según el PTIM.
- ⇒ Planos de la Modificación Puntual objeto de estudio:
 - Plano 01. Situación y emplazamiento de Son Font.
 - Plano 05. Alternativas de suministro de agua potable.
 - Plano 06. Estudio de consolidación de Son Font.
 - Plano 07. Delimitación del ámbito sobre fotografía aérea.
 - Plano 08. Estructura viaria del suelo urbano.
 - Plano 09. Propuesta de ordenación.

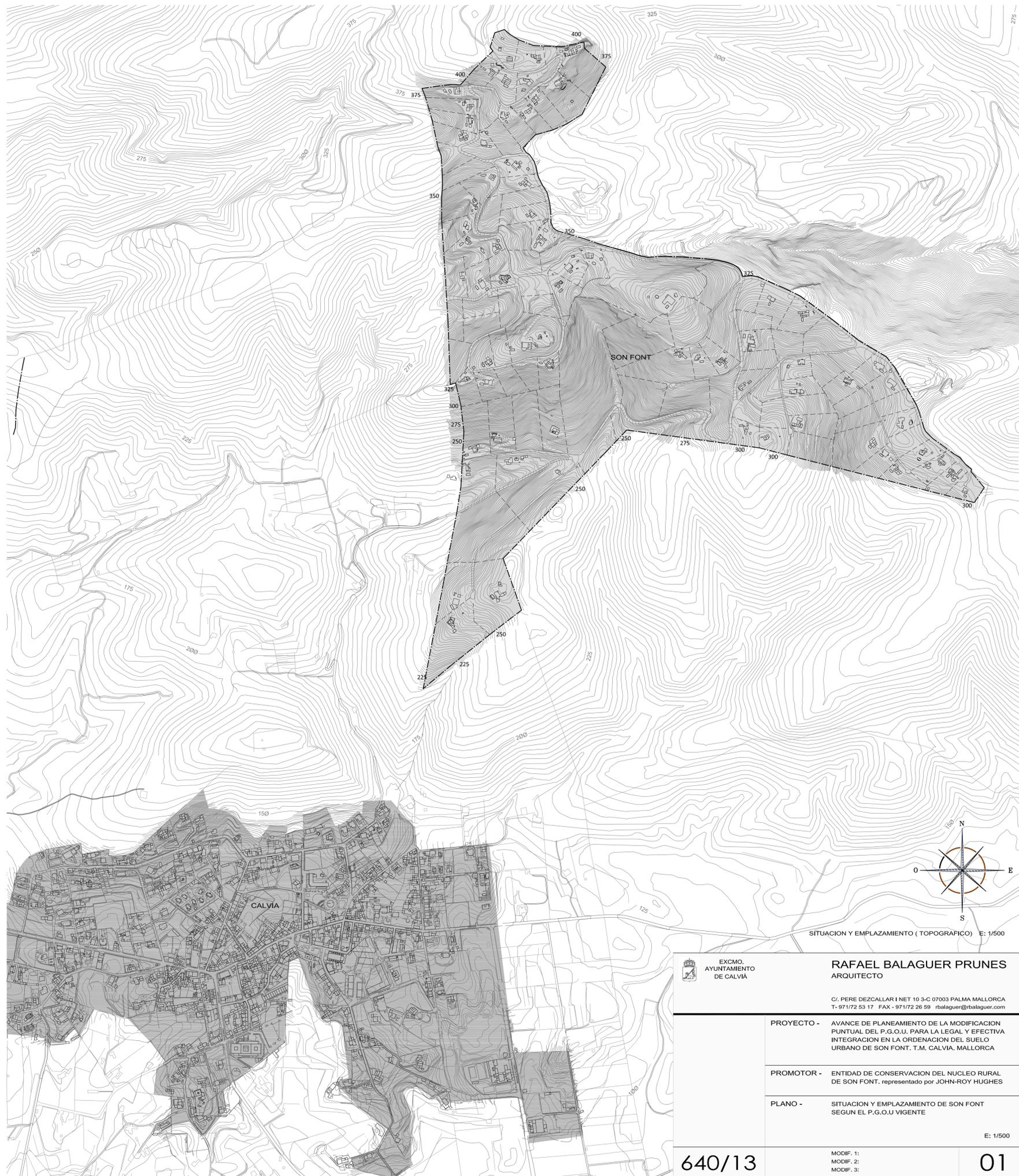
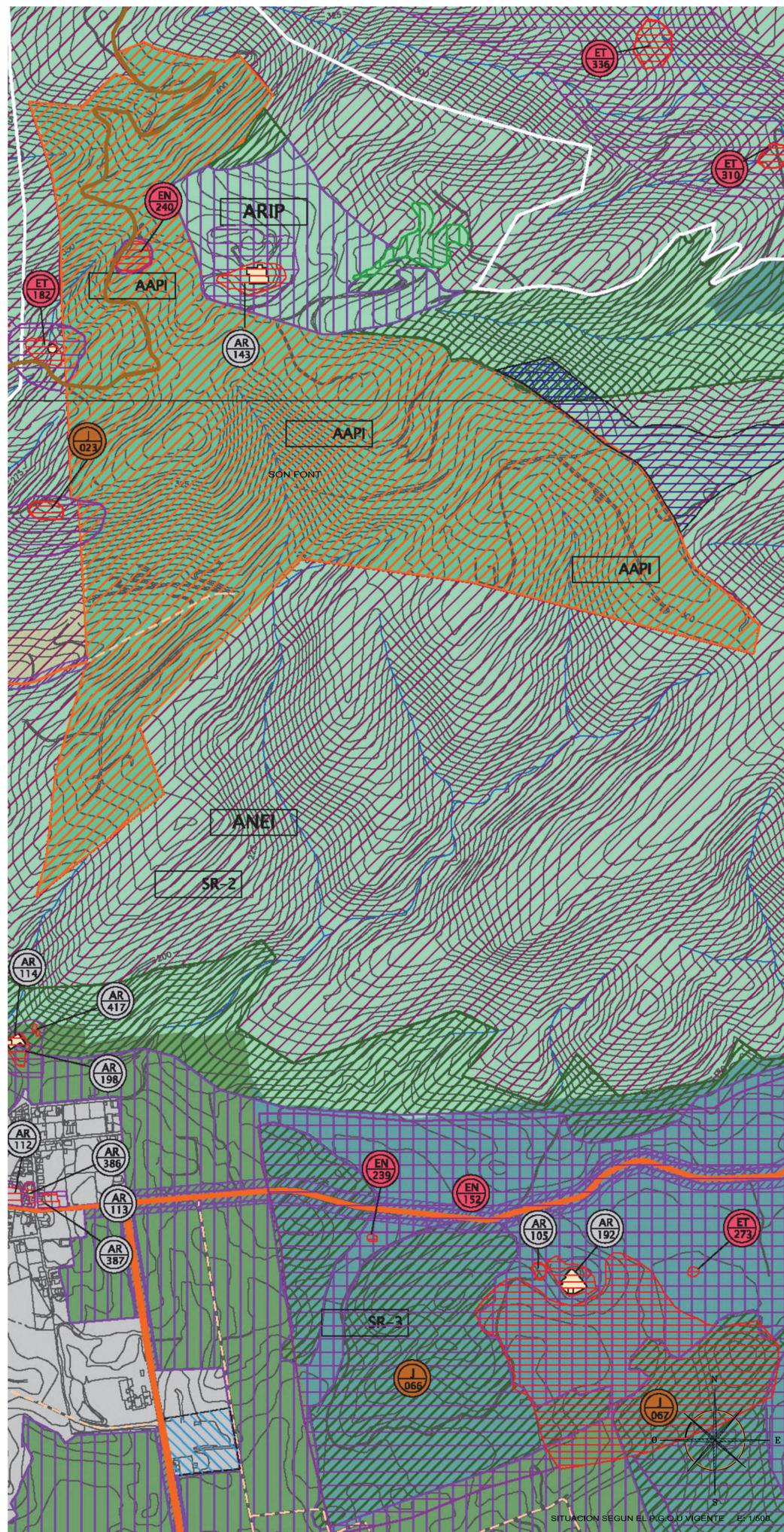
Palma de Mallorca, mayo de 2013



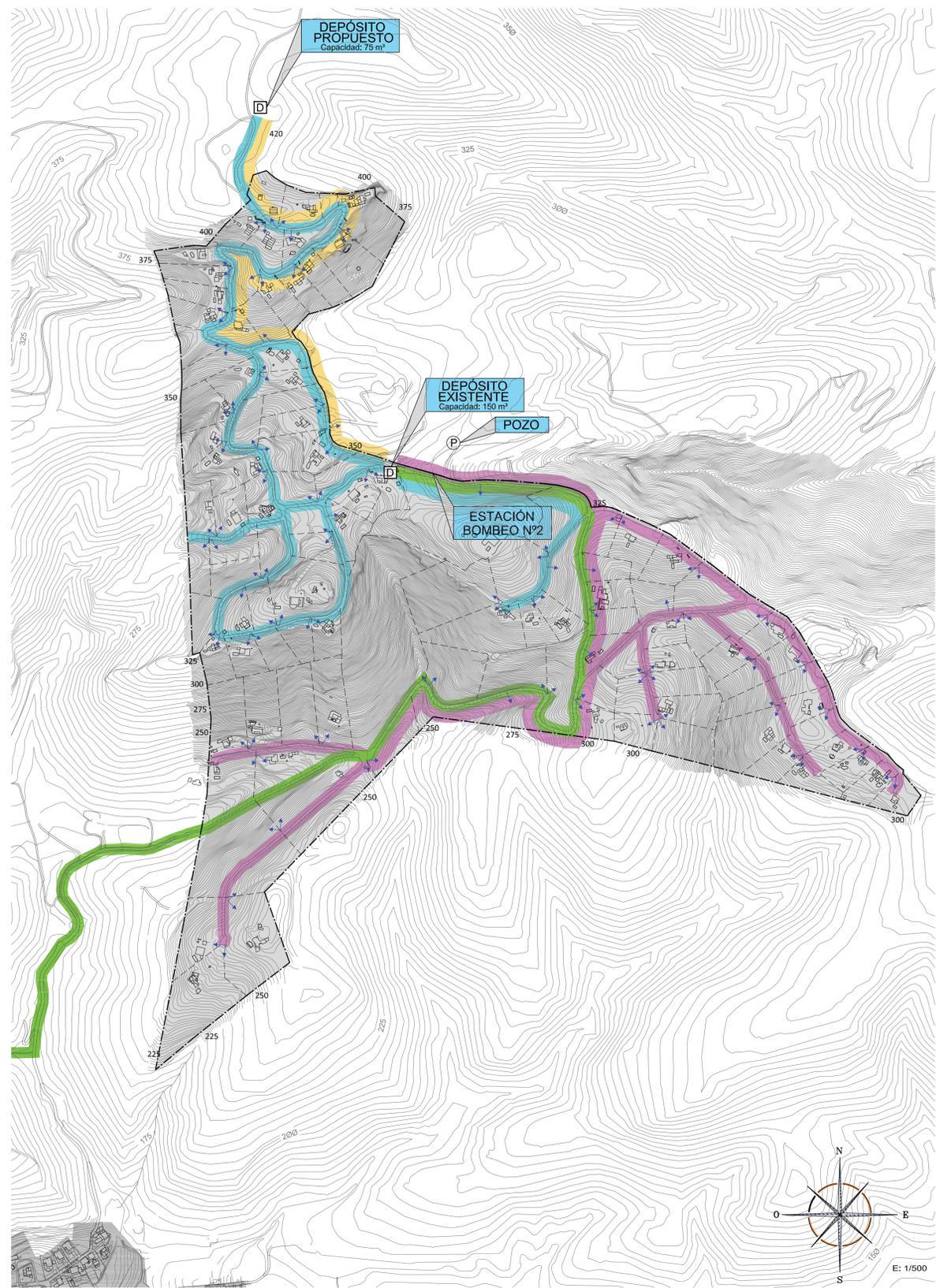
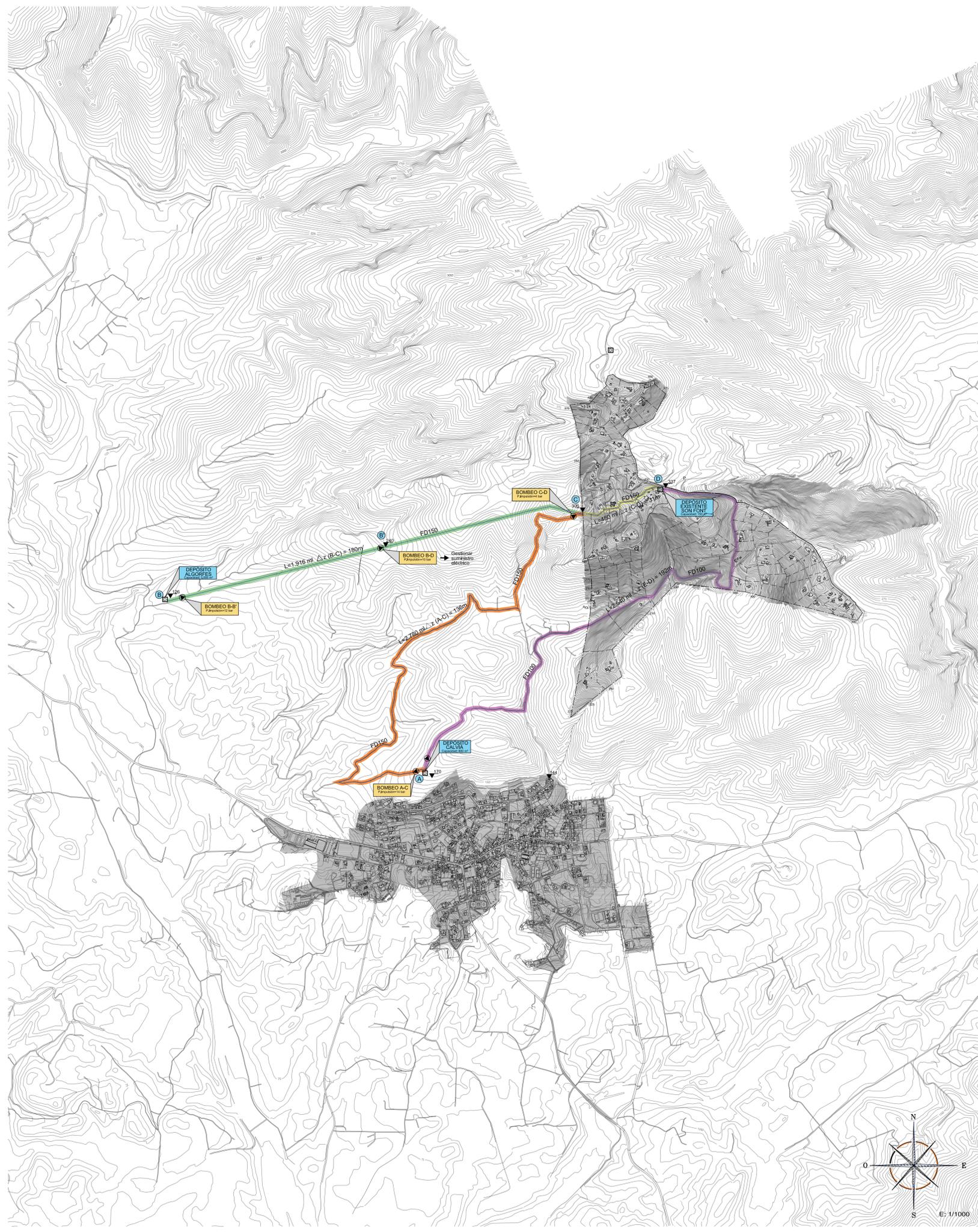




- | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|-----------------|--|----------------|-------------------|--------------|---------------------|------------------|
| Arees de desenvolupament. AAPI Urbà i Urbanitzable o Apte per la Urbanització. | Sist. General Sol Rústic | Parc Nacional | APR inund., esclav. incendis i erosió. | APT Carreteres | AAPI en S. Rústic | ARIP Boscós | AIA Ext Vinya | AT Creixement |
| Arees de desenvolupament. S. Urbà i Urbanitzable o Apte per la Urbanització. | Zones POOT | Parc Natural | Monuments Naturals | APT Costa | AANP | ANEI | AIA Ext. - Oliverar | AT Harmonització |
| | | Reserva Natural | | | ARIP | SRG-Forestal | AIA Intensiva | SRG |



 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ</p>	<p>RAFAEL BALAGUER PRUNES ARQUITECTO</p> <p>C/. PERE DEZCALLAR I NET 10 3-C 07003 PALMA MALLORCA T- 971/72 53 17 FAX - 971/72 26 59 rbalaguer@rbalaguer.com</p>
	<p>PROYECTO - AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACION EN LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE SON FONT. T.M. CALVIÁ, MALLORCA</p>
<p>PROMOTOR - ENTIDAD DE CONSERVACION DEL NUCLEO RURAL DE SON FONT. representado por JOHN-ROY HUGHES</p>	
<p>PLANO - SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DE SON FONT SEGUN EL P.G.O.U VIGENTE</p>	
<p>640/13</p>	<p>MODIF. 1: MODIF. 2: MODIF. 3:</p> <p>01</p>



	Estación de bombeo		Pozo
	Depósito		Sector Alto
	Acometida de agua potable		Sector Bajo
	Parcelas		Impulsión principal según avance de planeamiento
	Límite Son Font		Impulsión a nuevo depósito
	Propuesta Sorea Tramo A-C (2780 ml)		Límite Son Font
	Propuesta Sorea Tramo B-C (1916 ml)		Límite Son Font
	Propuesta Sorea Tramo C-D (480 ml)		Propuesta según avance de Planeamiento Tramo A-D (2897 ml)

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ	RAFAEL BALAGUER PRUNES ARQUITECTO	
	C/ PERE DEZCALLAR I NET 10 3-C 07003 PALMA MALLORCA T- 971/72 53 17 FAX - 971/72 28 59 rbalaguer@rbalaguer.com	
PROYECTO -	AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACION EN LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE SON FONT. T.M. CALVIÁ, MALLORCA	
PROMOTOR -	ENTIDAD DE CONSERVACION DEL NUCLEO RURAL DE SON FONT, representado por JOHN-ROY HUGHES	
PLANO -	ALTERNATIVAS DEL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y ESQUEMA DE RED DE DISTRIBUCION	
640/13		MODIF. 1: MODIF. 2: MODIF. 3:
E: 1/1000 E: 1/500		05



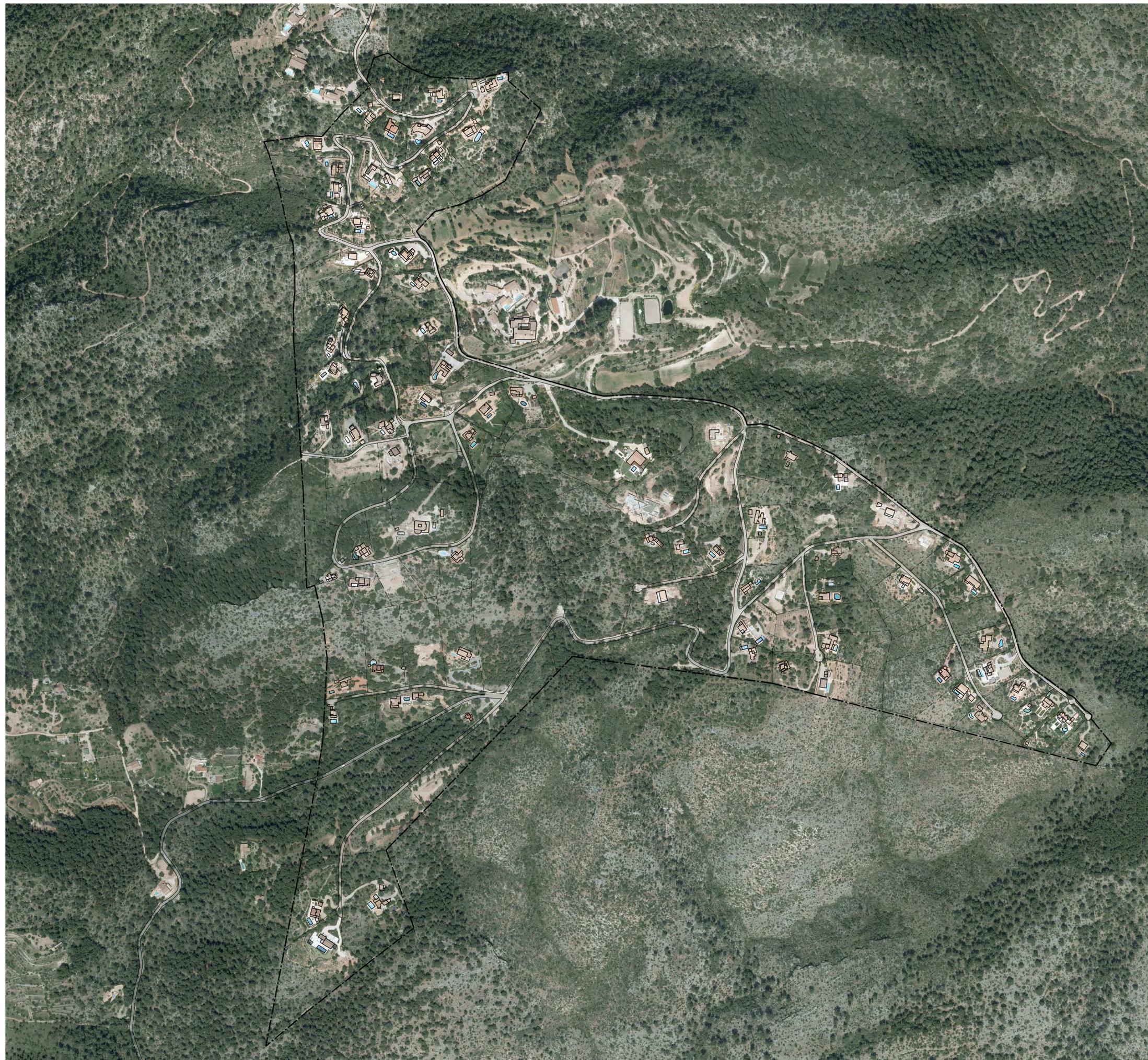
- DELIMITACION DEL AMBITO
- - - DELIMITACION SECTORES
- (H) PARCELAS EDIFICADAS- 82
- (K) PARCELAS NO EDIFICADAS- 34
- NUMERO TOTAL DE PARCELAS- 116
- NIVEL CONSOLIDACION 70,68%> 66,66%


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ
RAFAEL BALAGUER PRUNES
 ARQUITECTO

C/. PERE DEZCALLAR I NET 10 3-C 07003 PALMA MALLORCA
 T- 97172 53 17 FAX - 97172 26 59 rbalaguer@rbalaguer.com

PROYECTO -	AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACION EN LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE SON FONT, T.M. CALVIÁ, MALLORCA
PROMOTOR -	ENTIDAD DE CONSERVACION DEL NUCLEO RURAL DE SON FONT, representado por JOHN-ROY HUGHES
PLANO -	ESTUDIO DE CONSOLIDACION DE SON FONT Y DELIMITACION DEL AMBITO

E: 1/3000



----- DELIMITACION DEL AMBITO
 SOBRE FOTOGRAFIA AEREA "SITIBSA" AÑO 2012



EXCMO.
 AYUNTAMIENTO
 DE CALVIÁ

RAFAEL BALAGUER PRUNES
 ARQUITECTO

C/. PERE DEZCALLAR I NET 10 3-C 07003 PALMA MALLORCA
 T- 971/72 53 17 FAX - 971/72 28 59 rbalaguer@balaguer.com

PROYECTO - AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACION
 PUNTUAL DEL P.G.O.U. PARA LA LEGAL Y EFECTIVA
 INTEGRACION EN LA ORDENACION DEL SUELO
 URBANO DE SON FONT. T.M. CALVIÁ. MALLORCA

PROMOTOR - ENTIDAD DE CONSERVACION DEL NUCLEO RURAL
 DE SON FONT. representado por JOHN-ROY HUGHES

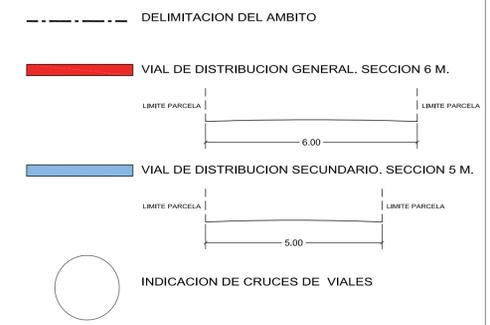
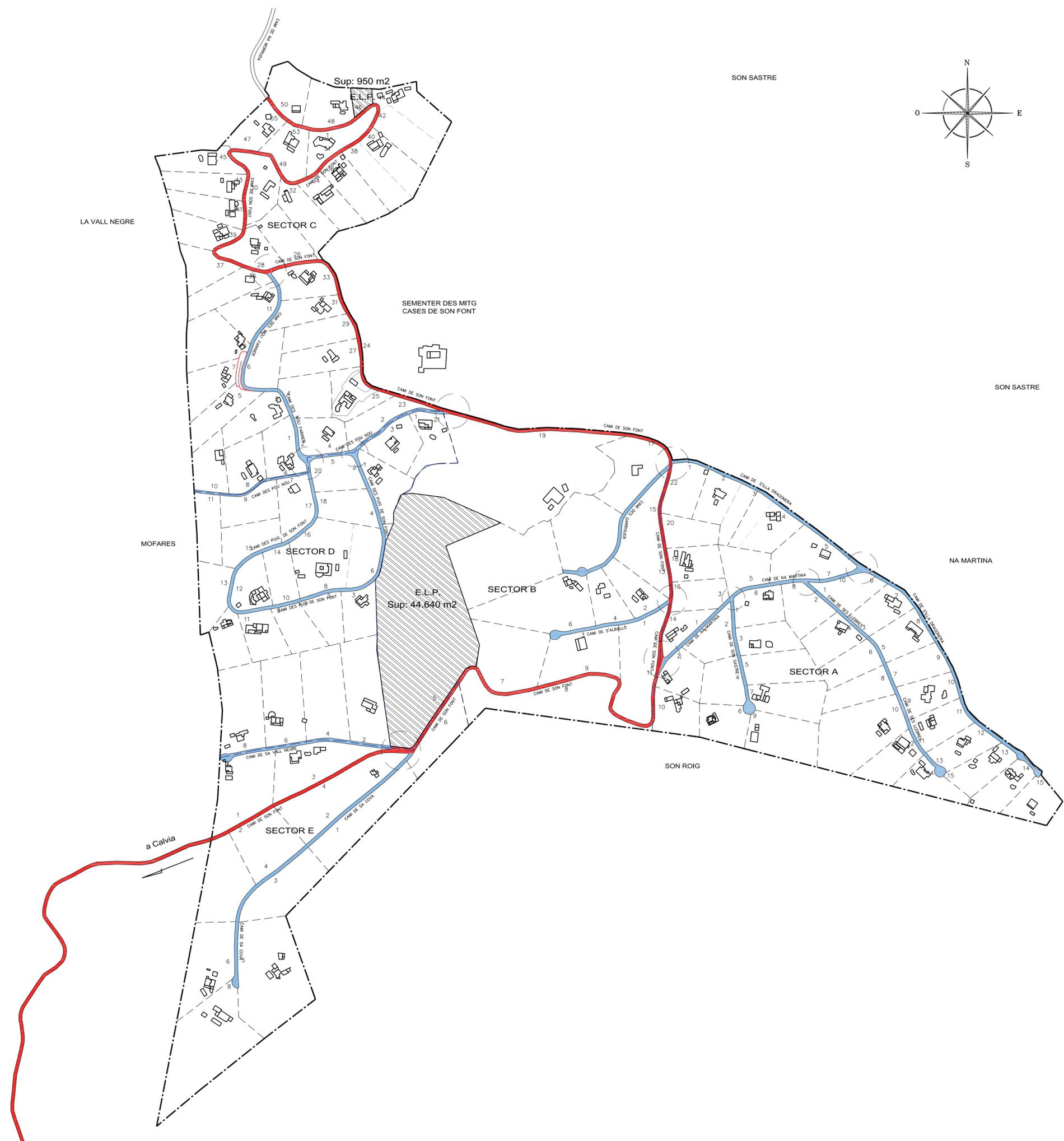
PLANO - DELIMITACION DEL AMBITO SOBRE FOTOGRAFIA
 AEREA "SITIBSA" AÑO 2012.

E: 1/3000

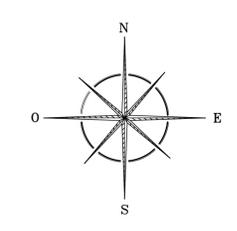
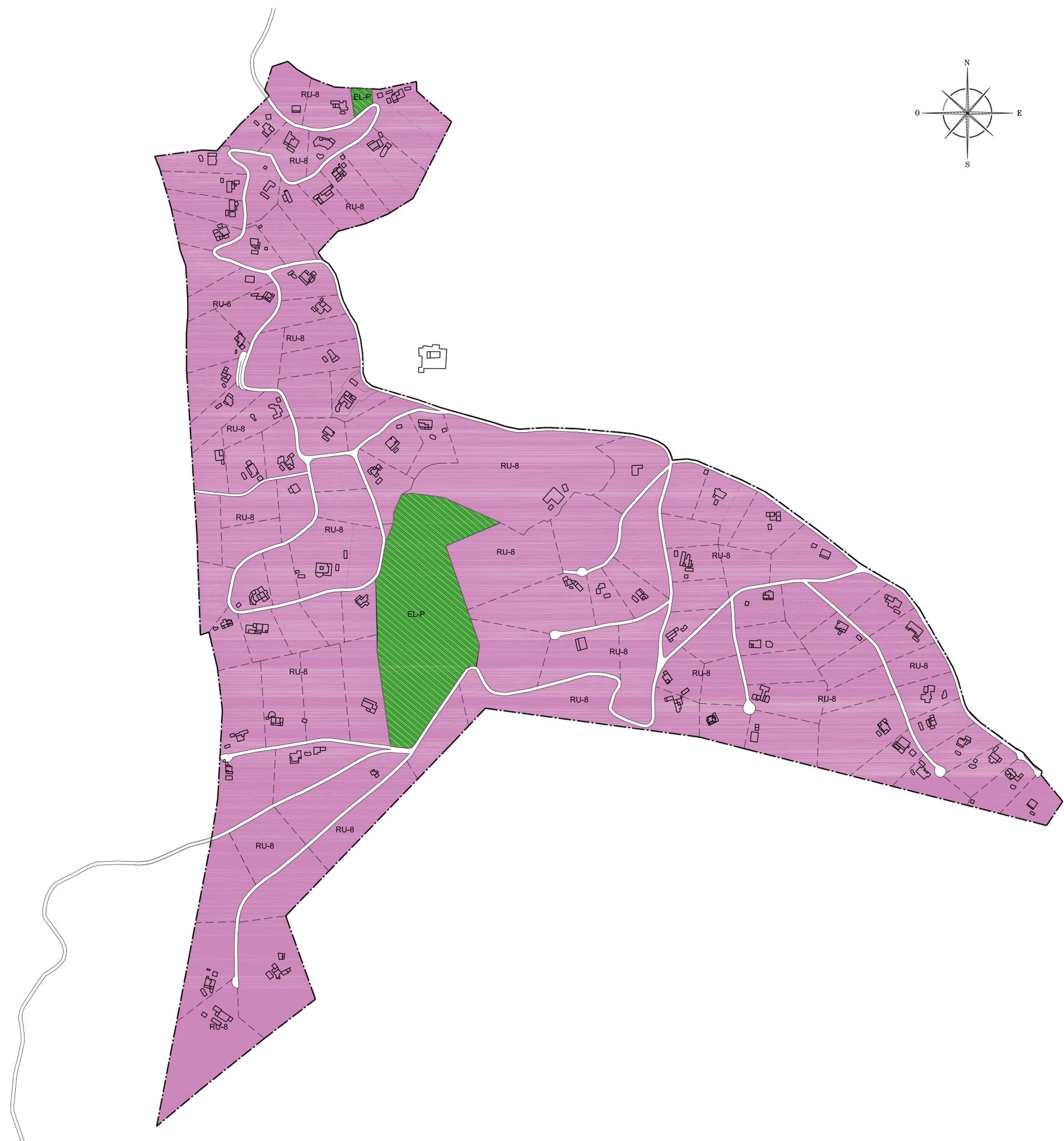
640/13

MODIF. 1:
 MODIF. 2:
 MODIF. 3:

07



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ	RAFAEL BALAGUER PRUNES ARQUITECTO	
	C/. PERE DEZCALLAR I NET 10 3-C 07003 PALMA MALLORCA T- 971/72 53 17 FAX - 971/72 26 59 rbalaguer@balaguer.com	
PROYECTO -	AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACION EN LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE SON FONT. T.M. CALVIÁ, MALLORCA	
PROMOTOR -	ENTIDAD DE CONSERVACION DEL NUCLEO RURAL DE SON FONT. representado por JOHN-ROY HUGHES	
PLANO -	ESTRUCTURA VIARIA DEL SUELO URBANO SECCIONES TIPO	
E: 1/3000		
640/13	MODIF. 1: MODIF. 2: MODIF. 3:	08



- DELIMITACION DEL AMBITO
- RU-8 UNIFAMILIAR AISLADA
- EL-P

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALVIÁ</p>	<p>RAFAEL BALAGUER PRUNES ARQUITECTO</p> <p><small>C/. PERE DEZCALLAR I NET 10 3-C 07003 PALMA MALLORCA T- 971/72 53 17 FAX - 971/72 26 59 rbalaguer@rbalaguer.com</small></p>	
	<p>PROYECTO -</p>	<p>AVANCE DE PLANEAMIENTO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACION EN LA ORDENACION DEL SUELO URBANO DE SON FONT. T.M. CALVIÁ, MALLORCA</p>
<p>PROMOTOR -</p>	<p>ENTIDAD DE CONSERVACION DEL NUCLEO RURAL DE SON FONT. representado por JOHN-ROY HUGHES</p>	
<p>PLANO -</p>	<p>PROPUESTA DE ORDENACION. CALIFICACION DEL SUELO.</p>	
<p>E: 1/3000</p>		
<p>640/13</p>	<p>MODIF. 1: MODIF. 2: MODIF. 3:</p>	<p>09</p>