

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@rbalaguer.com

AJUNTAMENT DE CALVIÀ



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACION URBANA DE CALVIÀ
PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACION DE SON FONT EN EL SUELO URBANO
DEL P.G.O.U.

DOCUMENTO Nº 1-

AVANCE DE PLANEAMIENTO
DOCUMENTO DEL AVANCE



ABRIL 2013

RAFAEL BALAGUER PRUNÉS
Arquitecto

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE CALVIÁ PARA LA LEGAL Y EFECTIVA INTEGRACIÓN DE SON FONT EN EL SUELO URBANO DEL PGOU.

DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO

INDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
 - 1.1 Antecedentes y concepto**
 - 1.2 Necesidad, conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntal del PGOU de Calviá.**
 - 1.3 Marco legal.**
 - 1.4 Incidencia de la Normativa Supramunicipal.**
 - 1.5 Tramitación administrativa del Avance.**
 - 1.6 Autoría Técnica.**

- 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**
 - 2.1 Criterios de delimitación del ámbito de la Modificación Puntual.**
 - 2.2 Criterios de revisión de las normas urbanísticas vigentes.**
 - 2.3 Criterios de revisión de las gestiones urbanísticas.**
 - 2.4 Criterio de clasificación del suelo.**
 - 2.5 Propuesta de clasificación del suelo y asignación de tipología edificatoria.**
 - 2.6 Criterios para el Proyecto de Dotación de Servicios.**
 - 2.7 Criterios sobre la estructura parcelaria del ámbito.**
 - 2.8 Superficies resultantes de la Ordenación.**
 - 2.9 Criterios de gestión del planeamiento.**

- 3. DOCUMENTACIÓN GRAFICA ANEXA**

Plano nº 1.-	Plano de situación de Son Font
Plano nº 2.-	Plano de información de la Parcelación de Son Font aprobada por el Pleno Municipal el 19 de agosto de 1974.
Plano nº 3.1.-	Plano de información del ámbito de Son Font, según el PGOU vigente. Referencia Plano Municipal 02_CRS_03
Plano nº 3.2.-	Plano de información del ámbito de Son Font, según el PGOU vigente. Referencia Plano Municipal 02_CRS_05
Plano nº 4.-	Plano de las determinaciones del PTM. Referencia Plano Municipal 03_C-PTM
Plano nº 5.-	Alternativas de suministro de agua potable y distribución.
Plano nº 6.-	Plano del suelo urbano de Son Font con estudio de consolidación y delimitación del ámbito.
Plano nº 7.-	Fotografía aérea del ámbito de Son Font.
Plano nº 8.-	Plano de la estructura viaria del suelo urbano, secciones tipo.
Plano nº 9.-	Plano de la propuesta de ordenación. Calificación del suelo.

1. INTRODUCCIÓN.-

1.1. Antecedentes y concepto.-

El instrumento de ordenación urbanística general, actualmente vigente en el municipio de Calviá, 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 Calviá 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.

1.2. Necesidad, conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntal del PGOU.

Las razones que justifican la necesidad de la Modificación Puntal del PGOU de Calviá para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU, se estudian específicamente en el apartado 2 del presente documento, 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 Calviá, 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 Puntal, 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.

1.3. Marco legal.-

La Ley básica de ámbito estatal que regula el vigente PGOU de Calviá, es el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el cual se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE nº 154 de 26 de junio de 2008).

El Texto Refundido unifica la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo, con los preceptos no derogados por el Tribunal Constitucional del RD 1/1992 de 26 de junio, por el cual se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

En relación a las disposiciones reglamentarias, siguen en vigor, y en consecuencia son de obligado cumplimiento, las determinaciones de los Reglamentos derivados de la Ley del Suelo de 1.976, dada la inexistencia de una Ley del Suelo propia de Illes Balears.

Con esta situación, de acuerdo con lo que determinan los artículos 157.3 y 151.2 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de junio), el procedimiento de la Modificación Puntual, se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para su formación. Asimismo, teniendo en cuenta, lo que dispone el artículo 125 del mismo Reglamento, cuando los trabajos de elaboración del planeamiento permitan la formulación de los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, éstos deberán de ser expuestos al público por un periodo mínimo de treinta días. El presente documento se redacta para que pueda dar cumplimiento al citado precepto.

Por otro lado, el Parlament de Illes Balears, en el marco de sus competencias, otorgadas por la Constitución y su propio Estatuto, y refrendadas por la citada Sentencia del Tribunal Constitucional, ha aprobado recientemente la Ley 7/2012, de 13 de junio, de Medidas Urgentes para la Ordenación Urbanística Sostenible, que para garantizar el principio de seguridad jurídica, ha establecido los preceptos, que afectan a los suelo de los actuales núcleos rurales, como es la Disposición Transitoria Quinta y el Artículo 3, que permiten, sino obligan, a que los citados núcleos rurales, adquieran la condición de la clase de suelo urbano, aunque no les sea de aplicación completa el Régimen Jurídico del Suelo Urbano, extremos que son clarificados y pormenorizados en los apartados 1, 2 y 3 del citado artículo 3 de la Ley 7/2012.

Atendiendo al hecho de que Son Font, es un núcleo rural, calificado como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés ya desde la Ley 1/1991 de 30 de enero, de Espacios Naturales, refrendada por los vigentes PGOU de Calviá y Plan Territorial Insular de Mallorca, es por lo cual puede acogerse a las determinaciones del artículo 3 y Disposición Transitoria Quinta de la citada Ley 7/2012.

1.4. Incidencia de la Normativa Supramunicipal.-

En las normas y planeamientos de rango supramunicipal, se suscitan aspectos que vincula al planeamiento urbanístico de ámbito municipal, en el momento presente, este tipo de normativa de aplicación directa se encuentra principalmente en la Ley 7/2012, el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM) y los Planes Directores Sectoriales (P.D.S.).

Asimismo, con posterioridad a la entrada en vigor del vigente PGOU de Calviá, han entrado en vigor otras normativas que no afectan al objeto de la presente Modificación Puntual.

Se citan a continuación, con carácter no exhaustivo una relación de normativa vigente y aplicable al municipio, entre otras:

a) Leyes y Decretos Estatales:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE nº 154, de 26 de junio).
- Decreto 984/1972, de 24 de marzo, por el que se declara Paraje Pintoresco, la costa noroeste de la Isla de Mallorca (BOE nº 94, 19 de abril 1972).
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a la parte nuevamente en vigor en la Comunidad Autónoma de las Illes Balears como consecuencia de la Sentencia 61/1997 del

Tribunal Constitucional y en todo aquello que no se oponga al Real Decreto 2/2008 anteriormente citado.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y Reglamento que la desarrolla.
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso al servicio de telecomunicación.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla.
- Plan Hidrológico de les Illes Balears, aprobado mediante el Real Decreto 378/2001 de 6 de abril. En vigor desde el 21 de abril de 2001.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

b) Leyes y Decretos Autonómicos.-

- Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre Recepció d'Urbanitzacions pels Ajuntaments.
- Llei 8/1988, d'1 de juny, d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB modificada per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
- Llei 9/1990, de 27 de juny, de traspàs de competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat als Consells Insulars.
- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística.
- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears, modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, per la Llei 2/2000, de 9 de març y por la Llei 4/2008, de 14 de maig.
- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la Milora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històricoambientals dels nuclis de població.
- Llei 8/1995, de 30 de març, d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades.
- Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació dels serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.
- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial.
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic (i modificacions introduïdes per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries i administratives; per les DOT i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat. Modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març.
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears, modificada per la Llei 9/2002, de 12 de desembre.
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT), modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears, per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balear i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial.

- Llei 2/2001 de 7 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'ordenació del territori.
- Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears. Modificada per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives. Aquesta llei reforça i especifica les vinculacions per al planejament general municipal.
- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5000 de les àrees d'alzinar protegit.
- Decret 147/2002, de 13 de Desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.
- Decret 20/2003, de Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.
- Decret 87/2004, de 15 d'octubre, modificació del Decret 105/1997, del Reglament de Policia Sanitària Mortuòria.
- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).
- Llei 10/2005, de 14 de juny, de Ports de les Illes Balears
- Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears.
- Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, sobre el Règim de Llicències Integrades d'Activitat.
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, on s'estableix l'obligatorietat d'una reserva de sòl per a habitatges de preu tasat.
- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.
- Decret 19/2007, de 16 de març, pel qual s'aprova el PORN de la Serra de Tramuntana.
- Acord del Consell de Govern de 16 de maig de 2007 pel qual es declara paratge natural la Serra de Tramuntana.
- Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.
- Llei 7/2012 de 13 de juny, de Mesures Urgents per a l'Ordenació Urbanística Sostenible.

c) Planeamiento Supramunicipal:

- Pla Territorial Insular de Mallorca, aprobado definitivamente por el Ple del Consell Insuar de Mallorca, día 13 de diciembre de 2004, BOIB núm. 188 de 31 de diciembre de 2004.
- Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'Illa de Mallorca (Aprobado por el Pleno del Consell de Mallorca del día 8 de abril de 2002, BOIB núm. 59, de día 16 de mayo de 2002, corrección de errores aprobada por el Pleno del día 29 de julio de 2002. BOIB núm. 96 de día 10 de agosto de 2002). Modificado por la Llei 25/2006, de 27 de diciembre, de mesurs tributàries i administratives.
- Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials (Decret 217/1996, de 12 de desembre).
- Pla Director Sectorial de Pedreres (Decret 77/1997, de 11 de juny); revistado por Decreto 61/1999, de 21 de mayo.
- Pla Director Sectorial de Carreteres (Decret 87/1998, de 16 de octubre). Modificado por Decreto 59/2001, de 20 de abril, y por acuerdo del Ple del Consell de Mallorca de fecha 1 de diciembre de 2003.
- Revisió del Pla Director Sectorial Energètic (Decret 96/2005, de 23 de septiembre).
- Acuerdo del Ple del Consell de Mallorca, de aprobación definitiva de la Revisió del Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus Urbans de l'Illa de Mallorca (BOIB 9 de març de 2006).
- Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (Decret 22/2006, de 10 de marzo).
- Pla Director Sectorial del transport de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (Decret 41/2006, de 28 de abril).
- Acords del Ple del Consell Insular de Mallorca, mitjançant el qual s'aprovan les modificacions puntuals nº 1 i 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca.

1.5. Tramitación administrativa del Avance de Planeamiento.

La Entidad de Conservación del Núcleo Rural de Son Font, acordó que los trabajos correspondientes a la presente Modificación Puntual fueran redactados por el Arquitecto D. Rafael Balaguer Prunés, colegiado en el COAIB con el número 308651, redacción que se realiza con la coordinación de los SSTT del Ayuntamiento de Calviá.

En el momento que los trabajos de elaboración de la “Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Calviá para la legal y efectiva integración de Son Font en el suelo urbano del PGOU”, han adquirido el suficiente grado de desarrollo, se ha formalizado este **documento de avance de planeamiento** en el que se contiene **los criterios, objetivos y estrategias generales de la modificación**. Este documento sirve para su exposición al público, según lo que dispone la legislación urbanística (Artic. 125 del Reglamento de Planeamiento).

El contenido y grado de detalle del Avance, se ha valorado en base a facilitar la participación y la comprensión del documento por los ciudadanos.

El proceso de información y participación pública se concluirá con la elaboración de un informe, en el cual se analizarán las sugerencias y alternativas, proponiendo la confirmación o rectificación de las soluciones de planeamiento propuestas en el Avance.

1.6. Autoría Técnica.-

Este documento, lo ha descrito y finalizado el Arquitecto D. Rafael Balaguer Prunés, colegiado con el nº 308651, con la asesoría de carácter ambiental de la Entidad “Estop S.A.” con el Biólogo D. Francisco Mullor Ruiz.

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.-

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 Calviá 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, que se exponen, analizan y justifican a continuación:

2.1. 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 las Illes Balears, en su Disposición Adicional Segunda establece que el Suelo No Urbanizable de Son Font, delimitado en el PGOU de Calviá, 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 Calviá 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 Calviá 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 Calviá, 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.

2.2. 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 Nº de 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 grafada 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 m 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 Calviá, en el artículo 9.03 establece “Criterios de integración ambiental y estética de las construcciones en suelo rústico”.

Asimismo el Ayuntamiento de Calviá, 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 m ²
Fachada mínima	: 30 m.
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 mts.
Altura total (h)	: 8,00 mts.
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 m2.
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 presente Avance de Planeamiento, normas generales que afectan al suelo urbano, régimen de viviendas y edificaciones existentes, etc., se estará a lo dispuesto en el vigente PGOU de Calviá, 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 Calviá 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.

2.3. Criterios de revisión de las Gestiones Urbanísticas.-

Las gestiones urbanísticas que afectarán al suelo urbano de Son Font se establecen en los conceptos siguientes:

2.3.1. Obligatoria constitución en Comunidad de Propietarios del Ámbito.-

Todos los propietarios del ámbito de Son Font, con pertenencia obligatoria, están integrados en la Entidad de Conservación del Núcleo Rural de Son Font, entidad urbanística colaboradora inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del CIM nº 135a desde el año 2007, con los siguientes datos:

Presidente de la Entidad	: Sr. John Hughes
Dirección	: Buzón 2 Son Font – Calviá 07184 Illes Balears
Teléfono	: 971138330 Móvil 660385478 Fax 971138317
Email	: jhughes@xenon-worldwide.com

Los Estatutos de la citada Entidad le confieren facultades ejecutivas para subvenir los gastos derivados de la formulación del planeamiento, de la ejecución y la gestión de las determinaciones de éste y de la conservación de las infraestructuras y de los equipamientos que en la ordenación se contemplen.

2.3.2. Conservación y Dotación de 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 Calviá y con la Entidad Municipal Calviá 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 Calviá 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 Calviá 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 mts. en la distribución secundaria a parcelas, y de 6 mts en el vial principal de la Ordenación, sin dotación de aceras, tal como se grafía en el Plano nº 8 del presente 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 Calviá 2000 S.A., con propuesta de abastecimiento y distribución grafiados en el Plano nº 5 del presente 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 Calviá, hasta el límite de la Ordenación de Son Font, correrá a cargo de la empresa suministradora SOREA.

2.3.3. 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 Calviá.

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:

2.3.3.1. 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**”.

2.3.3.2. 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 mts. escasos de la población de Calviá, 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 Calviá población, sino también para satisfacer las necesidades de las 121 viviendas de Son Font.

Junto a los equipamientos anteriormente especificados, en la población de Calviá, 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.

2.3.4. 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 m²/m²) y el cálculo de los aprovechamientos resultantes de la propuesta de edificabilidad del Avance, con la subzona RU-8 (0,09 m²/m²), todo ello matizado con el límite de los 700 m² en parcelas superiores a 7.777 m².

M2. De la Totalidad de las Parcelas según Registro de la Propiedad	.....	661.707,00 m2.
Aprovechamiento según la Ordenación actual (0,067 m ² /m ²)	.....	44.334,33 m2.
Aprovechamiento total según propuesta (0,09 m ² /m ²)	.....	52.729,55 m2
Diferencias de aprovechamientos que se produce	.....	+ 8.395,22 m2
Superficie Zonas Verdes (EL-P)	.....	45.590,00 m2
Superficie Estructura Viaria	.....	47.715,00 m2
Superficie total de la Ordenación	.....	755.012,00 m2

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 m²/m² es de 44.334,33 m². de edificación posible.

La edificabilidad que se asigna en el Avance de Planeamiento a la Subzona RU-8, es de 0,09 m²/m², y teniendo en cuenta la limitación de una edificabilidad máxima de 700 m² a las parcelas con una superficie superior a 7.777 m², el total de metros cuadrados máximos en todo el ámbito de la ordenación es de 52.729,55 m².

La diferencia positiva del aumento de edificabilidad total del ámbito es de 8.395,22 m². 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 2.3.2. “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 Calviá en coordinación con la empresa de suministro SOREA (Calviá 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 encargadas 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 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 presente Avance de Planeamiento propone como cesión gratuita al Ayuntamiento de Calviá, 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.

2.4. Criterios de Clasificación del Suelo.-

El Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI) de Son Font en aplicación de la Norma Transitoria Quinta, y las determinaciones del Artículo 3 de la Ley 7/2012, se ordena en el presente Avance en su configuración de suelo urbano, sin aplicación completa del régimen jurídico del suelo urbano.

2.5. Propuesta de clasificación del suelo y asignación de tipología edificatoria.-

Todo el ámbito de Son Font, con la configuración que se establece en el Plano n° 9 del Avance, que es coincidente con el ámbito de la Parcelación Rústica “Son Font”, aprobada por la Corporación Plenaria el 19/08/1974, y con la AAPI del PGOU vigente, se grafía como suelo urbano.

El uso exclusivo de las parcelas de la ordenación es el de vivienda unifamiliar aislada, Subzona RU-8, con los parámetros definidos en el apartado 2.2 del Avance.

2.6. 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 presente Avance, tiene como prioridades:

2.6.1. 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 n° 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.

2.6.2. 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 cables.

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 empresas homologadas, con carga acuífera también de pozos homologados. Este servicios, se considera inadecuado y en los apartados siguientes, se propone su sustitución por 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 la redes de servicios existentes, deberán ser enterradas, así como la nueva red de suministro de agua potable.

2.6.3. Servicios a instalar en la Dotación de Servicios:

2.6.3.1. Red de Agua Potable.-

El suministro de agua potable se efectuará desde los puntos de la Villa de Calviá, indicados en el Plano nº 5 "Alternativas de suministro de agua potable y distribución", según propuesta realizada por la empresa pública SOREA de Calviá 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.

2.6.3.2. 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.

2.6.3.3. Pavimentación.-

Tal como se ha descrito en el punto 2.6.1, 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.

2.6.3.4. 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 bombes 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 personas x 250 l/ per x día = 117 m³ 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 l 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 Calviá 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.

2.7. Criterios sobre la Estructura Parcelaria del Ámbito.-

En el Plano nº 2 del Avance, se reproduce íntegramente, la estructura parcelaria de la Parcelación Rústica de "Son Font", aprobada por la Corporación Plenaria en sesión de 19/08/1974, en la que se puede comprobar que el número total de parcelas autorizadas es de 121 parcelas.

Atendiendo al proceso, de adquisición de parcelas por los diferentes propietarios, y de las licencias de construcción concedidas desde 1974, año de la autorización, se han producido agrupaciones parcelarias, que han producido una modificación de la estructura parcelaria desde 1974, modificación que es la que se grafía como estado final en el Plano nº 9 del presente Avance de Planeamiento.

La numeración de las parcelas, y sectores, se mantiene íntegra respecto a la aprobación de 19/08/1974, para un mejor control del Ayuntamiento en su registro de concesión de licencias, y como tal se ha grafado en los Planos números 6, 8 y 9 del presente Avance, especificando en las agrupaciones producidas, su numeración agrupada.

El resultado final de la estructura parcelaria del suelo urbano de Son Font, que se grafía en el Plano nº 9, como plano de ordenación y en los planos número 6 y 8 con carácter indicativo, es una estructura parcelaria inmodificable, con la excepción de las agrupaciones que se puedan producir, pero nunca segregaciones, y que dan un total de parcelas de 117 parcelas, representando un 3,30% menos que la ordenación original de 1.974. No obstante lo anterior, estará permitido y será innecesaria la obtención de licencias de segregación si las ligeras alteraciones son realizadas con el fin de adaptar las inscripciones registrales actuales al citado parcelario del Plano nº 9.

2.8. 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 m2.
○ Z.V. propiedad del Ayuntamiento de Calviá.	.....	45.590 m2.
○ Superficie Estructura Viaria.	.....	47.715 m2.
○ Superficie Parcelas Lucrativas.	.....	661.707 m2.
○ N° Total de Parcelas.	.....	116 Parc.
○ N° Total de Viviendas de la Ordenación.	.....	116 Viv.

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

○ Coeficiente edificabilidad global máxima de la Ordenación	.....	0,070 m2/m2
○ Densidad máxima viviendas/Ha	.....	1,536 Viv/Ha
○ Densidad población máxima habitantes/Ha*	.....	6,145 Hab/Ha
*Considerando 4 habitantes por vivienda		
○ N° Máximo de viviendas.	.....	116 Viv.
○ N° Máximo habitantes (4 Hab/Viv).	.....	464 Hab.

2.9. Criterios de Gestión del Planeamiento.-

El sistema de gestión de todas las determinaciones del planeamiento se acometerá por la Entidad de Conservación del Núcleo Rural de Son Font, entidad urbanística colaboradora, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras del Consell Insular de Mallorca, desde 2007 con el nº 135 a, con los datos consignados en el apartado 2.3.1 del presente Avance.

El sistema de cuotas, para sufragar todos los gastos derivados del proceso global, se establecerá en el Proyecto de Reparcelación Simplemente Económica que suscribirá la Entidad de Conservación, de acuerdo al principio de que los porcentajes de participación de cada parcela, se ajustarán a la edificabilidad asignada a cada parcela, por la presente Ordenación, en función de su superficie, teniendo en cuenta la limitación de máxima edificabilidad de 700 m2 en parcelas superiores a 7.777 m2, que fija la Subzona RU-8.

Este criterio de asignaciones de cuotas se ajusta a las determinaciones del artículo 58 del R.D. 2159/1978 y a los vigentes Estatutos de la Entidad de Conservación.

Palma, 10 de Abril de 2013

Rafael Balaguer Prunés
Arquitecto