

MP-04/2013

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA

Documento de Avance Modificación Puntual

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera,  
calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, de  
Magaluf, Calvià

UA / MG-09

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

## ÍNDICE

### **Documentación escrita**

Memoria justificativa

A. Antecedentes y objeto de la modificación

B. Justificación de la formación de la modificación

C. Descripción de la solución adoptada

Anexo I: Informe medio ambiental

Anexo II: Ficha de Unidad de Actuación UA / MG-09

### **Documentación gráfica**

Plano 1 y 2	FICHAS CATASTRO SOLARES	Escala 1 / 1000
Plano 3	PGOU VIGENTE (CASU-33)	Escala 1 / 2000
Plano 4	PGOU PROPUESTA (CASU-33)	Escala 1 / 2000
Plano 5	ZONAS afectadas SOBRE FOTOGRAFÍA AEREA	

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## A. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

### Plan Territorial de Mallorca 2004

Como desarrollo y aplicación a la isla de Mallorca de la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación del Territorio, se redactó el Plan Territorial de Mallorca.

Fue aprobado por el Pleno del Consell Insular de Mallorca el 13 de Diciembre de 2004 y publicado en el BOIB EXTR. Nº 188 de 31 de diciembre de 2004.

Posteriormente el Pleno del Consell de Mallorca en sesión celebrada el 3 de junio de 2010 aprobó una primera modificación puntual publicada en el BOIB nº 90 de 15-06-2010; y finalmente el Pleno del Consell de Mallorca en sesión celebrada el 13 de enero de 2011 aprobó una segunda modificación puntual publicada en el BOIB EXT. nº 18 de 04-02-2011; sin embargo ambas modificaciones no afectan a la documentación que ahora se redacta.

### Adaptación del PGOU al Plan Territorial de Mallorca 2009

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico (CIOTUPH) acordó aprobar definitivamente la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià al Plan Territorial de Mallorca, con prescripciones, así como varias de las modificaciones puntuales, en sesión celebrada el día el 26 de junio de 2009. Dicho acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de las Islas Baleares del 28 de agosto de 2009 (BOIB nº 126 EXT.).

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 31 de marzo de 2011, aprobó por unanimidad la propuesta para aprobar inicialmente la modificación puntual del PGOU que afecta a los artículos 10.22, 10.23, 10.24, 10.25, 10.26, 10.27, 10.29 y 10.31. (Equipamientos EQ) y restringe el uso de discoteca, salas de baile, etc. en las zonas de uso residencial, comercial o de equipamiento.

### Descripción de los solares afectados por la modificación:

#### **-Solar donde se Ubica el Hotel Magaluf Park**

El solar se sitúa en suelo urbano en la zona de Magaluf, concretamente en la confluencia de las calles de Galió, avenida Olivera y calle Pedro Vaquer. Este solar está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Turístico ( T ).

Referencia catastral: 0140008DD6704S0001ZI

Superficie de parcela: 15.205 m2 según nota de Catastro, 15.281,85 m2 según reciente medición topográfica.

Superficie construida (según nota de catastro): 18.106 m2

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

En él se ubica un el hotel Magaluf Park de tres estrellas (expediente municipal 2316 89/69, 1969; expediente Turismo HPM 2181, para 786 plazas y 422 unidades de alojamiento -58 individuales y 364 dobles).

### **Solar 23 del Estudio de Detalle de la UA. MG.01 Magaluf**

Se trata del solar 23, que resulta de la aprobación en su día del Estudio de Detalle U.A / MG -01, Magaluf. Está situado en la confluencia de las calles Pedro Vaquer, Carlos Saenz de Tejada y Avenida Olivera.

Según dicho Estudio de Detalle tiene una superficie de 10.106 m<sup>2</sup>, está destinado íntegramente a uso de servicios, establecimientos públicos y equipamientos, y tiene asignada una edificabilidad global de 5.570 m<sup>2</sup>. De acuerdo con dicho Estudio de Detalle, el uso del solar es de equipamiento EQ-RS

El resto de condiciones de la edificación y uso se rigen por el artículo 10.31 del Plan general.

En él se ubican dos edificios:

-Casa Katmandú (expediente municipal 12006 297/2004, 2004), que es una atracción recreativa.

-Nave para local audiovisual (expediente municipal 13307 74/09, 2009)

Referencia catastral: 0140015DD6704S0001AI

Superficie de parcela: 9.929 m<sup>2</sup> según nota de catastro, 10.106 según estudio de Detalle aprobado.

Superficie construida: 1.972 m<sup>2</sup> según nota de catastro, 2.757,98 m<sup>2</sup> (1.688,28 + 1.069,70) según las licencias concedidas.

### **Objeto de la presente Modificación Puntual.**

El objetivo de esta modificación puntual es acomodar las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, para hacer posible una iniciativa de desarrollo en dos solares situados en suelo urbano (ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada de Magaluf).

En concreto, la modificación establece los parámetros urbanísticos necesarios que ofrezcan la flexibilidad precisa para desarrollar en el ámbito afectado, el proyecto de un parque temático que complemente la actividad del hotel existente en uno de ellos (a modo de oferta complementaria) a la vez que se establezca como un atractivo turístico para toda la zona y que suponga una alternativa al modelo conocido como oferta de "sol y playa". Supone además esta iniciativa, un incremento del turismo del tipo familiar.

La modificación no supone variación de los parámetros vigentes de edificabilidad y ocupación, ni de los usos permitidos vigentes.

La modificación afecta:

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvià

-Al parámetro de altura, en el sentido de permitir que las atracciones que en los solares se dispongan se vean eximidas de su cumplimiento.

-A los parámetros de separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, en el sentido de establecer la posibilidad de que vía estudio de detalle, estos puedan reducirse o eliminarse.

A efectos de desarrollar lo anterior, la modificación puntual delimita una nueva unidad de actuación.

### **Justificación de la idoneidad de la presente Modificación Puntual**

En esta memoria se justifica la necesidad de introducir estas modificaciones para garantizar el éxito del objetivo arriba expuesto.

La pretensión de la Propiedad cuenta con el apoyo del Ayuntamiento, por cuanto la iniciativa supone una importante apuesta por la oferta turística de calidad en el municipio, en momentos en los que el sector atraviesa problemas como consecuencia de la incertidumbre debida a la situación económica actual. La modificación que aquí se propone, supondrá una importante inversión privada que revertirá no solo en los solares del ámbito afectado sino también en el entorno, al suponer como se ha expuesto, un atractivo turístico para toda la zona y una alternativa al modelo conocido como oferta de "sol y playa".

El desarrollo de este proyecto, contribuirá así a:

1. Crear un equipamiento recreativo-parque temático en la zona de Magaluf, que tiene carencia de dicho tipo de equipamientos.
2. Potenciar la oferta complementaria de la zona, considerando adecuado su emplazamiento.
3. Favorecer la desestacionalización, al crear una oferta turística-recreativa capaz de captar mercado en temporada media y baja, alternativa a tradicional oferta de sol y playa y de carácter familiar.
4. Captar inversión privada para la edificación de nuevas instalaciones en Magaluf, sin aumentar el techo edificable de suelo urbano previsto en la normativa vigente.
5. Crear nuevos puestos de trabajo en estas instalaciones.

Los solares son de diferentes Propiedades, y la modificación que aquí se propone en el sentido de establecer la posibilidad de que vía estudio de detalle, los parámetros de separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar puedan reducirse o eliminarse, permitirá plantear proyectos de conjunto para todo el ámbito con independencia de dicho régimen de Propiedad.

Por otro lado, las alturas totales previstas en el Plan General (14 metros para el solar 23, 18 metros para el solar en el que se ubica el hotel) son insuficientes para disponer alguna de las atracciones que pudieran ser adecuadas para un parque temático.

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvià

Finalmente, las condiciones existentes (superficie de solar y actuales edificaciones, ocupación de futuras atracciones...) hacen inviable el desarrollo de la iniciativa si se aplica la exigencia de resolver en el solar, la reserva de aparcamiento que establece el Plan General.

Es por todo lo expuesto (idoneidad del proyecto de oferta complementaria-parque temático que se pretende llevar a cabo, inadecuación de algunos parámetros de la normativa vigente para llevar a término esta iniciativa con éxito) que se considera necesaria la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Calvià, de manera que la legalidad urbanística resultante resuelva los problemas que en este momento plantea el ordenamiento vigente respecto al desarrollo del proyecto.

La voluntad municipal de posibilitar la resolución de esta cuestión, justifica la conveniencia de que se formule el presente expediente de modificación puntual del Plan, dentro del ordenamiento jurídico vigente y más concretamente de acuerdo con lo establecido en el propio Plan General y en la Ley del Suelo.

La modificación propuesta afecta a la Documentación gráfica del vigente Plan General de Ordenación Urbana municipal, concretamente al plano de Calificaciones y Alineaciones en Suelo Urbano CASU 33, al objeto de recoger las alteraciones que con la modificación se proponen.

La modificación afecta también a la Documentación escrita del vigente Plan General de Ordenación Urbana, en concreto al documento Normas II, puesto que con la modificación propuesta se crea una nueva ficha de unidad de actuación: la UA/MG08, la cual se incluirá sin más en dicho documento, sin modificar ninguna otra de las determinaciones del mismo. El resto de documentación del Plan General, es decir: Memoria, Normas I, Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas, no resultan afectados y mantienen plenamente su vigencia.

La unidad UA MG-01 (y por lo tanto su correspondiente ficha), quedan anuladas al haberse desarrollado los objetivos que motivaron su delimitación.

## **B. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La necesidad técnica de las alteraciones de planeamiento que se proponen, se justifica por lo expresado hasta el momento en el apartado anterior, que será desarrollado más adelante.

La modificación que se propone y que es objeto del presente documento se considera que no constituye una alteración sustancial del Plan, especificándose a continuación los razonamientos que lo justifican.

Desde el punto de vista jurídico, la oportunidad y posibilidad de proceder a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, se justifica en las determinaciones del propio Plan y en la legislación urbanística vigente.

En efecto, la legislación urbanística establece que los planes tienen una vigencia indefinida (Artículo 154.1 del Reglamento de Planeamiento), no obstante lo cual la posibilidad de alterar sus determinaciones queda contemplada en el citado Reglamento de planeamiento en cuyo artículo 154.2 se establece que

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

*“2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan”.*

En este momento cabría preguntarse si la alteración que se propone debería tener la consideración de una revisión o por el contrario podría ser encuadrada como un supuesto de modificación de los contemplados en el artículo transcrito. Al respecto se ha de señalar que el propio Plan General establece en sus artículos 1.04 y 1.05 los supuestos en los que las alteraciones del mismo constituirán uno u otro caso y de igual manera lo establece el artículo 154.3 y 4 del Reglamento de Planeamiento en los que se prevé que:

*“3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.*

*4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados de calificación o clasificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.”*

Dado que como se ha dicho en el apartado anterior que justifica el Objeto de la modificación, las alteraciones propuestas no suponen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación, sino que se limitan a unos cambios puntuales en la calificación de algunos terrenos sin que el Plan en su conjunto sea replanteado sustancialmente, se considera que nos encontramos ante un supuesto de modificación previsto en el ya citado artículo 154.4 del Reglamento de planeamiento.

En cuanto al procedimiento para la revisión o modificación, el Reglamento de planeamiento (artículo 155.2 y siguientes), establece que “La revisión o modificación de los Planes directores territoriales de coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración y, en su caso, en los plazos y por las causas en los mismos establecidas”.

Las alteraciones a las que se refiere el presente documento, como ya ha quedado manifestado en los antecedentes, no suponen modificación sustancial en el sentido que se establece en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento, constituyendo casos claros de modificación de planeamiento y no de revisión del mismo.

### **C. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Se procede a continuación a describir la modificación propuesta y los aspectos concretos de la documentación del Plan que se modifica.

La modificación que se plantea afecta a dos solares colindantes dentro del ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada de Magaluf. Este ámbito constituye una nueva unidad de actuación UA / MG-08

#### **C.1. Solución adoptada para el solar del Hotel Magaluf Park.**

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

Este solar está incluido dentro de la delimitación de suelo urbano de propiedad privada. Tiene la condición de solar. Está calificado como Zona Turística (T). La presente modificación no afecta a dicha calificación, por lo que estaría y está sujeta (con independencia de cuantas normativas de ámbito supra-municipal le afectaran) a las determinaciones del artículo 10.21 sobre Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona Turística

Se mantienen los usos permitidos por el planeamiento vigente, de acuerdo con dicho artículo 10.31 del Plan General (zonas T). En éste se establece como permitido, el uso Turístico. De acuerdo con el artículo 3.07 (Uso Global Terciario, 4.3 Uso Turístico) se establece como uso turístico las actividades consideradas como ofertas complementarias. A tal efecto y de acuerdo con lo que establece la Ley General Turística, debe considerarse como tal, las actividades propias de los parques temáticos (oferta complementaria de entretenimiento). Por ello, al permitir la normativa vigente la implantación en el solar de este uso, no es preciso que la modificación puntual afecte a los usos previstos.

La ocupación y edificabilidad del solar no se modifican, y en consecuencia, cuantas modificaciones de las instalaciones se realicen, deberán ajustarse a lo que establece en Plan.

Modificaciones propuestas:

-Las instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) podrán exceder la altura máxima y total que establecen los parámetros de las zonas en que se ubiquen.

-La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la manzana, permitirá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar. Permitirá también que elementos ligeros tipo cables tensados (tirolina), atraviesen la línea de propiedad que separa los dos solares afectados por la presente modificación.

-La reserva de plazas de aparcamiento que fuera exigible de acuerdo con el Plan General, podrá materializarse en un solar cercano, formalizando la correspondiente vinculación.

## **C.2. Solución adoptada para el solar 23 del Estudio de Detalle de la UA .MG-01 de Magaluf.**

Este solar está incluido dentro de la delimitación de suelo urbano de propiedad privada. Tiene la condición de solar. Está calificado como Zona EQ-RS. La presente modificación no afecta a dicha calificación, por lo que estaría y está sujeta (con independencia de cuantas normativas de ámbito supra-municipal le afectaran) a:

- Por un lado a las determinaciones del artículo 10.31 sobre Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la de Equipamientos (EQ)
- Por otro, a las determinaciones del Estudio de Detalle U.A / MG -01, Magaluf.

Se mantienen los usos permitidos por el planeamiento vigente, de acuerdo con dicho artículo 10.31 del Plan General (zonas EQ-RS). En éste se establece como permitido, el uso de equipamiento comunitario singular, comprensivo de casos especiales de difícil estandarización. El parque temático, con las atracciones que supone, se considera incluido dentro de esta demarcación, por lo que no es preciso que la modificación puntual afecte a los usos previstos, a efectos de garantizar el éxito del objetivo que ésta persigue.

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvià

La ocupación y edificabilidad del solar no se modifican, y en consecuencia, cuantas modificaciones de las instalaciones se realicen, deberán ajustarse a lo que establece en Plan y el Estudio de Detalle aprobado, y así se recoge en la ficha de la nueva unidad de actuación (ver anexo II).

Modificaciones propuestas:

-Las instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) podrán exceder la altura máxima y total que establece en los parámetros de las zonas en que se ubiquen.

-La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la manzana, permitirá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar. Permitirá también que elementos ligeros tipo cables tensados (tirolina), atraviesen la línea de propiedad que separa los dos solares afectados por la presente modificación.

-La reserva de plazas de aparcamiento que fuera exigible de acuerdo con el Plan General, podrá materializarse en un solar cercano, formalizando la correspondiente vinculación.

### **C.3. Consideraciones Generales**

Como consecuencia de todo lo anterior con la modificación propuesta se modifica la Documentación gráfica, concretamente el plano CASU-33 de Calificaciones y Alineaciones en Suelo Urbano en los términos anteriormente señalados, así como el documento de Normas II, en el que se incorpora la nueva ficha correspondiente a la UA / MG-09 definida para regular la edificación en su ámbito, quedando anulada la ficha correspondiente a la UA- MG-01.

La modificación puntual no afecta sin embargo a ninguna otra de las determinaciones o documentos del Plan (Memoria, Normas I, Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas), que mantienen su vigencia.

Se procede a continuación a resumir la situación de los citados terrenos en lo que se refiere a su calificación, superficie, etc, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente:

-La presente modificación no supone alteración por todo lo expuesto de los parámetros vigentes de parcelación, edificabilidad y ocupación.

-No supone tampoco variación de la intensidad de uso (plazas turísticas) aplicable al solar con calificación T. El número de plazas turísticas no varía en el cómputo total del municipio.

-En lo que se refiere a separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, no se modifican los parámetros del Plan, si bien se introduce la posibilidad de tramitar un estudio de detalle para reducirlos o eliminarlos. Dicho estudio, permitirá también que elementos ligeros tipo cables tensados (tirolina), atraviesen la línea de propiedad que separa los dos solares afectados por la presente modificación.

-En lo que se refiere a altura máxima y total, esta no se modifica para las edificaciones, si bien se introduce la salvedad para instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) que podrán excederla.

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

-En lo que se refiere a la reserva de plazas de aparcamiento que fuera exigible de acuerdo con el Plan General, esta podrá materializarse en un solar cercano, formalizando la correspondiente vinculación.

Así pues, considerados los siguientes cuadros de parámetros aplicables según el planeamiento vigente, a los solares afectados:

#### Solar calificado como Zona Turística (T)

##### **Condiciones de parcelación**

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	14.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	100 m.

##### **Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas:	4 plantas
Altura máxima en metros (H):	16 m.
Altura total (h):	18m.
Edificabilidad máxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	25 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2>5 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio	30.000 m <sup>3</sup>
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	60 m
Superficie mínima de aparcamiento privado:	7 m <sup>2</sup> /plaza turística
Sup. mínima de equipamiento deportivo privado:	10 m <sup>2</sup> /plaza
Superficie mínima de terrazas-solárium:	3 m <sup>2</sup> /plaza
Superficie mínima espejo de agua en piscinas:	1 m <sup>2</sup> /plaza>50m <sup>2</sup>
Índice máximo de intensidad de uso turístico:	1 plaza/70 m <sup>2</sup> solar

**Condiciones de uso:** (según punto 15 del artículo 10.21 del Plan General)

#### Solar calificado como Zona de Equipamiento EQ-RS

##### **Condiciones de parcelación**

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)

##### **Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas:	2 plantas
Altura máxima en metros (H):	6,5 m.
Altura total (h):	8m.
Edificabilidad máxima:	5.570 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2>3 m

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

Volumen máximo sobre rasante por edificio: 2.100 m<sup>3</sup>

**Condiciones de uso:** (según punto 8 del artículo 10.31 del Plan General)

La presente documentación, de acuerdo con lo que fija la ficha (anexo II) de la nueva unidad que se delimita, los modifica, dejándolos según se relaciona a continuación:

Solar calificado como Zona Turística (T)

**Condiciones de parcelación**

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	14.000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	100 m.

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas:	4 plantas (*)
Altura máxima en metros (H):	16 m. (*)
Altura total (h):	18m. (*)
Edificabilidad máxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	25 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2>5 m (**)
Volumen máximo sobre rasante por edificio	30.000 m <sup>3</sup> (**)
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	60 m (**)
Superficie mínima de aparcamiento privado:	7 m <sup>2</sup> /plaza turística
Sup. mínima de equipamiento deportivo privado:	10 m <sup>2</sup> /plaza
Superficie mínima de terrazas-solárium:	3 m <sup>2</sup> /plaza
Superficie mínima espejo de agua en piscinas:	1 m <sup>2</sup> /plaza>50m <sup>2</sup>
Índice máximo de intensidad de uso turístico:	1 plaza/70 m <sup>2</sup> solar

(\*)Las instalaciones recreativas destinadas a atracciones del parque temático podrán exceder la altura máxima y total establecida en cada zona.

(\*\*)La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la actuación, podrá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, a fin de permitir que las instalaciones recreativas puedan desarrollarse de manera conjunta y unitaria en ambos solares con diferentes calificaciones.

Solar calificado como Zona de Equipamiento EQ-RS

**Condiciones de parcelación**

Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)

**Condiciones de edificación:**

Altura máxima nº plantas:	2 plantas (*)
---------------------------	---------------

Ajuntament de Calvià

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA

Modificación Puntual MP-04/21013,

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

Altura máxima en metros (H):	6,5 m.(*)
Altura total (h):	8m.(*)
Edificabilidad máxima:	5.570 m2
Ocupación máxima:	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2>3 m (**)
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	2.100 m3 (**)

(\*)Las instalaciones recreativas destinadas a atracciones del parque temático podrán exceder la altura máxima y total establecida en cada zona.

(\*\*)La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la actuación, podrá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, a fin de permitir que las instalaciones recreativas puedan desarrollarse de manera conjunta y unitaria en ambos solares con diferentes calificaciones.

Calvià, 28 de Junio de 2.013

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecto

Director de Urbanismo y Planeamiento

Ajuntament de Calvià

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA

Modificación Puntual MP-04/21013,

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

## ANEXO I

INFORME MEDIO AMBIENTAL RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALVIÀ.

# **MEMORIA-ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CALVIÀ EN EL ÀMBITO DEFINIDO POR LA CALLE GALIÓ, AVENIDA OLIVERA, CALLE PEDRO VAQUER Y CALLE CARLOS SAENZ DE TEJADA DE MAGALUF.**



Promotor:

**EXMO. AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ**

Autores del Documento:

**Emilio Pou Feliu  
(Licenciado en Ciencias Ambientales)**

**Juan J. Artigues Mesquida  
(Ingeniero Agrónomo)**



JULIO 2013

Empresa certificada según las normas UNE-EN-ISO 9001:2008 y UNE-EN-ISO 14001:2004

c. Francisco Sancho 7, bajos – 07004 Palma de Mca. Telf.: 971 900 225. Fax: 971 900 226  
administracion@atpproyectos.com  
www.atpproyectos.com

## ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	CRITERIOS DEL ARTÍCULO 97 DE LA LEY 11/2006 .....	1
2	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.....	3
2.1	PROMOTOR.....	3
2.2	ALCANCE TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN.....	3
2.3	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.....	4
3	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.....	10
3.1	RELIEVE Y TOPOGRAFÍA.....	11
3.2	GEOLOGÍA.....	11
3.3	HIDROLOGÍA .....	11
3.4	VEGETACIÓN .....	12
3.5	FAUNA.....	12
3.6	ESPECIES DE INTERÉS. BIOATLAS .....	13
3.7	USOS DEL TERRITORIO .....	13
3.8	ECONOMÍA .....	14
3.9	POBLACIÓN.....	14
3.10	VALORES DE INTERÉS .....	14
3.11	PAISAJE .....	16
3.12	INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO.....	18
3.13	RIESGOS AMBIENTALES Y ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGO .....	18
4	ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	19
5	PREVISIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES .....	21
5.1	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE: RUIDO, POLVO, HUMOS, OLORES.....	21
5.2	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL FACTOR TIERRA-SUELO .....	21
5.3	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL FACTOR AGUA.....	21
5.4	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA.....	22
5.5	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL FACTOR ECONOMÍA .....	22
5.6	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.....	22
5.7	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN.....	22
5.8	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LOS USOS DEL TERRITORIO .....	22

5.9	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE VALORES DE INTERÉS.....	23
5.10	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.....	23
5.11	CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA SALUD HUMANA .....	23
6	MEJORAS AMBIENTALES .....	23
7	CONCLUSIONES .....	24

# 1 INTRODUCCIÓN

La Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears, en su artículo 95, prevé que los planes o programas sujetos de reducido ámbito territorial, o la introducción de modificaciones menores en planes o programas sujetos, así como los planes y programas no sujetos que establecen un marco para la autorización futura de proyectos, se someterán a evaluación ambiental estratégica cuando el órgano ambiental lo decida por el hecho de tener efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas que pueden resultar afectadas por el plan o programa, de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 97 de esta ley.

El artículo 97 prevé que para hacer las consultas a las administraciones públicas ha de remitírseles una memoria-análisis sobre los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente del citado plan o programa, a partir de los criterios a los que se refiere el artículo 97.

El presente documento materializa este requisito. En él se realiza un análisis de los efectos ambientales derivados de una Modificación Puntual del PGOU de Calvià, para determinar si hay efectos ambientales significativos, de forma que el Órgano Ambiental pueda determinar si, tratándose de una modificación menor de un plan sin repercusiones ambientales significativas, procede la Evaluación Ambiental.

## 1.1 CRITERIOS DEL ARTÍCULO 97 DE LA LEY 11/2006

El artículo 97 de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de Evaluaciones de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Illes Balears, establece los criterios para determinar los efectos significativos sobre el medio ambiente de determinados planes o programas:

*“El Órgano Ambiental determinará si un plan y un programa de los indicados en el artículo 95 tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y, en consecuencia, si debe sujetarse o no a evaluación ambiental estratégica, en base a los criterios siguientes:*

a) *Las características del plan o programa, considerando en particular:*

- La medida en que el plan o el programa establece un marco para proyectos o otras actividades en relación con la ubicación, las características, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.
- La pertinencia del plan o programa para la integración de aspectos medioambientales con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- Los problemas medioambientales significativos para el plan o programa y la posibilidad de corregirlos o compensarlos.
- La pertinencia del plan o programa para la aplicación de la legislación comunitaria europea en materia de medio ambiente, como los planes y programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

b) *Las características de los efectos y de la zona de influencia probable, considerando en particular:*

- La probabilidad, la duración, la frecuencia y la reversibilidad de los efectos.
- El carácter acumulativo de los efectos.
- La naturaleza transfronteriza de los efectos.
- Los riesgos para la salud humana o para el medio ambiente.
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos, teniendo en cuenta la zona geográfica y la población que pueda afectar.

- El valor y la vulnerabilidad de la zona probablemente afectada a causa de las características naturales especiales o el patrimonio cultural, la superación de los niveles o valores límite de calidad del medio ambiente o la explotación intensiva del suelo.
- Los efectos en zonas o espacios con un estatus de protección reconocido en los ámbitos autonómico, nacional, comunitario o internacional.”

## 2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

### 2.1 PROMOTOR

El Promotor de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU CALVIÀ EN EL ÁMBITO DEFINIDO POR LA CALLE GALIÓ, AVENIDA OLIVERA, CALLE PEDRO VAQUER Y CALLE CARLOS SAENZ DE TEJADA DE MAGALUF es el Ayuntamiento de Calvià.

### 2.2 ALCANCE TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual afecta a dos solares colindantes:

#### SOLAR DONDE SE UBICA EL HOTEL SOL MAGALLUF PARK



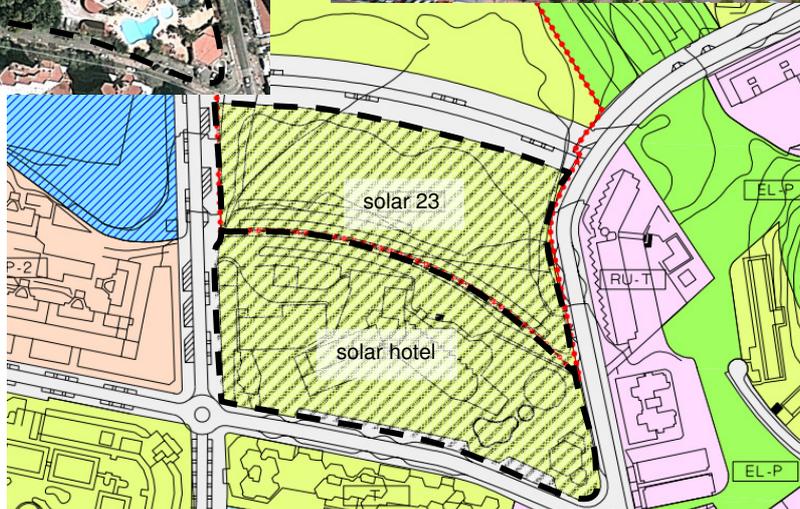
El solar se sitúa en suelo urbano en la zona de Magaluf, concretamente en la confluencia de las calles de Galió, avenida Olivera y calle Pedro Vaquer. Este solar está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como Turístico (T).

Referencia catastral: 0140008DD6704S0001ZI

Superficie de parcela (según nota de catastro): 15.205,00 m<sup>2</sup>.

Superficie construida (según nota de catastro): 18.106,00 m<sup>2</sup>

En él se ubica el hotel Sol Magalluf Park (expediente municipal 2316 89/69, 1969). Es un establecimiento de 3\*\*\*, dotado de 422 unidades de alojamiento, que puede albergar 786 plazas hoteleras.



Imágenes 1, 2 y 3. Emplazamiento de los solares sobre PGOU vigente y fotografías aéreas

## SOLAR 23 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA / MG 01 MAGALUF

Se trata del solar 23, que resulta de la aprobación del Estudio de Detalle U.A / MG -01, Magaluf. Está situado en la confluencia de las calles Pedro Vaquer, Carlos Saenz de Tejada y Avenida Olivera.

Según el Estudio de Detalle, tiene una superficie de 10.106,00 m<sup>2</sup>, está destinado íntegramente a uso de servicios (establecimientos públicos y equipamientos) y tiene asignada una edificabilidad global de 5.570 m<sup>2</sup>. De acuerdo con el Estudio de Detalle, el uso del solar es de Equipamiento (EQ-RS). El resto de condiciones de la edificación y uso se rigen por el artículo 10.31 del PGOU.

Referencia catastral: 0140015DD6704S0001AI

Superficie de parcela (según nota de catastro): 9.929,00 m<sup>2</sup>

Superficie construida (según nota de catastro): 1.972,00 m<sup>2</sup>



Imagen 4. Vista aérea del solar 23 con el hotel detrás

En este solar se ubican dos edificios:

- Casa Katmandú (expediente municipal 12006 297/2004, 2004), que es una atracción recreativa.
- Nave para local audiovisual (expediente municipal 13307 74/09, 2009)

## 2.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

El objetivo de la Modificación Puntual es acomodar las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Calviá para hacer posible una iniciativa de desarrollo en dos solares situados en suelo urbano (ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada de Magaluf).

En concreto, la Modificación establece los parámetros urbanísticos necesarios para ofrecer la flexibilidad precisa para desarrollar, en el ámbito afectado, el proyecto de un parque temático que complemente la actividad del hotel existente en uno de ellos (a modo de oferta complementaria) a la vez que se establezca como un atractivo turístico para toda la zona y que suponga una alternativa al modelo conocido como oferta de “sol y playa”. Asociado al parque temático, se pretende elevar la categoría del hotel de las 3\*\*\* actuales a 4\*\*\*\* y reorientar su público objetivo hacia el turismo familiar.

La Modificación no supone variación de los parámetros vigentes de edificabilidad y ocupación, ni de los usos permitidos vigentes.

La Modificación afecta:

- Al parámetro de altura, en el sentido de permitir que las atracciones que en los solares se dispongan se vean eximidas de su cumplimiento.
- A los parámetros de separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, en el sentido de establecer la posibilidad de que, vía estudio de detalle, estos puedan reducirse o eliminarse.
- A la posibilidad de resolver la dotación de plazas de aparcamiento en un solar cercano vinculado a los afectados por el ámbito de la modificación.

A efectos de desarrollar lo anterior, la modificación puntual delimitará una nueva unidad de actuación.

### 2.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La iniciativa supone una importante apuesta por la oferta turística de calidad en el municipio, en momentos en los que el sector atraviesa problemas como consecuencia de la incertidumbre debida a la situación económica actual. La Modificación que aquí se propone supondrá una importante inversión privada que revertirá no solo en los solares del ámbito afectado sino también en el entorno; al elevar la categoría de la oferta turística, ejercerá una beneficiosa influencia para toda la zona y una alternativa al modelo de oferta asociado exclusivamente al verano y la playa.

El desarrollo de este proyecto, contribuirá así a:

- Crear un equipamiento recreativo-parque temático en la zona de Magaluf, que tiene escasez de dicho tipo de equipamientos.
- Potenciar la oferta complementaria de la zona considerado lo adecuado de su emplazamiento.
- Elevar la categoría del hotel de 3\*\*\* a 4\*\*\*\* y potenciar el turismo familiar mejorando la calidad del turismo en la zona.
- Favorecer la desestacionalización al crear una oferta turística-recreativa capaz de captar mercado en temporada media y baja, alternativa a la tradicional oferta turística de sol y playa.
- Captar inversión privada para la edificación de nuevas instalaciones en Magaluf, sin aumentar el techo edificable de suelo urbano previsto en la normativa vigente.
- Crear nuevos puestos de trabajo asociados a estas instalaciones.



Los solares son de diferentes Propiedades y la Modificación que aquí se propone permitirá plantear proyectos de conjunto para todo el ámbito con independencia de dicho régimen de Propiedad. Esto se consigue posibilitando que, vía estudio de detalle, los parámetros de separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar puedan reducirse o eliminarse.

Por otro lado, las alturas totales previstas en el Plan General son insuficientes para disponer alguna de las atracciones que pudieran ser adecuadas para un parque temático.

Finalmente, las condiciones de reserva de aparcamiento en el propio solar que establece el PGOU vigente hacen inviable el desarrollo de la iniciativa, habida cuenta de las condiciones de contorno actuales y previstas: Superficies de solar, edificaciones existentes, ocupación requerida para futuras atracciones.

Es por todo lo expuesto (idoneidad del proyecto de oferta complementaria/parque temático que se pretende llevar a cabo e inadecuación de algunos parámetros de la normativa vigente para llevar a término esta iniciativa con éxito) que se considera necesaria la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Calvià, de manera que la legalidad urbanística resultante resuelva los inconvenientes del ordenamiento vigente para el desarrollo del proyecto.

La voluntad municipal de posibilitar la resolución de esta cuestión, justifica la conveniencia de que se formule el presente expediente de Modificación Puntual del PGOU de Calvià, dentro del ordenamiento jurídico vigente y, más concretamente, de acuerdo con lo establecido en el propio Plan General y en la Ley del Suelo.

### 2.3.2 DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La Modificación que se plantea afecta a dos solares colindantes dentro del ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada de Magaluf: Solar del hotel Sol Magalluf Park y solar 23. Éste área, aprobada la Modificación Puntual, pasará a constituir una nueva Unidad de Actuación.

#### SOLUCIÓN ADOPTADA PARA EL SOLAR DEL HOTEL SOL MAGALLUF PARK.

Este solar está incluido dentro de la delimitación de suelo urbano de propiedad privada y tiene la condición de solar. Está calificado como Zona Turística (T). La Modificación no afecta a la calificación por lo que seguiría estando sujeto, con independencia de cuantas normativas de ámbito supra-municipal le afectaran, a las determinaciones del artículo 10.21 sobre Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la Zona Turística.

Se mantienen los usos permitidos por el planeamiento vigente, de acuerdo con el artículo 10.31 del Plan General (Zonas T). En éste se establece como permitido, el uso Turístico. De acuerdo con el artículo 3.07 (Uso Global Terciario, 4.3 Uso Turístico) se establece como uso turístico las actividades consideradas como ofertas complementarias. A tal efecto, y de acuerdo con lo que establece la Ley General Turística, deben considerarse como tal las actividades propias de los parques temáticos (oferta complementaria de entretenimiento). Por ello, al permitir la normativa vigente la implantación en el solar de este uso, no es preciso que la Modificación Puntual afecte a los usos permitidos.

La ocupación y edificabilidad del solar no se modifican, y en consecuencia, cuantas modificaciones de las edificaciones existentes se realicen, deberán ajustarse a lo que establece en Plan vigente.

#### Modificaciones propuestas:

- Las instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) podrán exceder la altura máxima y total que establecen los parámetros de las zonas en que se ubiquen.
- La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la manzana permitirá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar. Permitirá también que elementos ligeros tipo cables tensados (tirolina), atraviesen la línea de propiedad que separa los dos solares afectados por la presente Modificación.
- La reserva de plazas de aparcamiento que fuera exigible, de acuerdo con el Plan General, podrá materializarse en un solar cercano, formalizándose la correspondiente vinculación.

Los parámetros característicos según el planeamiento vigente y los resultantes de la Modificación serán:

<b>SOLAR CALIFICADO COMO ZONA TURÍSTICA (T)</b>		
<b>Parámetro</b>	<b>Planeamiento vigente</b>	<b>Modificación Puntual</b>
<b>Condiciones de parcelación</b>		
Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	14.000,00 m <sup>2</sup>	14.000,00 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)	La existente (Art.4.13.3)
En nuevas segregaciones	100,00 m	100,00 m
<b>Condiciones de edificación:</b>		
Altura máxima nº plantas	4 plantas	4 plantas (*)

<b>SOLAR CALIFICADO COMO ZONA TURÍSTICA (T)</b>		
<b>Parámetro</b>	<b>Planeamiento vigente</b>	<b>Modificación Puntual</b>
Altura máxima en metros (H)	16,00 m	16,00 m (*)
Altura total (h):	18,00 m.	18,00 m (*)
Edificabilidad máxima:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	25 %	25 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 5,00 m	H/2 > 5,00 m (**)
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	30.000,00 m <sup>3</sup>	30.000,00 m <sup>3</sup> (**)
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio	60,00 m	60,00 m (**)
Superficie mínima de aparcamiento privado	7 m <sup>2</sup> / plaza turística	7 m <sup>2</sup> / plaza turística (***)
Sup. mínima de equipamiento deportivo privado	10 m <sup>2</sup> / plaza turística	10 m <sup>2</sup> / plaza turística
Superficie mínima de terrazas-solárium	3 m <sup>2</sup> / plaza turística	3 m <sup>2</sup> / plaza turística
Superficie mínima espejo de agua en piscinas	1 m <sup>2</sup> /plaza > 50m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /plaza > 50m <sup>2</sup>
Índice máximo de intensidad de uso turístico	1 plaza/70 m <sup>2</sup> solar	1 plaza/70 m <sup>2</sup> solar
<b>Condiciones de uso:</b>	(según punto 15 del artículo 10.21 del Plan General)	(según punto 15 del artículo 10.21 del Plan General)

(\*) Las instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) podrán exceder esta altura.

(\*\*) La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la manzana, podrá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar. Podrá también permitir que elementos ligeros tipo cables, atraviesen el límite entre propiedades privadas.

(\*\*\*) Formalizada la correspondiente vinculación, la reserva de aparcamiento podrá materializarse en un solar cercano.

### **SOLUCIÓN ADOPTADA PARA EL SOLAR 23 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA / MG-01 DE MAGALUF.**

Este solar está incluido dentro de la delimitación de suelo urbano de propiedad privada y tiene la condición de solar. Está calificado como Zona EQ-RS. La Modificación no afecta a la calificación por lo que, con independencia de cuantas normativas de ámbito supra-municipal le afectaran, seguiría estando sujeta a:

- Las determinaciones del artículo 10.21 sobre condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la Zona de Equipamientos (EQ)
- Las determinaciones del Estudio de Detalle U.A / MG -01, Magaluf.

Se mantienen los usos permitidos de acuerdo con el artículo 10.21 del Plan General (Zonas EQ-RS). En éste se establece como permitido, el uso de equipamiento comunitario singular, comprensivo de casos especiales de difícil estandarización. El parque temático, con las

atracciones que supone, se considera incluido dentro de esta definición. Por ello, no es preciso que la Modificación Puntual afecte a los usos permitidos.

La ocupación y edificabilidad del solar no se modifican. En consecuencia, cuantas modificaciones de las instalaciones se realicen, deberán ajustarse a lo que establece el Plan vigente.

#### Modificaciones propuestas:

- Las instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) podrán exceder la altura máxima y total que establece en los parámetros de las zonas en que se ubiquen.
- La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la manzana permitirá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar. Permitirá también que elementos ligeros tipo cables tensados (tirolina), atraviesen la línea de propiedad que separa los dos solares afectados por la presente Modificación.
- La reserva de plazas de aparcamiento que fuera exigible, de acuerdo con el Plan General, podrá materializarse en un solar cercano, formalizándose la correspondiente vinculación.

Los parámetros característicos según el planeamiento vigente y el resultante de la Modificación serán:

<b>SOLAR CALIFICADO COMO ZONA DE EQUIPAMIENTO EQ-RS</b>		
<b>Parámetro</b>	<b>Planeamiento vigente</b>	<b>Modificación Puntual</b>
<b>Condiciones de parcelación</b>		
Superficie mínima:	La existente (Art.4.13.3)	La existente (Art.4.13.3)
Fachada mínima:	La existente (Art.4.13.3)	La existente (Art.4.13.3)
<b>Condiciones de edificación:</b>		
Altura máxima nº plantas	2 plantas	2 plantas (*)
Altura máxima en metros (H)	6,50 m	6,50 m (*)
Altura total (h):	8,00 m.	8,00 m (*)
Edificabilidad máxima:	5.570 m <sup>2</sup>	5.570 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	30 %	30 %
Separaciones mínimas a linderos:	H/2 > 3 m	H/2 > 3 m (**)
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	2.100,00 m <sup>3</sup>	2.100,00 m <sup>3</sup> (**)
<b>Condiciones de uso:</b>	(según punto 8 del artículo 10.31 del Plan General)	(según punto 8 del artículo 10.31 del Plan General)

(\*) Las instalaciones recreativas (atracciones de parque temático) podrán exceder esta altura.

(\*\*) La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la manzana, podrá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar. Podrá también permitir que elementos ligeros tipo cables, atraviesen el límite entre propiedades privadas.

Formalizada la correspondiente vinculación, la reserva de aparcamiento podrá materializarse en un solar cercano.

### 2.3.3 SÍNTESIS DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

#### PARÁMETROS EDIFICATORIOS

La presente Modificación no supone alteración de los parámetros vigentes de parcelación, edificabilidad y ocupación de los solares:

- En lo que se refiere a separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, no se modifican los parámetros del Plan sino que se introduce la posibilidad de tramitar un estudio de detalle para reducirlos o eliminarlos. Dicho estudio, permitirá también que elementos ligeros tipo cables tensados (tirolina), atraviesen la línea de propiedad que separa los dos solares afectados por la presente Modificación.
- En lo que se refiere a altura máxima y total, esta no se modifica para las edificaciones sino que se introduce la salvedad para instalaciones recreativas (atracciones de parque temático), que podrán excederla.
- El aparcamiento reservado a las actividades podrá ubicarse en otro solar, cercano y legalmente vinculado, a los mencionados.

#### CALIFICACIÓN DEL SUELO

No se modifican las calificaciones actuales de los solares afectados por la Modificación.

#### USOS

No se alteran los usos permitidos y previstos en el PGOU vigente.

#### CAPACIDAD DE LAS PLAZAS TURÍSTICAS

No supone variación en la intensidad de uso (plazas turísticas) aplicable al solar con calificación T.

#### MEJORA DE LA CALIDAD DE LA OFERTA TURÍSTICA

Existe una mejora de la calidad de la oferta turística al crearse un equipamiento recreativo-parque temático en la zona de Magaluf que, actualmente, adolece de este tipo de equipamientos. Asociado, se prevé el incremento de la categoría del hotel Sol Magalluf Park y la reorientación de su clientela hacia el turismo familiar.

#### VARIACIÓN EN LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN

Dado que no se trata de suelo residencial sino de suelo de equipamientos o turístico, no existe variación en cuanto a la capacidad de población.

#### VARIACIÓN EN LAS ZONAS VERDES

Dado que no hay cambios en la capacidad de población, no existe necesidad de nuevas dotaciones de zonas verdes o de variación de las mismas.

#### CONSUMO DE RECURSOS

Puesto que no existe variación en la población resultante, no existe una variación significativa de los consumos teóricos de recursos. No existiendo tampoco modificaciones en los parámetros relacionados con las edificaciones, se considera que los posibles consumos de recursos serían de magnitud similar con el Planeamiento vigente y con la Modificación propuesta.

#### ALTERNATIVAS

La Modificación Puntual constituye una alternativa al Planeamiento vigente. Plantea que se pueda dar respuesta a iniciativas privadas que, al redundar en un beneficio más global, son acordes con los intereses del Ayuntamiento de Calvià.

Vista la carencia de equipamientos, como los que se prevén en los solares objeto de la Modificación, y la adecuada localización de los mismos en la dinámica del entorno, se considera que ésta es la alternativa que mejor se adecua a las necesidades de la zona. No se generan impactos relevantes añadidos a los derivados del planeamiento vigente sino que más bien existe una mejora de la tipología y rendimiento de los usos en la zona. Asimismo, hace viable el desarrollo de equipamientos y nueva infraestructura turística de calidad, desligadas del modelo básico redundante “sol y playa” que, finalmente, ayuda a desestacionalizar el turismo, la principal actividad económica municipal y, por ende, insular.

### 3 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

La Modificación Puntual afecta a dos solares urbanos, colindantes, situados en el núcleo urbano de Magaluf, en el término municipal de Calvià:



Imágenes 5 y 6. Fotografía aérea de los solares y entorno urbano inmediato de los mismos



Imágenes 7 y 8. Solar del hotel (T) y solar 23 del Estudio de Detalle de la UA MG-01 (EQ-RS)



Imagen 9. Atracciones dentro del solar 23 del Estudio de Detalle de la UA MG-01 (EQ-RS)

Como se observa en las imágenes, los dos solares objeto de la Modificación Puntual están plenamente dedicadas a los usos a los que se les permite según el PGOU vigente. No existe superficie en los solares que no se encuentre transformada con respecto a su estado natural previa urbanización. La configuración de los solares y su entorno es plenamente urbana, al servicio de la oferta turística que es el principal motor de la actividad de la zona.

### 3.1 RELIEVE Y TOPOGRAFÍA

El término municipal de Calvià se encuentra en la unidad morfoestructural de la Serra de Tramuntana, donde el ámbito afectado por la Modificación se encuentra en la parte final de la misma, siendo el relieve de los mismos suave y poco enérgico. Concretamente los solares objeto de esta Memoria, presentan una topografía llana, sin elementos diferenciadores en el relieve que les confieran valor en sí mismo.

### 3.2 GEOLOGÍA

Geológicamente, la isla de Mallorca se encuentra dividida en tres grandes unidades diferenciadas: la Serra de Tramuntana, los Llanos Centrales y la Serra de Llevant. El término municipal de Calvià forma parte de la comarca geológica de la Serra de Tramuntana.

Los solares objeto de este estudio existen afloramientos de materiales del Cuaternario, tratándose de depósitos aluviales y coluviales (limos, arcillas y gravas) y eolianitas (calcarenitas o *marès*). Estos afloramientos corresponden a depósitos coluviales, conos de deyección de torrentes y derrubio de ladera. Están constituidos por gravas y bloques de elementos calizos y dolomíticos, con proporción variable de matriz limo-arcillosa y niveles cementados. La granulometría y naturaleza de cada depósito están muy controladas por los factores locales de pendiente y litología del substrato.

### 3.3 HIDROLOGÍA

La isla de Mallorca, hidrográficamente, está fraccionada en numerosas cuencas que presentan una extensión reducida y regímenes hídricos diferentes. Los cursos de agua, los torrentes, presentan un régimen intermitente donde se combinan fuertes crecidas con largos períodos en los que los cauces están secos. Los caudales más importantes se producen en los meses de diciembre y enero, y los períodos de aportación nula suelen iniciarse en el mes de junio, prolongándose durante 4 ó 5 meses, o incluso más, dependiendo de las características pluviométricas de cada año.

Por el ámbito afectado por la Modificación Puntual no discurre ningún torrente ni elemento de drenaje.



Imagen 10. Situación de los solares en el mapa de unidades hidrogeológicas

El ámbito de la Modificación Puntual se encuentra en la unidad hidrogeológica de Na Burguesa (18.13) que tiene una superficie de 74 km<sup>2</sup> siendo la acuífera flotante de 55 km<sup>2</sup>. El sistema se recarga por infiltración de agua de lluvia (4,5 – 5,5 hm<sup>3</sup>/año) y las salidas se efectúan por bombeo para el abastecimiento de Palma y los núcleos afectados de Calvià (5,8 hm<sup>3</sup>/año)

Modificación Puntual del PGOU de Calvià en el ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, de Magaluf.

En la actualidad, la facies predominante es clorurada sódico-cálcica. La intrusión marina que han venido sufriendo las aguas subterráneas a causa de las intensas extracciones, ha provocado la evolución de la facies química original (bicarbonatada cálcico-magnésica).

### 3.4 VEGETACIÓN

Los solares afectados por la Modificación Puntual se encuentran enclavados en el dominio de vegetación de la maquia de acebuche y olivillo (*Cneoro-Ceratonietum*), cuya vegetación climácica -sin la intervención del hombre y cuando alcanza su propio equilibrio- es el *ullastrar* mallorquín (acebuchal). Este dominio ocupa las tierras bajas de Mallorca que reciben precipitaciones inferiores a los 600 mm, formando una cenefa periférica, estrecha en la costa septentrional y muy ancha en las llanuras centrales.

Los solares afectados por la Modificación Puntual se encuentran en un contexto urbano, profundamente transformado, desconectado de espacios naturales y forestales. Por este motivo, no presentan la vegetación climácica propia de su dominio.

Así pues, la vegetación que aparece en los solares es del tipo ornamental, organizado en espacios ajardinados con sustrato cespitoso.



Imagen 11. Vista de la vegetación de los solares

### 3.5 FAUNA

Debe señalarse que las áreas de estudio son espacios urbanos, faunísticamente caracterizados por la fuerte presión antrópica, lo que provoca la dominancia de especies antropófilas.

REPTILES	
Hemidactylus turcicus	Salamanquesa rosada
Tarentola mauritanica	Salamanquesa común
Macropodon cucullatus	Culebra de cogulla
MAMÍFEROS	
Apodemus sylvaticus	Ratón de campo
Mus musculus	Ratón común
Rattus rattus	Rata negra
Felis lybica	Gato silvestre

Debe reseñarse, en relación a las aves, que los sectores no se encuentran en Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ni en hábitat de interés faunístico.

### 3.6 ESPECIES DE INTERÉS. BIOATLAS

De acuerdo con la información recogida en el Bioatlas de las Illes Balears, los solares afectados no se encuentran en el área de distribución de ninguna especie de interés.

X: 459928 Y: 4373577

Imprimir

#### Municipi

MUNICIPI	CALVIÀ
ILLA	Mallorca
CODI_INE	011
CODI_CADAS	011
HECTARES	14492.23029
INE_MUN	07011
CERCA	CALVIA

#### Alçada amb resolució de 50\*50m (MDE 2006)

Alçada	3
--------	---

#### Cadastre

Referència Cadastral	<a href="#">0140015DD6704S</a>
----------------------	--------------------------------

#### Bioatles 5 X 5

Q_CODI	373
AEGYPIUS_MONACHUS	Null
ALYTES_MULETENSIS	Null
APIUM_BERMEJOI	Null
HIERAAETUS_PENNATUS	Null
FALCO_ELEONORAE	Null
FALCO_PEREGRINUS	Null
MEROPS_APIASTER	Null
MILVUS_MILVUS	Null
NEOPHRON_PERCNOPTERUS	Null
PANDION_HALIAETUS	Null
PINUS_PINASTER	Null

### 3.7 USOS DEL TERRITORIO

El uso de los solares a los que se refiere esta Memoria es plenamente urbano: Por un lado se encuentra el hotel Sol Magaluf Park y por otro, en el solar 23, se desarrollan las atracciones recreativas del Katmandú Park.

El entorno urbano perimetral consiste en un complejo turístico, denominado globalmente como Magaluf, de unos 4.000 habitantes, en las inmediaciones de una playa de 1 600 metros de largo. Contiene un centenar de hoteles, hostales y apartamentos y alrededor de 200 bares, restaurantes, tiendas y clubes nocturnos que atiende la demanda turística, la principal actividad económica del municipio de Calvià.

### 3.8 ECONOMÍA

El municipio de Calvià está considerado como la zona turística más relevante de Mallorca. La gestión comercial de las zonas costeras de su litoral supone una de sus principales fuentes de riqueza. La temporada turística consiste en el principal motor de la economía calviense: Durante los meses de temporada alta (junio, julio y agosto), Magaluf está considerada en el término de Calvià y en el resto de la isla, como la *Reina de la noche*. Se sitúa a tres kilómetros del antiguo casino de Mallorca y es una urbe consagrada al alojamiento y consumo de cantidades de turistas deambulando por sus calles. La calle más concurrida, Punta Ballena, a escasos metros de los solares objeto de esta Memoria, es frecuentemente cerrada al tráfico por las concentraciones de transeúntes.

Punta Ballena alberga seis discotecas, topless bar, cocktail bar, restaurantes, souvenirs, fast foods, joyerías, multitud de tabernas y salones recreativos.

En el 2002, la playa contaba con 880 hamacas, 415 sombrillas, 17 velomares, 3 embarcaciones a motor, así como instalaciones de sky-náutico, sky-bus, sky-paracaídas, balón volea y zona lúdico deportiva.

### 3.9 POBLACIÓN

#### POBLACIÓN EN EL ÁMBITO AFECTADO

No existe población residente en el ámbito afectado por la Modificación Puntual.

#### POBLACIÓN DEL ENTORNO PRÓXIMO

De acuerdo con los datos del INE para 2011 la población residente en el núcleo de Magaluf es de 4.410 habitantes. Estas cifras aumentan considerablemente en verano debido a la actividad turística.

#### POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE CALVIÀ

El término municipal de Calvià tiene, según el padrón de 2011, una población de 52.451 habitantes, que habitan en sus 18 núcleos de población y también de forma diseminada.

La población de Calvià se caracteriza por mantener una tendencia generalizada al alza desde la década de 1950. Este crecimiento está motivado en gran medida por el desarrollo del sector turístico que es el motor económico del municipio. Dicha tendencia alcista, ocasionada tanto por la dinámica natural de la población como por la llegada de inmigrantes, ha provocado que la de Calvià sea una población joven, con un crecimiento natural positivo y una importante presencia de población extranjera (alrededor del 20%).

### 3.10 VALORES DE INTERÉS

#### ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL

En el ámbito afectado por la Modificación Puntual no aparece ningún elemento de interés arqueológico, etnográfico o arquitectónico.

Aproximadamente a 1 km, en la costa se encuentra el BIC Torre de Sa Porrassa.

#### ZONAS HÚMEDAS

No aparecen zonas húmedas en el ámbito afectado por la Modificación Puntual ni en su entorno inmediato. En una distancia de unos 500 metros, sin embargo, se localiza una zona húmeda, denominada Sa Porrassa, aunque se considera totalmente desconectada de los solares de la Modificación.

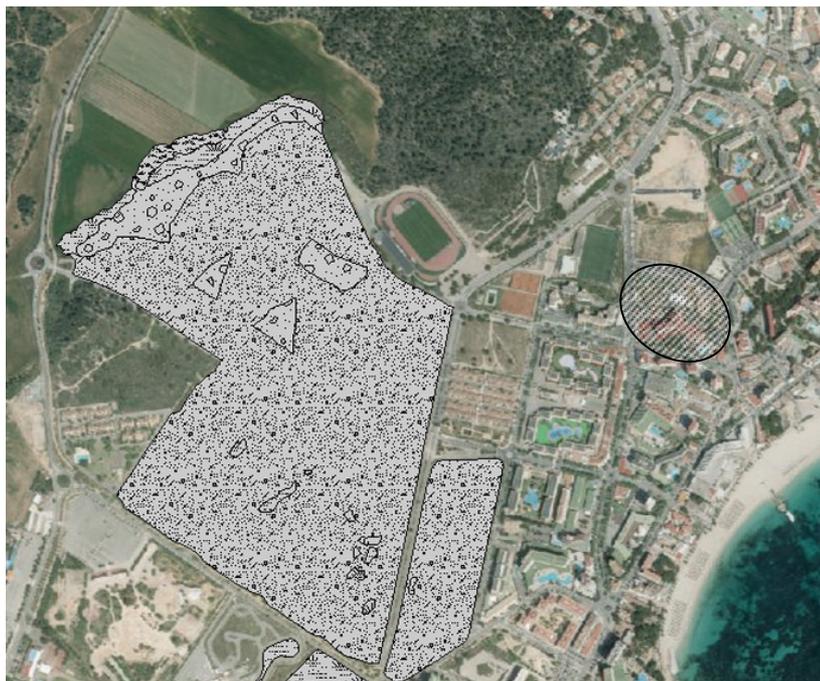


Imagen 12. Zona húmeda de Sa Porrassa y ámbito de la Modificación

#### Zones Humides

NOM	Sa Porrassa
ZONA	MAZH30
TIPUS_ZONA	Rebliment antròpic
TIPUS_ZO_1	Zona Humida Interior

### PUNTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO

De acuerdo con el Inventario de Puntos de Interés Científico de las Illes Balears (Govern de les Illes Balears, 1993), no aparecen Puntos de Interés Científico (PIC) en el ámbito afectado por la Modificación Puntual.

### ESPACIOS PROTEGIDOS

La Modificación Puntual no se desarrolla en espacio natural protegido ni se encuentra próxima a ninguno de ellos.

ESPACIOS PROTEGIDOS AFECTADOS POR EL PROYECTO			
ESPACIO/FIGURA	ESPACIO OCUPADO	ESPACIO INMEDIATO	ESPACIOS PRÓXIMOS
Área Natural de Especial Interés (ANEI)	—	—	Cas Saboner
Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP)	—	—	—
Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP)	—	—	—
Parque Nacional (Ley Patrimonio Natural y de la Biodiversidad)	—	—	—
Parque Natural (Ley Patrimonio Natural y de la Biodiversidad)	—	—	—
Reserva Natural (Ley Patrimonio Natural y de la Biodiversidad)	—	—	—
Monumento Natural (Ley Patrimonio Natural y de la	—	—	—

Biodiversidad)			
Lista del Convenio de Zonas Húmedas de Importancia Internacional (Convenio de Ramsar)	—	—	—
LIC. Lugar de Interés Comunitario (Directiva Hábitats)	—	—	—
ZEPA. Zona de Especial Protección para las Aves (Directiva Aves)	—	—	—
Zona húmeda catalogada	—	—	Sa Porrassa



Imagen 13. Situación de los solares en relación a los espacios naturales protegidos

### 3.11 PAISAJE

#### CARACTERIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A EFECTOS PAISAJÍSTICOS

La Modificación Puntual que se propone no afecta a las edificaciones actuales ni futuras sino que plantea eximir del cumplimiento de la limitación en altura para las instalaciones que se pueden implantar en los solares de modo que se haga posible una iniciativa de desarrollo de un parque temático mediante la instalación de atracciones en los dos solares.

Asimismo, siendo la intención que los dos solares se integren en un conjunto temático, se solicita modificar los parámetros de separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, en el sentido de establecer la posibilidad de que vía estudio de detalle, estos puedan reducirse o eliminarse.

#### CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE

A efectos de evaluar las repercusiones sobre el paisaje, se analizan diferentes parámetros paisajísticos relacionados con la Modificación Puntual y los relacionados con el entorno paisajístico de los solares:

<b>ACTUACIÓN EFECTOS PAISAJÍSTICOS</b>	<p style="text-align: right;"><b>A</b></p> <p>Se mantienen, para las edificaciones, los parámetros de altura, edificabilidad, ocupación, etc.</p> <p>La Modificación implica que las atracciones sean eximidas del cumplimiento del parámetro de altura.</p>	
<b>ENTORNO PAISAJÍSTICO</b>	<p>Los solares se encuentran, en suelo urbano, en el núcleo turístico de Magaluf donde aparecen edificaciones de alturas importantes de usos comerciales y hoteleros.</p> <p>Sin elementos visuales de interés y sin degradaciones paisajísticas reseñables.</p>	
<b>CUENCA VISUAL</b>	<p>La cuenca visual dependerá de la altura de las atracciones que se instalen en el desarrollo del parque temático. Podrá variar de los viales urbanos que delimitan el ámbito de La Modificación a un radio más amplio en el entorno de Magaluf.</p>	
<b>VISIBILIDAD</b>	<p>La Modificación Puntual implica un incremento de la visibilidad de los usos que se den en los dos solares ya que se quiere aumentar la altura permitida para implantar atracciones.</p>	
<b>VALORACIÓN DEL CAMBIO EN LA VISIBILIDAD Y DEL CAMBIO DE CALIDAD PAISAJÍSTICA INTRÍNSECA</b>	<p>Se deriva un incremento de la visibilidad de la actividad en los solares.</p> <p>No implica un cambio negativo en la calidad del paisaje al situarse en un entorno urbano transformado, con naturaleza visual de espacio turístico y abundancia de alturas considerables</p>	

### 3.12 INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Los solares del ámbito de la Modificación Puntual están situados en suelo urbano consolidado y están plenamente desarrollados. Disponen de todas las dotaciones de servicios e infraestructuras necesarias: Suministro de electricidad y telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y red de evacuación de aguas residuales.

Los dos solares, merced a su uso, disponen de aparcamientos y viales de acceso a los distintos puntos de interés en su interior.

En el entorno próximo aparecen las siguientes infraestructuras y equipamientos:

- Infraestructura hidráulica: Conducciones de agua potable y evacuación de aguas residuales a la red municipal.
- Infraestructura viaria: Calles y estacionamientos. Paradas de transporte público.
- Infraestructura eléctrica: Redes de MT y BT. El viario próximo dispone de alumbrado público.
- Infraestructura de telecomunicaciones.

### 3.13 RIESGOS AMBIENTALES Y ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGO

Los ámbitos afectados por la Modificación Puntual se localizan en suelo urbano, donde el Plan Territorial de Mallorca no define las Áreas de Prevención de Riesgo de incendio, erosión, inundación ni deslizamiento.

Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el *Atlas de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears*, existe riesgo de inundación:



Imagen 14. Situación de los solares en relación al plano de zonas susceptibles de sufrir inundaciones de manera natural (Fuente: IDEIB. Autor Bernardí Gelabert con la supervisión de Alfredo Barón)

No obstante, se considera que la Modificación Puntual que se proyecta no influye ni positiva ni negativamente en los límites y configuración del plano de inundación mencionado.

## 4 ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se considera que las modificaciones introducidas no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente:

<u>IMPLICACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- INSTALACIONES RECREATIVAS (ATRACCIONES DE PARQUE TEMÁTICO) PODRÁN EXCEDER LA ALTURA MÁXIMA Y TOTAL</li> <li>- POSIBILIDAD DE TRAMITAR UN ESTUDIO DE DETALLE PARA REDUCIR O ELIMINAR LAS SEPARACIONES A LINDEROS, FACHADAS Y ENTRE EDIFICIOS</li> <li>- EMPLAZAR LA RESERVA DE APARCAMIENTO EN OTRO SOLAR DISTINTO A LOS SOLARES DEL HOTEL Y EL SOLAR 23</li> </ul>
<b>EFFECTOS AMBIENTALES</b>	La Modificación Puntual implica un incremento de la visibilidad de los usos que se den en los solares ya que se quiere aumentar la altura permitida para implantar atracciones.
	La Modificación relacionada con distancias a fachadas, linderos y entre edificios, sujeta a estudios de detalle para cada caso particular, permite una transición homogeneizada de las actividades que se dan en los dos solares, favoreciendo un carácter más extensivo de las mismas.
	No supone alteración de los parámetros vigentes de parcelación, edificabilidad y ocupación para las edificaciones.
	No se modifican las calificaciones actuales de los solares afectados por la Modificación.
	No se alteran los usos previstos y permitidos en la normativa vigente
	No existe variación de la superficie de suelo urbano del municipio
	No existe variación de la superficie de suelo destinado a uso turístico ni de equipamiento en el conjunto del municipio.
	El número de plazas turísticas no varía
	La capacidad de población no varía
	Al no variar la capacidad de población, no existe necesidad de nuevas dotaciones de zonas verdes o de variación de las mismas
	No existiendo tampoco modificaciones ni en la capacidad de población ni en los parámetros relacionados con las edificaciones, los posibles consumos de recursos serían de magnitud similar con el planeamiento vigente y con la Modificación propuesta.
	Posibilita un aprovechamiento turístico mayor de los solares mediante una actividad innovadora, atractiva y de calidad que redundará en su entorno.

<b>VALORACIÓN</b>	<p>Se considera que la introducción de esta Modificación no implica efectos negativos sobre el medio ambiente. El impacto de la visibilidad relacionada con el incremento en altura para las atracciones viene relativizado y minimizado por el entorno urbano en el que se emplazan, que se caracteriza por rodearse de edificaciones de alturas considerables.</p> <p>El principal impacto es el socioeconómico, es de signo positivo y es lo que motiva la iniciativa de esta Modificación Puntual. La iniciativa supone una importante apuesta por la oferta turística de calidad en el municipio. La Modificación que aquí se propone supondrá una importante inversión privada que revertirá no solo en los solares del ámbito afectado sino también en su entorno al suponer un atractivo turístico para toda la zona, una reorientación hacia el turismo familiar, una alternativa al modelo “sol y playa” y la desestacionalización de la actividad turística global.</p> <p>Por consiguiente, el desarrollo del proyecto posibilitado por la Modificación Puntual permitirá:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Crear un equipamiento recreativo-parque temático en la zona de Magaluf, que actualmente presenta cierta carencia de este tipo de equipamientos.</li><li>- Potenciar la oferta complementaria de la zona, considerado lo adecuado de su emplazamiento.</li><li>- Elevar la categoría del hotel de 3*** a 4**** y potenciar el turismo familiar mejorando la calidad del turismo en la zona.</li><li>- Favorecer la desestacionalización de la actividad turística al crear una oferta turística-recreativa capaz de captar mercado en temporada media y baja, alternativa a la tradicional oferta de playa veraniega.</li><li>- Captar inversión privada para la edificación de nuevas instalaciones en Magaluf, sin aumentar el techo edificable de suelo urbano previsto en la normativa vigente.</li><li>- Crear nuevos puestos de trabajo asociados a las nuevas instalaciones e inversiones.</li></ul> <p>Se considera pues que esta Modificación Puntual que se promueve no implica efectos negativos sobre el medioambiente sino efectos positivos en el vector socioeconómico de los solares mencionados que, eventualmente, se extenderá en un área geográfica de radio mayor.</p>
-------------------	---

## **5 PREVISIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES**

### **5.1 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE: RUIDO, POLVO, HUMOS, OLORES**

Sin efectos sobre la calidad del aire

Dada la naturaleza de la Modificación, se descartan efectos derivados sobre la calidad del aire.

### **5.2 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL FACTOR TIERRA-SUELO**

Sin efectos sobre el relieve y el carácter topográfico

Puesto que no existe un relieve singular en la zona, y que la Modificación no supone una alteración en el desarrollo de los solares, no se identifican efectos sobre el relieve derivados de la Modificación Puntual, más allá de los ya previstos en el planeamiento vigente dada su naturaleza de urbanos.

Sin efectos sobre los recursos minerales del suelo

Se descartan efectos sobre los recursos minerales, al no tratarse de una zona minera explotable y que la Modificación Puntual no supone una alteración de los posibles efectos derivados del desarrollo de los solares ya previsto en el planeamiento vigente.

Sin efectos sobre los recursos edáficos

La Modificación Puntual no implica efectos sobre los recursos edáficos, ni supone una alteración de los posibles efectos derivados del desarrollo de los solares ya previsto en el planeamiento vigente.

### **5.3 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL FACTOR AGUA**

Sin efectos sobre la hidrología superficial

La Modificación no introduce variaciones en la forma de ocupación del territorio que pudiesen implicar efectos sobre la hidrología superficial. En los ámbitos afectados no existen cauces de torrentes que pudiesen resultar afectados por la Modificación Puntual.

Sin efectos sobre la hidrología subterránea

La Modificación Puntual no implica efectos sobre la hidrología subterránea. No se modifican los riesgos de contaminación de las aguas subterráneas.

Sin efectos sobre los recursos hídricos

No se incrementan los consumos de recursos hídricos dado que la Modificación Puntual no implica un incremento de la capacidad de población.

Sin efectos sobre las zonas húmedas

No se actúa sobre zonas húmedas ni sobre su zona de influencia.

## 5.4 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA

### Sin efectos sobre vegetación y fauna de interés

Se trata de solares urbanos totalmente transformados desconectado de espacios naturales. La Modificación Puntual no implica efectos sobre la vegetación y la fauna, ni supone una alteración de los posibles efectos derivados del desarrollo de los solares ya previsto en el planeamiento vigente.

### Sin efectos sobre espacios protegidos por la Directiva Hábitats y sobre hábitats inventariados

No se actúa en Red Natura 2000, ni se afectan hábitats de la Directiva. No aparecen espacios de esta naturaleza en el entorno próximo.

## 5.5 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL FACTOR ECONOMÍA

### Mejora en las actividades económicas

La Modificación Puntual posibilita una mejora en las actividades económicas existentes ya que revertirá en:

- Crear un equipamiento recreativo-parque temático en la zona de Magaluf que actualmente presenta escasez de este tipo de equipamientos.
- Potenciar la oferta complementaria de la zona.
- Favorecer la desestacionalización, al crear una oferta turística-recreativa capaz de captar mercado en temporada media y baja, alternativa a la tradicional oferta de playa.
- Captar inversión privada adicional para la edificación de nuevas instalaciones en Magaluf.
- Crear nuevos puestos de trabajo en estas instalaciones.

## 5.6 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE EL PAISAJE

La Modificación implica principalmente, el incremento de las alturas totales y máximas en las instalaciones de atracciones. Estas alturas vendrán condicionadas por la tipología de las atracciones que se instalen en un futuro a medio y largo plazo, a lo largo del desarrollo de la actividad del parque temático. Dado el entorno urbano intensivo donde se emplazan los solares y la altura de los inmuebles que lo rodean, no se considera que los cambios en el paisaje derivados de las alturas de las atracciones supongan un efecto negativo en la zona.

## 5.7 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN

### Sin efectos sobre la estructura de la población

La Modificación Puntual no tiene capacidad de introducir cambios apreciables en la estructura de población en el entorno próximo ni en el término municipal dado que no se modifican los usos (turístico y equipamiento) de los solares.

## 5.8 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LOS USOS DEL TERRITORIO

### Sin efectos sobre los usos del territorio

La Modificación Puntual no modifica la calificación urbanística de los dos solares urbanos ni de sus usos permitidos.

## 5.9 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE VALORES DE INTERÉS

### Sin efectos sobre los recursos culturales

No existen elementos de interés en los ámbitos afectados por la modificación puntual por lo que la Modificación no implica efectos sobre los recursos culturales.

### Sin efectos sobre los espacios protegidos

La Modificación Puntual no se desarrolla en ningún espacio natural protegido, ni existen espacios protegidos próximos por lo que no se producen efectos en este sentido.

### Sin efectos sobre la Red Natura 2000

Al no encontrarse los solares en ningún espacio calificado como LIC o como ZEPA, se descartan efectos sobre espacios afectados por la Red Natura 2000.

## 5.10 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

### Sin efectos sobre las infraestructuras

Los solares del ámbito de la Modificación Puntual, merced a su desarrollo urbano completo, disponen de toda la dotación de servicios e infraestructuras de comunicación necesarios.

## 5.11 CAMBIOS EN LOS EFECTOS SOBRE LA SALUD HUMANA

### Sin efectos sobre la salud humana

Dada la naturaleza de las modificaciones que se proponen, la Modificación Puntual no implica efectos sobre la salud humana,.

## 6 MEJORAS AMBIENTALES

Por las características de la Modificación y los efectos identificados, se descarta la necesidad de medidas correctoras.

## 7 CONCLUSIONES

- a) El objeto de esta Memoria-Análisis de la Modificación Puntual del PGOU Calvià en el ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada de Magaluf, es determinar la posible existencia de efectos ambientales significativos como instrumento en la toma de decisión sobre la necesidad de realizar el procedimiento de evaluación ambiental de las modificaciones menores de un plan o programa.
- b) La Modificación afecta exclusivamente a dos solares urbanos de titularidad privada situados en suelo urbano consolidado, en el término municipal de Calvià:
- El solar donde se ubica el Hotel Sol Magalluf Park, en la confluencia de las calles de Galió, avenida Olivera y calle Pedro Vaquer. Con 15.205,00 m<sup>2</sup> de parcela y 18.106,00 m<sup>2</sup> edificados. Este solar está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como turístico (T).
  - El solar 23 del Estudio de Detalle de la UA MG.01 Magaluf. Está situado en la confluencia de las calles Pedro Vaquer, Carlos Saenz de Tejada y Avenida Olivera. Tiene una superficie de 10.106,00 m<sup>2</sup>, tiene asignada una edificabilidad de 5.570,00 m<sup>2</sup> y se le asignan usos de equipamiento (EQ-RS).
- c) La Modificación Puntual afecta:
- Al parámetro de altura, en cuanto a permitir que las atracciones que en los solares se dispongan se puedan ver eximidas de su cumplimiento.
  - A los parámetros de separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, en el sentido de establecer la posibilidad de que, vía estudio de detalle, estos puedan reducirse o eliminarse.
  - A la ubicación de la reserva de aparcamiento prescriptiva. Ésta se podrá emplazar en otro solar, cercano y formalmente vinculado a los anteriores.
- d) La Modificación Puntual no afecta a:
- Los parámetros vigentes de parcelación, edificabilidad y ocupación de los solares.
  - La calificación del suelo
  - Condiciones de uso de los solares
  - Número de plazas turísticas
  - Variación en la capacidad de población global
  - Variación en el consumo de recursos
  - Variación en las zonas verdes
- e) Habiéndose analizado los efectos, se han descartado efectos negativos apreciables sobre el medio ambiente.
- f) Se descarta la necesidad de medidas correctoras, compensatorias o de un plan de vigilancia ambiental para la modificación puntual.

Palma de Mallorca, julio de 2013

EL LICENCIADO EN CIENCIAS AMBIENTALES



Emilio Pou Feliu

EL INGENIERO AGRONOMO



Joan J. Arigues Mesquida

Ajuntament de Calvià

PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA

Modificación Puntual MP-04/21013,

Ámbito definido por la calle Galió, Avenida Olivera, calle Pedro Vaquer y calle Carlos Saenz de Tejada, Magaluf, Calvia

## ANEXO II

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN UA / MG- 09

**FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION**

situación	MAGALUF	código	UA/MG-09
planeamiento de desarrollo	ESTUDIO de DETALLE	plano	33
tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	programación	1er. CUATRIENIO
ordenanzas de referencia	T (Artº.10.21) y EQ-RS (Artº.10.31)	sistema de actuación	

**CRITERIOS de ORDENACION:**

Actuación destinada a complementar la oferta turística mediante la creación de un parque temático vinculado al establecimiento hotelero existente, que genere un nuevo atractivo turístico para toda la zona, potenciando de este modo el turismo familiar, y la desestacionalización como alternativa al modelo de "sol y playa".

El ámbito de la actuación se compone de dos parcelas; una calificada TURÍSTICO (T) de 15.282 m2 y otra calificada EQUIPAMIENTOS (EQ-RS) de 10.106 m2.

Cada parcela mantendrá sus actuales condiciones edificatorias y urbanísticas conforme los parámetros establecidos en el vigente PGOU y en el Estudio de Detalle UA-MG/01, respetando en cualquier caso los parámetros urbanísticos que son propios a cada zonificación.

Se permitirá que las atracciones del parque temático puedan disponerse en cualquiera de los dos solares que conforman el ámbito de la unidad de actuación.

Se permitirá que las instalaciones recreativas destinadas a atracciones del parque temático puedan exceder la altura máxima y total establecida en cada zona.

La tramitación de un estudio de detalle para el ámbito de la actuación, podrá reducir o eliminar las separaciones a linderos, fachadas y entre edificios dentro de cada solar, a fin de permitir que las instalaciones recreativas del parque puedan desarrollarse de manera conjunta y unitaria en ambos solares con diferentes calificaciones.

Respecto las actuaciones a ejecutar en el establecimiento turístico existente, éstas se determinarán conforme la D.A. IV de la ley 8/2012 del Turismo, modificada por D.L. 1/2013 de medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras.

**USOS GLOBALES LUCRATIVOS**

	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
1. Residencial UniFamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar			
3. Secundario			
4. Terciario	15.282	Existente. Artº. 6.01	4 y E.D.
5a. Equipamiento Privado	10.106	ED-UA-MG/01= 5.570	3 y E.D.
<b>SubTOTAL</b>	<b>25.388</b>		

**USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS**

	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. ml n° plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos			
<b>SubTOTAL</b>	<b>0</b>		

**TOTAL AMBITO** **25.388** M2

**EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA**

**DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA**

**0** n°. Viv/Has

**CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO**

**Existentes** Plazas turísticas

**CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL**

**0** Viviendas

### **Documentación gráfica**

Plano 1 y 2	FICHAS CATASTRO SOLARES
Plano 3	PGOU VIGENTE (CASU-33)
Planos 4	PGOU PROPUESTA (CASU-33)
Plano 5	ZONAS afectadas SOBRE FOTOGRAFÍA AEREA



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro  
Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CALVIA Provincia de ILLES BALEARS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0140008DD6704S0001ZI**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**AV PERE VAQUER 7**  
**07181 CALVIA [ILLES BALEARS]**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Ocio,Hostelería**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1971**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**18.106**

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
**AV PERE VAQUER 7**  
**CALVIA [ILLES BALEARS]**

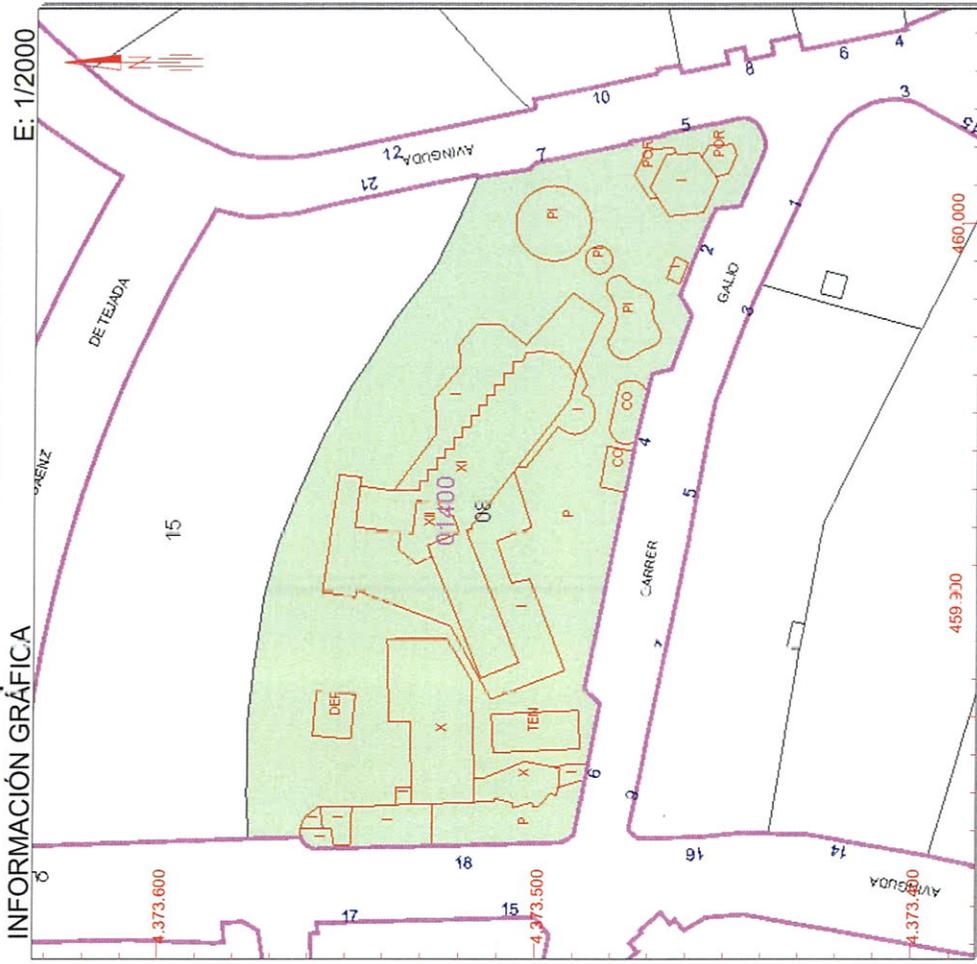
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**18.106**

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
**15.205**

TIPO DE FINCA  
**Parcela construida sin división horizontal**

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
HOTELERO	1	00	01	3.840
HOTELERO	1	01		1.230
HOTELERO	1	02		1.230
HOTELERO	1	03		1.230
HOTELERO	1	04		1.230
HOTELERO	1	05		1.230
HOTELERO	1	06		1.230
HOTELERO	1	07		1.230
HOTELERO	1	08		1.230
HOTELERO	1	09		1.230
HOTELERO	1	10		1.230
HOTELERO	1	11		116
HOTELERO	1	12		46
DEPORTIVO	1	00		230
ALMACEN	1	00	04	1.044
DEPORTIVO	1	00		530



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la 3EC.

460.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 20 de Junio de 2013

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CALVIÀ Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la IEC.

460.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Jueves, 20 de Junio de 2013

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**0140015DD6704S0001A1**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
AV PERE VAQUER 21

07181 CALVIA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Cultural

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
2007

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
1.972

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
AV PERE VAQUER 21  
CALVIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)  
1.972

SUPERFICIE SUELO (m²)  
9.929

TIPO DE FINCA  
Parcela construida sin división horizontal

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	-1	01	654
CULTURAL	1	00	01	590
ALMACEN	PO	RC	HE	64
CULTURAL	1	01	01	664



ÁREAS Y LÍMITES	
.....	SU LÍMITE SUELO URBANO
.....	SUBLE SUELO URBANIZABLE
.....	SR SUELO RÚSTICO
.....	PERI PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
.....	UA ÁMBITO UNIDAD DE ACTUACIÓN
.....	PO ÁMBITO POLÍGONO DE ACTUACIÓN
.....	ZMT DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
.....	LÍMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
.....	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
.....	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
.....	LÍMITE DE RIBERA DE MAR
.....	PARQUE ARQUEOLÓGICO PUIG DE SA MORSCA
.....	P EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN
.....	00 NUMERACIÓN CATASTRAL

CALIFICACIONES DE SUELO URBANO	
T	ALOJAMIENTO Y PRODUCTOS TURÍSTICOS
RU-T	UNIFAMILIAR TURÍSTICA
RU	UNIFAMILIAR AISLADA
RU-N	UNIFAMILIAR AISLADA (NÚCLEOS TRADICIONALES)
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA
C	COMERCIAL
RP	PLURIFAMILIAR
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS
EQ-R	EQUIPAMENTOS PRIVADOS
R-D	RESERVA Y DOTACIONAL
EQ-P	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
EL-R	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
EL-P	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
F	INFRAESTRUCTURAS
V	RED VIARIA Y PASOS PÚBLICOS

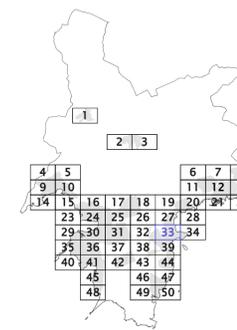
SISTEMAS GENERALES	
SGV	SISTEMA GENERAL VIARIO Y ZONAS DE PROTECCIÓN
SGCI	CONEXIONES E INFRAESTRUCTURAS (SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES)
SGEL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEC	EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS
P	DELIMITACIÓN PROPIEDAD (ver Anexo 1.1, CATALOGO DE PROPIEDADES)
IG	INSTALACIONES CON DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL EN SUELO RÚSTICO (Decreto 10/2005 y modificadas en el artículo 9.1.1 del Plan General)

SUPERFICIES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO: ZMT, V, SGV, SGEL.  
SUELOS PÚBLICOS Y SISTEMAS LOCALES: EQ-R, EL-P, V.

PATRIMONIO	
EDIFICIO / CONSTRUCCIÓN / YACIMIENTO	
ÁREA DE DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO	
ÁREA DE RESPETO Y CONTROL DEL CONJUNTO	
J	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
AR	ARQUITECTURA CIVIL
AR	ARQUITECTURA MILITAR
AR	ARQUITECTURA RELIGIOSA
EN/ET	BIENES ETNOCRÁFICOS/BIENES ETNOLÓGICOS
PA	BIENES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO I AMBIENTAL
H	BIENES HERÁLDICOS
CT	IDENTIFICACIÓN ELEMENTO
000	NUMERACIÓN CATALOGO

## Plan general de Ordenación urbana de Calvià (Adaptación al PTM)

Nota: Texto refundido incorporando las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva, de fecha 26 de junio de 2005, por la comisión insular de ordenación del territorio, urbanismo y patrimonio histórico.



**CASU -33**

ABRIL 2010

ESCALA DIN-A1: 1:2.000

**PLANO CALIFICACIONES Y ALINEACIONES EN SUELO URBANO**

DIRECCIÓN DEL PROYECTO  
Jaime Martínez Liabris  
(Director de Ordenación del Territorio)

EQUIPO REDACTOR PLANO NÚM 10  
HOJA 33 DE 50



ÁREAS Y LÍMITES	
.....	SU LÍMITE SUELO URBANO
-----	SUBLE SUELO URBANIZABLE
-----	SR SUELO RÚSTICO
-----	PERI PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
-----	UA ÁMBITO UNIDAD DE ACTUACIÓN
-----	PO ÁMBITO POLIGONO DE ACTUACIÓN
-----	ZMT DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
-----	LÍMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
-----	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
-----	LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
-----	LÍMITE DE RIBERA DE MAR
-----	PARQUE ARQUEOLÓGICO PUIG DE SA MORISCA
-----	P 00 EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN NUMERACION CATALOGO

CALIFICACIONES DE SUELO URBANO	
T	ALOJAMIENTO Y PRODUCTOS TURÍSTICOS
RU-T	UNIFAMILIAR TURÍSTICA
RU	UNIFAMILIAR AISLADA
RU-N	UNIFAMILIAR AISLADA (NÚCLEOS TRADICIONALES)
RA	UNIFAMILIAR ADOSADA
C	COMERCIAL
RP	PLURIFAMILIAR
I-S	INDUSTRIA Y SERVICIOS
EQ-R	EQUIPAMENTOS PRIVADOS
R-D	RESERVA Y DOTACIONAL
EQ-P	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS
EL-R	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
EL-P	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
F	INFRAESTRUCTURAS
V	RED VIARIA Y PASOS PÚBLICOS

SISTEMAS GENERALES	
SGV	SISTEMA GENERAL VIARIO Y ZONAS DE PROTECCIÓN
SGCI	CONSEJERÍA DE INICIATIVAS EMPRESARIALES Y MANUFACTURAS INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS
SGEL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SGEC	EQUIPAMENTOS COMUNITARIOS
P	DEBERACIÓN FEDERAL EN BANDO ANEXO 1 - CATALOGO DE PREMIOS
IG	INSTALACIONES CON DECLARACIÓN DE INTERÉS GENERAL EN SUELO RÚSTICO Edificios y edificios en el artículo 9.11 del Plan General

SUPERFICIES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO: ZMT, V, SGV, SGEL.  
SUELOS PÚBLICOS Y SISTEMAS LOCALES: EQ-P, EL-P, V.

PATRIMONIO	
EDIFICIO / CONSTRUCCIÓN / YACIMIENTO	
ÁREA DE DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO Y ZONAS DE PROTECCIÓN	
ÁREA DE RESPETO Y CONTROL DEL CONJUNTO	
J	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
AR	ARQUITECTURA CIVIL
AR	ARQUITECTURA MILITAR
AR	ARQUITECTURA RELIGIOSA
EN/ET	BIENES ETNOCRÁFICOS BIENES ETNOLÓGICOS
PA	BIENES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO I AMBIENTAL
H	BIENES HERÁLDICOS
CT	IDENTIFICACIÓN ELEMENTO
000	NUMERACION CATALOGO

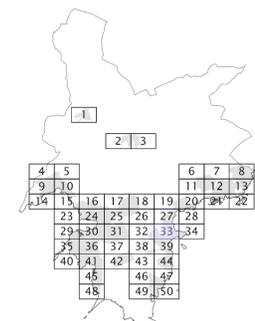
## Plan general de Ordenación urbana de Calvià (Adaptación al PTM)

MODIFICACIÓN PUNTUAL MP-04/2013

Nota: Texto refundido incorporando las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva, de sesión 26 de junio de 2013, por la comisión tripartita de ordenación del territorio, urbanismo y patrimonio histórico.



AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ MALLORCA



**CASU -33**

AGOSTO 2013

ESCALA DIN-A1: 1:2.000

**PLANO** CALIFICACIONES Y ALINEACIONES EN SUELO URBANO

DIRECCIÓN DEL PROYECTO  
Josep Antoni Aguiló Oliver  
Director d'Urbanisme i Planejament

EQUIPO REDACTOR **idom**

PLANO NÚM 10  
HOJA 33 DE 50

