

Secció I - Comunitat Autònoma Illes Balears

3.- D'altres disposicions

CONSELLERIA D'HABITATGE I OBRES PÚBLIQUES

Num. 4550

Acord del Consell de Govern de dia 18 de febrer de 2011 pel qual s'aproven definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl del sector UA-SP/02 UA-SP/03 Santa Ponça (Calvià)

La Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, publicada al BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008, regula la implantació d'àrees denominades reserves estratègiques de sòl, que es durà a terme, en primer lloc, amb una convocatòria pública d'oferta de sòl de titularitat privada i posteriorment amb el desenvolupament mitjançant la tramitació i aprovació dels corresponents instruments de planejament segons el procediment previst a l'article 4 de la Llei.

Així, d'acord amb l'article 3 de la Llei 5/2008, el 18 de juliol, el Consell de Govern aprovà la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl, la qual va ser resolta el 6 de març de 2009, i en què se seleccionà, entre d'altres, l'expedient número 4/2008 corresponent a l'oferta de sòl del sector UA-SP/02 UA-SP/03 Santa Ponça (Calvià).

Una vegada elaborat l'avanç de les normes subsidiàries d'aquesta reserva estratègica seleccionada i sotmès als informes vinculants de l'Ajuntament de Calvià i el Consell Insular de Mallorca, el 7 de maig de 2010 el Consell de Govern aprovà inicialment les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl del sector UA-SP/02 UA-SP/03 Santa Ponça (Calvià), corresponent a l'expedient 4/2008, i va declarar la suspensió, en els àmbits territorials afectats, de les determinacions del planejament general respectiu.

Una vegada finalitzats tots els tràmits prevists a l'article 4 de la Llei 5/2008, a l'empara de l'apartat c) de l'esmentat article, correspon al Consell de Govern l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries d'aquesta reserva estratègica.

Per tot això, a proposta del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, el Consell de Govern adopta l'acord següent:

‘Primer. Aprovar definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl del sector UA-SP/02 UA-SP/03 Santa Ponça (Calvià) i declarar la utilitat pública de les actuacions i la d'urgent ocupació dels terrenys afectats en el supòsit que sigui necessària l'expropiació per a l'execució correcta de les normes.

Segon. Publicar aquest acord, així com les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la reserva estratègica de sòl del sector UA-SP/02 UA-SP/03 Santa Ponça (Calvià), en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.’

Palma, 18 de febrer de 2011

El secretari del Consell de Govern
Albert Moragues Gomila

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA - SP/02 – UA - SP/03 SANTA PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

MEMÒRIA

ÍNDEX

- 1. Memòria de la informació**
 - 1.1. Situació i àmbit de l'actuació
 - 1.2. Topografia, estat actual i usos
 - 1.3. Situació respecte del planejament vigent
 - 1.4. Situació respecte a les infraestructures i serveis
 - 1.5. Anàlisis dels riscos
 - 1.6. Estructura de la propietat
- 2. Memòria de l'ordenació detallada**
 - 2.1. Objectius de la reserva estratègica

- 2.1.1. Densitat d'habitatges
- 2.1.2. Habitatges de protecció pública
- 2.1.3. Dotació de sòl per sistemes
- 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà
- 2.2. Criteris de l'ordenació detallada
- 2.3. Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1. Sistema viari
 - 2.3.2. Sistema d'espais verds públics
 - 2.3.3. Sistema d'equipaments
 - 2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.3.5. Sostre per a habitatge
- 2.4. Xarxa de serveis
 - 2.4.1. Sanejament
 - 2.4.2. Subministrament d'aigua
 - 2.4.3. Electricitat
 - 2.4.4. Gas
 - 2.4.5. Telecomunicacions
 - 2.4.6. Reg de zones verdes
 - 2.4.7. Enllumenat públic
 - 2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans

3. Quadres de dades

- 3.1. Quadre de característiques de l'àmbit. Zones i sistemes
- 3.2. Quadre de distribució del sostre d'habitatge i usos compatibles per parcel·les residencials

4. Ordenances

- 4.1. Memòria justificativa de les ordenances
- 4.2. Règim d'usos
- 4.3. Normes d'edificació

5. Estudi econòmic i financer i Pla d'etapes

- 5.1. Estudi econòmic i financer
- 5.2. Pla d'etapes..

6. Annex

- 6.1. Informe Direcció General de Recursos Hídrics

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA - SP/02 – UA - SP/03 SANTA PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es troba situat en el nucli urbà de Santa Ponça, en el terme municipal de Calvià.

La reserva estratègica de sòl té una superfície de 42.700 m2 i està integrada en una de les 'àrees de desenvolupament urbà' definides pel Pla Territorial de Mallorca.

Els terrenys que integren la present oferta de sòl estan classificats amb el règim de sòl urbà pel Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, aprovat definitivament l'11 de juliol de 2000 i publicat al BOIB núm. 88, de 18 de juliol de 2000.

Els terrenys formen part de la trama urbana existent i estan emplaçats en les unitats d'actuació definides pel Pla General UA-SP/02 i UA-SP/03, les quals tenen per objecte una actuació unitària destinada a ús turístic (T) i el seu objecte és l'agrupació de parcel·les per tal de poder complir amb la parcel·la mínima exigible de l'ús hotel·ler.

El PGOU de Calvià ha estat adaptat al Pla Territorial de Mallorca, amb aprovació definitiva de 26 de juny de 2009 (BOIB núm. 126, de 28 d'agost de 2009), d'acord amb la qual l'àmbit de l'actuació queda exclòs de la delimitació de l'ART. 8.3 El Toro- Santa Ponça Costa de la Calma.

La seva delimitació i situació correctes es poden observar al plànol I1 'Situació i àmbit d'actuació' de la documentació gràfica que s'adjunta.

Aquest àmbit va ser declarat àrea de reserva estratègica de sòl per l'Acord del Consell de Govern, de data 6 de març de 2009, de resolució de la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl.

1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

La topografia dels terrenys és sensiblement plana. Es troben ubicats en les proximitats de la desembocadura del torrent Galatzó, en la platja de Santa Ponça.

L'àmbit d'actuació està compost per dues unitats d'actuació que comparteixen el seu límit amb el carrer Miquel de Unamuno, encara que es troben enfrontades entre si, a ambdós costats del vial.

Es tracta d'una àrea del nucli urbà en la qual predominen els complexos residencials plurifamiliars, delimitada per l'avinguda Nova de Santa Ponça a l'est i la mateixa platja de Santa Ponça, orientada cap a l'oest.

Actualment les dues unitats d'actuació, UA-SP/02 i UA-SP/03 són els únics solars no edificats de la zona residencial coneguda com a sa Plana, la qual disposa d'un important nombre d'equipaments i una extensa zona de comerços, tots concentrats en un entorn de 400 m.

L'àrea afectada pel projecte és una zona amb una vegetació molt antropitzada com a conseqüència del seu fort creixement turístic. Únicament apareixen alguns exemplars de Tamarix, els quals hauran de ser protegits i respectats pel fet d'estar catalogats com a espècie d'especial protecció pel Decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenacades i d'Espècial Protecció, les Àrees Biològiques Críiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears.

La seva delimitació i situació correctes es poden observar al plànol I2 'Topografia, estat actual i usos' de la documentació gràfica que s'adjunta.

1.3. SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenació urbanística de l'àmbit d'actuació és la que estableix el Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià, adaptat al Pla Territorial de Mallorca, amb aprovació definitiva de data 26 de juny de 2009 i publicació al BOIB núm.126, de data 28 d'agost de 2009, d'acord amb el qual l'àmbit de la present reserva estratègica de sòl queda exclòs de la delimitació de l'ART. 8.3 El Toro- Santa Ponça Costa de la Calma.

Actualment la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit de l'actuació està classificat amb el règim de sòl urbà, de conformitat amb l'article 12 del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, de 1976.

Els terrenys formen part de la trama urbana existent i estan emplaçats en les unitats d'actuació definides pel Pla General UA-SP/02 i UA-SP/03, les fitxes de les quals s'adjunten a l'apartat 1.3.1. Tenen per objecte una actuació unitària destinada a ús turístic (T), i el seu objectiu és l'agrupació de parcel·les per poder complir amb la parcel·la mínima exigible de l'ús hotel·ler.

El Pla General determina les incompatibilitats d'usos i limitacions establertes per a aquesta qualificació de sòl, així com les condicions de l'edificació, i estableix un índex màxim d'intensitat d'ús turístic d'1 plaça/70 m2 de solar.

L'àmbit de la reserva estratègica està integrat en una de les 'Àrees de desenvolupament urbà' definides pel Pla Territorial de Mallorca.

1.3.1. Fitxes UA-SP/02 i UA-SP/03

FITXA D'UNITAT O POLÍGON D'ACTUACIÓ codi UA/SP-02

Situació:	Santa Ponça Nou	Plànol	CASU 31
Planejament de desenvolupament:	Estudi de detall	Programació	1r. QUADRIENNI
Tipus d'ordenació:	Volumetria específica	Sistema d'actuació	Compensació
Ordenances de referència:	T		

CRITERIS D'ORDENACIÓ:

Es tracta de propiciar una actuació unitària destinada a l'ús hotel·ler (T), incloent-hi diferents unitats parcel·làries, que, d'altra manera, no podrien possibilitar tals usos perquè cap d'aquestes, per separat, compliria amb la grandària mínima de parcel·la exigida per les ordenances de la zona.

USOS GLOBALS LUCRATIUS	superfície de sòl (m2)	edificab. màx. (m2)	alt. màx. nre. plantes
1. Residencial unifamiliar	0	0	0
2. Residencial plurifamiliar	0	0	0
3. Secundari	0	0	0
4. Terciari	20.000	10.000	4
5a. Equipament Privat	0	0	0
Subtotal	20.000	10.000	
USOS GLOBALS NO LUCRATIUS	superfície de sòl (m2)	edificab. màx. (m2)	alt. màx. nre. plantes
5b. Equipament públic	0	0	0
6. Comunic. i infraestructures	0		
7.1. Espais lliures públics	0		
TOTAL ÀMBIT	20.000 m2		10.000 m2
EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA			0,5 m2/m2
CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA: ÚS TURÍSTIC			286 Places turístiques
CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA: ÚS RESIDENCIAL		0 Habitatges	

FITXA D'UNITAT O POLÍGON D'ACTUACIÓ

codi

UA/SP-03

Situació:	Santa Ponça Nou	Plànol	CASU 31
Planejament de desenvolupament:	Estudi de detall	Programació	1er. QUADRIENNI
Tipus d'ordenació:	Volumetria específica	Sistema d'actuació	Compensació
Ordenances de referència:	T		

CRITERIS D'ORDENACIÓ:

Es tracta de propiciar una actuació unitària destinada a l'ús hotel·ler (T), incloent-hi diferents unitats parcel·làries, que d'altra manera, no podrien possibilitar tals usos perquè cap d'aquestes, per separat, compliria amb la grandària mínima de parcel·la exigida per les ordenances de la zona.

USOS GLOBALS LUCRATIUS	superfície de sòl (m2)	edificab. màx. (m2)	alt. màx. nre. plantes
1. Residencial unifamiliar	0	0	0
2. Residencial plurifamiliar	0	0	0
3. Secundari	0	0	0
4. Terciari	22.700	11.385	4
5a. Equipament privat	0	0	0
Subtotal	22.700	11.385	
USOS GLOBALS NO LUCRATIUS	superfície de sòl (m2)	edificab. màx. (m2)	alt. màx. nre. plantes
5b. Equipament públic	0	0	0
6. Comunic. i infraestructures	0		
7.1. Espais lliures públics	0		
TOTAL ÀMBIT	12.700 m2		11.385 m2
EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA			0,5 m2/m2
CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA: ÚS TURÍSTIC			325 Places turístiques
CAPACITAT GLOBAL MÀXIMA: ÚS RESIDENCIAL		0 Habitatges	

1.4. SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Les unitats d'actuació UA-SP/02 i UA-SP/03 es troben separades per l'avinguda Miquel de Unamuno, per la qual s'accedeix a les dues unitats. Al nord hi ha un pàrquing que fa partió amb la via del Puig Blanch i amb l'àmbit d'actuació; al sud, la via del Salobrar; al sud-oest, el carrer del Club de Golf; i al sud-est, el carrer de Concha Espina.

Actualment, l'aturada d'autobús més propera es localitza a l'avinguda del Rei Jaume I.

Respecte a xarxes de serveis existents:

- Hi ha evacuació de pluvials en un tram de la via del Salobrar, al carrer de Concha Espina i a l'avinguda Miquel de Unamuno.
- Hi ha xarxa de clavegueram en un tram de la via del Salobrar, al carrer Concha Espina, a l'avinguda Miquel de Unamuno i al carrer del Club de Golf (a l'altra banda del carrer).
L'àmbit es troba a 2,2 km de l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles).
- Hi ha xarxa d'aigua potable a tots els vials d'accés.
- Hi ha xarxa soterrada elèctrica de mitjana tensió al carrer del Club de Golf (on hi ha un centre de transformació), en un tram de la via del Salobrar (on hi ha un centre de transformació), al carrer Concha Espina, i en un tram de l'avinguda Miquel de Unamuno (on hi ha un centre de transformació).
- Hi ha enllumenat públic a tots els vials d'accés.

La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, telèfon, electricitat, sanejament i gas, així com la solució adoptada, es detallaran en el corresponent projecte de dotació de serveis de la reserva estratègica de sòl, el qual haurà d'acreditar que tenen la capacitat suficient per atendre'ls.

1.5. ANÀLISIS DELS RISCS

Els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació no presenten grans desnivells ni estan afectats per cap àrea de prevenció de riscos establerts pel Pla Territorial, fet que facilita l'execució de la urbanització i la seva connexió amb les infraestructures del nucli urbà esmentat.

No obstant això, els terrenys presenten una vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers 'moderada', així com sobre la possible afecció a la llera del torrent subterrani que discorre entre les dues unitats d'actuació, fet pel qual se sol·licita informe a la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

La Direcció General de Recursos Hídrics, amb data 1 de febrer de 2011, emet informe favorable de l'actuació, sempre que es compleixin una sèrie de condicions, les quals s'exposen a l'informe adjunt a l'Annex d'aquesta Memòria.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat del sòl queda reflectida al plànol I9 'Estructura de la propietat' en què s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades cadastrals.

A continuació s'incorpora el quadre de finques aportades:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

DETALL DE L'ACTUACIÓ DE LA PARCEL·LA					
Núm.	Parcel·la	Santa Ponça	Solar	Propietari	—Superfície—
					m2 %
01	UA-SP/02		B-28	Ajuntament de Calvià	66.348 114,87%
02			B-26	Hàbitat Golf, SL	813.652 131,97%
03			B-27	Santa Ponça	
04	UA-SP/03		B-19	Hàbitat Golf	
05			B-20	Santa Ponça, SL	822.700 153,16%
06			B-21		
Total àmbit de l'actuació					42.700 1100%

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA - SP/02 – UA - SP/03 SANTA PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

2.1. OBJECTIUS DE LA RESERVA ESTRATÈGICA

La present documentació es redacta amb la finalitat de donar compliment a les condicions i als criteris de la Llei 5/2008, de 14 de maig (BOIB n.68, de 17.05.08), d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

Les actuacions urgents a les quals fa referència el títol d'aquesta Llei reben el nom de 'reserves estratègiques de sòl' i tenen la consideració d'actuacions d'interès general, atès que es tracta d'actuacions urgents i necessàries per fer front a la manca constatada de sòl de desenvolupament urbà destinat a habitatge de protecció pública a les Illes Balears.

El Consell de Govern de data 6 de març de 2009 va aprovar la proposta de resolució de la convocatòria pública (BOIB núm.102, de 22 de juliol de 2008) per implantar reserves estratègiques de sòl, i seleccionà 7 ofertes entre les quals es troba l'oferta ubicada en el terme municipal de Calvià.

Les normes subsidiàries tenen com a finalitat la planificació urbanística de la reserva estratègica de sòl, i estableixen les determinacions de caràcter general i els usos globals dels terrenys, així com l'ordenació de detall i els usos específics d'aquests.

L'objectiu principal de l'actuació és ordenar un fragment del nucli urbà de Santa Ponça, a Calvià, establint una ordenació coherent amb el model urbanístic implantat pel planejament general vigent, integrada en la trama urbana existent, i oferint un àrea residencial amb un alt percentatge d'habitatge de protecció pública, rica en espais públics serveis, usos i activitats.

D'acord amb els criteris establerts a la Llei 5/2008, s'han tingut en compte en la redacció de les normes subsidiàries i complementàries del planejament els següents aspectes:

1. La idoneïtat en la ubicació física dels terrenys i la seva situació en relació amb els elements urbans significatius existents.
2. La seva continuïtat i connexió amb la trama viària i amb les xarxes d'infraestructures existents.
3. L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, així com la incorporació de mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
4. La possibilitat de configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i afavoreixi la cohesió social.

2.1.1. Densitat d'habitatges

La Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, regula a l'article 2.e dos aspectes bàsics en l'ordenació de les reserves estratègiques de sòl al municipi de Calvià.

Per una banda, fixa una densitat màxima de 180 habitants per hectàrea i, per una altra, una edificabilitat màxima de 0,75 m2 de sostre per m2 de sòl, i permet destinar d'aquesta edificabilitat màxima assenyalada un màxim de 0,15 m2t/m2s a usos compatibles i complementaris del residencial.

Aquests estàndards aplicats a l'àmbit de l'actuació signifiquen:

Superfície inclosa a l'àmbit de l'actuació: 42.700,00 m2.
Densitat màxima (180hab/ha): 768 habitants.
Edificabilitat màxima: $0,75 \times 42.700,00 \text{ m}^2 = 32.025,00 \text{ m}^2$.

L'edificabilitat màxima assignable a cada un dels diferents usos en la redacció de l'ordenació de l'àmbit d'actuació és la següent:

Edificabilitat total: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 32.025,00 \text{ m}^2$.

Edificabilitat ús habitatge: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 25.620,00 \text{ m}^2$.
Edificabilitat altres usos: $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 6.405,00 \text{ m}^2$.

L'edificabilitat total prevista en l'àmbit d'actuació, 31.947,00 m2, inferior a la màxima permesa, es distribueix de la manera següent:

Edificabilitat total: 31.947,00 m2.
Edificabilitat ús habitatge: 30.447,00 m2.
Edificabilitat altres usos: 1.500,00 m2.

2.1.2. Habitatges de protecció pública

La Llei 5/2008, de 14 de maig, estableix a l'article 2.b. un percentatge mínim del 50% de l'edificabilitat total prevista en la reserva estratègica de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat a elecció del promotor, i es reserva en tot cas un mínim d'un 15% per a les de protecció pública.

Com a conseqüència d'aquests percentatges mínims, i tenint en compte que l'edificabilitat total prevista a l'àmbit de l'actuació és de 31.947,00 m2, l'edificabilitat mínima corresponent a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat resulta de 15.973,50 m2, dels quals es destinen un mínim de 4.792,05 m2 a les unitats de protecció pública.

Segons el mateix article 2.b, en el supòsit d'haver-hi habitatge de preu taxat, els propietaris i els promotors dels terrenys han d'efectuar les cessions de sòl que legalment procedeixin, amb la particularitat que la cessió de l'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 16.1.b) de la Llei 8/2007 de sòl sigui del 15% del total de la reserva. Aquesta cessió es durà a terme assignant a l'ajuntament respecte al sòl corresponent a l'esmentat percentatge a cada un dels usos d'habitatge lliure, habitatge taxat i habitatge de protecció pública. El sòl esmentat es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública i els terrenys corresponents a aquesta cessió s'hauran de lliurar urbanitzats a l'Administració.

Les normes que es redacten compleixen també amb l'article 6 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, segons el qual s'exigeix una reserva mínima d'habitatges de protecció pública d'un 30% del sostre edificable d'ús residencial per a aquells sòls urbans no consolidats integrats dintre d'una unitat d'execució.

La reserva mínima del 50% de l'edificabilitat d'ús residencial prevista, exigida per la Llei 5/2008, de 14 de maig, per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, supera àmpliament l'exigida per la Llei 4/2008.

2.1.3. Dotació de sòl per sistemes

Les Normes Subsidiàries que es redacten s'ajusten a les disposicions contingudes a la Llei del sòl i ordenació urbana, Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, així com a la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

Els terrenys d'aquesta reserva estratègica estan classificats com a sòl urbà consolidat, fet pel qual no es preveu cap cessió de sòl per sistemes, no exigibles d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà

És objectiu de la present regulació establir uns criteris d'ordenació que vetllin per la protecció del medi ambient, per la qual cosa es donarà prioritat a l'assoliment dels objectius següents:

1. Millora de les condicions de qualitat urbana dels habitatges, amb la utilització de materials que garanteixin la permeabilitat del sol, utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, garantia d'asolellada en els habitatges, proteccions solars a les obertures, etc.

2. Recolzament en eficiència energètica. Compliment de la implantació de sistemes de captació solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, recomanació de vidres dobles a les façanes nord, etc.

Cal col·locar materials resistents i de baix manteniment, preferentment no contaminants de fonts sostenibles, evitant així el malbaratament de recursos i la generació de residus innecessaris. Utilitzant materials procedents de les Illes Balears es poden evitar costos de transport i de consum d'energia i combustible.

3. Optimització de recursos naturals. Recomanació d'instal·lació de

mecanismes estalviadors del consum d'aigua d'aparells sanitaris, utilització de sistemes de reg per degoteig, implantació d'espècies naturals autòctones o adaptades, etc.

Per tal d'estalviar aigua potable es recomana preveure zones de recollida d'aigua de pluja i el seu emmagatzematge per a la seva utilització en reg de zones de vegetació.

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable amb boques de reg, n'hi haurà d'haver una altra d'aigües regenerades pel reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles), qüestió per negociar amb Calvià 2000 SA. Si la connexió amb la xarxa d'aigua regenerada fos problemàtica, es deixarà la previsió instal·lada a l'espera de la seva futura connexió.

Accions positives sobre l'entorn:

A l'hora de distribuir elements d'edificació i vegetació s'han de tenir en compte les principals direccions de vent, com per exemple la brisa marina, per tal d'aprofitar el seu efecte refrigerant i/o assecant en els mesos d'estiu i evitar pèrdues d'energia en els mesos d'hivern. De la mateixa forma, s'ha de tenir en compte l'òptima ordenació d'edificació i espais lliures a l'hora de l'aprofitament del sol, evitant habitatges amb accés a la llum natural limitada.

2.2. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

D'acord amb els objectius generals anteriorment descrits, s'han establert els criteris principals a partir dels quals s'ha ordenat l'àmbit de l'actuació. Aquests criteris consisteixen a:

- Integrar el nou creixement residencial en la trama urbana preexistent, així com fomentar la riquesa i diversitat en les tipologies edificatòries, en els espais públics, en els serveis i en els usos.
- Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.
- Integrar les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient del recursos naturals, i dels valors paisatgístics i culturals.

Els criteris anteriorment descrits desenvolupen els criteris generals establerts per la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, en el marc del qual es redacta l'ordenació detallada corresponent a aquesta reserva de sòl.

2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ

L'àmbit de l'actuació està compost per dues unitats d'actuació diferents, la UA-SP/02 i la UA-SP/03, situades donant façana al mateix carrer però en costats oposats. El carrer que limita amb ambdues unitats és el de Miquel de Unamuno, en el nucli urbà de Santa Ponça, en el terme municipal de Calvià.

Les dues unitats d'actuació estan integrades completament en la trama urbana de Santa Ponça i cadascuna està composta per tres parcel·les que disposen de tots els serveis.

Es troben ubicades en la mateixa zona residencial coneguda com a sa Plana, entre la platja de Santa Ponça i la rotonda d'accés al nucli urbà des de l'autovia de Ponent Ma-1.

Mentre que la UA-SP/03 està ubicada en una illa envoltada pràcticament per carrers, la UA-SP/02 es troba amb tres dels seus costats amb mitgeres i, per tant, amb només un dels seus costats longitudinals donant façana al carrer principal.

L'ordenació de l'àmbit dóna resposta als condicionants del lloc que s'han exposat, de tal manera que s'ha optat per una distribució de blocs aïllats, amb una alçada equivalent a planta baixa i tres plantes pis, organitzats respecte dels vials d'accés i disposats segons criteris d'asolellament, ventilació creuada, creació d'espais lliures interiors, etc.

La previsió d'aparcaments per a turismes està prevista en superfície, a causa de les dificultats de construcció de soterranis en la zona per la presència del nivell freàtic.

2.3.1. Sistema viari

L'àmbit de la reserva estratègica de sòl es localitza en un entorn consolidat, el qual queda delimitat per vials preexistents plenament urbanitzats.

La reserva estratègica no preveu la cessió de vials, pel fet de tractar-se d'un sòl urbà i de no ser exigible d'acord amb la legislació urbanística.

2.3.2. Sistema d'espais verds públics

La reserva estratègica de sòl no preveu la cessió d'espais lliures públics, pel fet de tractar-se d'un sòl urbà i de no ser exigible d'acord amb la legislació urbanística.

2.3.3. Sistema d'equipaments

La reserva estratègica de sòl no preveu la cessió de sòl per a sistemes d'equipaments, pel fet de tractar-se d'un sòl urbà i de no ser exigible d'acord amb la legislació urbanística.

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

Els terrenys que conformen la present reserva de sòl pertanyen a diferents parcel·les urbanes que constitueixen les dues unitats d'actuació UA-SP/02 i UA-SP/03 del PGOU de Calvià.

De les tres parcel·les que constitueixen la unitat d'actuació UA-SP/02, una d'aquestes, identificada com a B-28, pertany a l'Ajuntament de Calvià i representa un 31,74% de la superfície de la UA.

La resta de sòl de la UA-SP/02, així com l'inclòs a la UA-SP/03, són de titularitat privada.

La reserva estratègica preveu, en compliment de la Llei 5/2008, de 14 de maig, una cessió a l'Administració del 15% dels aprofitaments previstos al sòl de titularitat privada, corresponents a una edificabilitat residencial de 4.792,05m², els quals es localitzen al costat de la resta de sòl de titularitat pública, pel fet de facilitar a l'Ajuntament el desenvolupament de l'edificabilitat adjudicada.

Com a resultat d'aquesta cessió, dintre de les dues unitats d'actuació que constitueixen l'àmbit, s'ha destinat a sòl privat la totalitat de l'àrea de la UA-SP/03, mentre que la UA-SP/02 queda dividida pràcticament en dues meitats, una d'aquestes destinada a sòl privat i una altra a sòl públic.

La tipologia edificatòria proposada correspon a una tipologia de blocs plurifamiliars aïllats, amb una alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis, organitzats segons criteris d'asolellament, ventilació creuada, creació d'espais lliures interiors, etc., coherent amb l'existent a les zones turístiques i zones residencials plurifamiliars dels envoltants.

Es proposa una disposició de l'edificació en edificis aïllats, que configuren un únic complex, de tal forma que la divisió entre promoció pública i privada no es reflecteix en la morfologia de l'edificació.

2.3.5. Sostre per a habitatge

D'acord amb els requeriments de la Llei 5/2008, la reserva estratègica de sòl reserva un 50% de l'edificabilitat total proposada (31.947m²) per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, i en destina un mínim del 15% (4.792,50m²) a les de protecció pública.

D'aquesta manera, el sostre per a edificacions d'habitatge protegit constitueix un important percentatge de sostre a la reserva, amb coherència amb l'objectiu principal del seu desenvolupament, que consisteix a subvenir amb una oferta elevada d'habitatge de protecció la manca de sòl destinat a habitatge de protecció pública a les Illes Balears.

L'edificabilitat restant correspon a l'edificació d'habitatges de preu lliure, així com als usos permesos no residencials.

Dintre d'aquest sostre, la reserva estratègica de sòl preveu un màxim per a altres usos diferents a l'habitatge, amb l'objectiu d'oferir una major riquesa, diversitat i complexitat en els usos i activitats de l'àmbit.

Aquest sostre suposa un total de 1.500m², i la resta de superfície construïda es distribueix de la següent manera entre els diferents tipus d'habitatge:

QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DELS TIPUS D'HABITATGES

TIPUS	NRE. HABITATGES	SUP. CONSTRUÏDA	% S.C.
DE PREU TAXAT	106	9.504,23m2	31,21 %
HPP	99	8.865,29m2	29,12 %
LLIURE	152	12.077,48m2	39,67 %
TOTAL	357	30.447,00m2	100%

L'habitatge de protecció pública ha de tenir un mínim de 60 metres quadrats construïts, inclosos les parts proporcionals d'elements comuns, comptabilitzats d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatges de protecció pública.

La superfície útil màxima dels habitatges de preu taxat ha de ser de 90 metres quadrats, mesurats amb els criteris d'amidament de l'article 4 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre.

Per tal d'albergar els tres tipus d'habitatges previstos en la reserva estratègica que es desenvolupa habitatges lliures, de preu taxat i de protecció pública es preveu una tipologia edificatòria de blocs plurifamiliars aïllats organitzada segons criteris d'asseïllament, ventilació creuada, creació d'espais interiors, etc.

Aquesta nova tipologia defineix una alçada màxima equivalent a PB+3PP, igual a la turística prevista pel PGOU vigent i coherent amb l'existent a les zones turístiques (T) i a les zones residencials plurifamiliars (RP-1) dels envoltants.

2.4. XARXA DE SERVEIS

La previsió de noves infraestructures en l'àmbit de l'actuació proposada serà la de les bàsiques del sòl urbà totalment consolidat per la urbanització i les corresponents al compliment de la condició de solar, és a dir:

- La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- El subministrament d'energia elèctrica.
- La xarxa de distribució de gas natural.
- A més de les anteriors: les xarxes de pluvials, d'aigües regenerades pel reg de zones verdes i arbrat, d'aigües per hidrants contra incendis, d'il·luminació pública, telefonia i telecomunicació, etc.

Els serveis urbanístics esmentats tindran les característiques adequades per a l'ús del sòl previst a l'ordenació i es connectaran amb les xarxes existents en el sòl urbà adjacent.

Les característiques referents al traçat i naturalesa, així com les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, enllumenat públic i telecomunicacions, es reflectiran en el projecte d'infraestructures de l'àmbit.

Les descripcions que a continuació es detallen són enunciatives, i el corresponent projecte de dotació de serveis serà l'encarregat de determinar-les amb precisió.

2.4.1 Sanejament

El sistema de sanejament serà totalment separatiu. Es preveu una xarxa per a aigües residuals i una altra per a aigües pluvials.

Es completarà la xarxa de clavegueram als trams on hi falta (al núm. 3 de la via del Salobrar i al núm. 3 del carrer del Club de Golf).

2.4.2 Subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per també donar el servei de les boques de reg i els hidrants d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

La xarxa serà mallada, seguint el traçat dels carrers. Tots els anells tindran, almenys, dues connexions per tal d'assegurar l'abastament.

Els hidrants estaran emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalents per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana, a nivell de rasant, estigui a menys de 100 m d'un hidrant, d'acord amb el CTE DB-SI.

El disseny i l'alimentació de la xarxa es faran considerant la hipòtesi del consum més desfavorable.

2.4.3 Electricitat

El subministrament es farà complint el que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, que regula les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.

Es projectarà una xarxa de distribució soterrada de mitjana tensió que s'haurà d'integrar en la xarxa d'MT de l'empresa distribuïdora (previsiblement Gesa-Endesa). La xarxa complirà les condicions tècniques per a xarxes soterrades de mitjana tensió de l'empresa distribuïdora. Es basarà en el principi de bucle autosuficient.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa d'MT, que continuaran els quadres de distribució en baixa tensió. Es preveu espai suficient perquè aquets centres de transformació estiguin ubicats en els edificis, integrats a les instal·lacions de l'empresa distribuïdora i complint amb les seves condicions tècniques.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques de l'empresa distribuïdora. Les xarxes seran en bucle tancat amb explotació radial i s'utilitzarà cable de 240 mm2.

2.4.4 Gas

D'acord amb els criteris municipals, s'estudiarà la possibilitat de disposar d'una xarxa de distribució de gas natural d'acord al que disposa el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11.

2.4.5 Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions recorrerà soterrada seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions. Es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions per deixar espai per a un mínim de 2 operadors.

La xarxa donarà, com a mínim, els següents serveis: telefonia, internet de banda ampla i televisió.

Tots els edificis comptaran amb infraestructures comunes de telecomunicació, que seran compatibles amb la xarxa dels operadors. Així mateix, es preveuran a la urbanització els espais necessaris per a les centrals d'operador i altres elements necessaris, que quedaran integrats a les edificacions.

2.4.6 Reg de zones verdes

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles), qüestió a negociar amb Calvià 2000 S.A.. Si la connexió amb la xarxa d'aigua regenerada fos problemàtica, es deixarà la previsió instal·lada a l'espera de la seva futura connexió.

2.4.7 Enllumenat públic

L'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. També complirà les OOMM de Calvià.

2.4.8 Recollida selectiva de residus sòlids urbans

Als carrers aptes per al pas de camions de recollida s'estudiarà la possibilitat de disposar de contenidors de carrer soterrats a les voreres, d'acord amb els criteris municipals. Cada punt de recollida disposarà de 5 contenidors, un per a cada fracció de recollida: paper-cartó, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre i varis. La distància màxima entre 2 punts de recollida serà de 50 metres.

Tots els edificis comptaran amb magatzem de contenidors d'edifici que complirà amb el DB HS 2 del CTE. Cada habitatge comptarà amb un espai d'emmagatzematge immediat.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA - SP/02 - UA - SP/03

SANTA PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

3. QUADRES DE DADES

3.1. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT

Zones	Superfície	%
Residencial plurifamiliar RP-7	42.700,00m2	
Total Zones	42.700,00m2	100,00%

Superfície total de l'àmbit **42.700,00m2** **100,00%**

3.2. QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE D'HABITATGE I USOS COMPATIBLES PER A PARCEL·LES RESIDENCIALS

PARCEL·LES	Nº PARCEL·LA	SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE HABITATGE	SOSTRE USOS COMPATIBLE	SOSTRE TOTAL (RESIDENCIAL)	HABITATGES PROTECCIÓ PÚBLICA	HABITATGES DE PREU TAXAT	HABITATGE S LLIURES
AJUNTAMENT	1	11.800,80	8.829,05		8.829,05	60	16	23
PRIVADES	2	8.199,20	6.134,42		23.117,95	39	30	
	3	22.700,00	15.483,53	1.500,00			60	129
TOTAL		42.700,00	30.447,00	1.500,00	31.947,00	99	106	152

4. ORDENANCES

4.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LES ORDENANCES

4.1.1. Àmbit d'aplicació.

Les presents ordenances seran d'aplicació a l'àmbit de les Normes Subsidiàries i Complementàries, UA-SP/02 i UA-SP/03 a Santa Ponça, definides al vigent planejament urbanístic del municipi de Calvià.

L'objecte de les presents Normes Subsidiàries és l'establiment de l'ordenació detallada dels terrenys per a la seva incorporació al procés d'urbanització.

4.1.2. Planejament general.

Les presents ordenances s'han d'entendre com a desenvolupament de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública. Així, aquestes Normes tenen caràcter subsidiari respecte del Pla General de Calvià, el qual s'haurà d'adaptar a aquestes Normes en la primera revisió a què sigui sotmès.

En la definició de les ordenances que afecten l'àmbit de la reserva estratègica, s'han adaptat les qualificacions urbanístiques i usos globals ja establerts al Pla General, del qual s'aplicaran les seves definicions sempre que no quedin prou especificades a les ordenances que es redacten.

Les limitacions fixades a les presents ordenances per a cada zona són obligatòries, i sempre imperarà la combinació més restrictiva.

4.2. RÈGIM D'USOS

Les Normes adopten els criteris establerts pel Pla General quant a les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, fixant els usos concrets que es puguin desenvolupar segons les diferents zones.

Les Normes que es desenvolupen plantegen una nova zona d'ordenació RP-7, d'acord amb el seu ús i tipologia.

4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ

4.3.1. Definicions de paràmetres edificables:

En aquestes Normes s'adopten les definicions establertes al vigent Pla General de Calvià per a cadascun dels paràmetres edificables, medició de terrenys i superfícies edificables aplicables, fixades per a cada zona. Les definicions dels paràmetres edificables són les contingudes als títols IV, V i VI del Pla General.

4.3.2. Zona Residència Plurifamiliar RP. Subzona RP-7

Zona RP. Residència Plurifamiliar.

- Ús característic: residencial plurifamiliar.
- Tipus d'edificació: segons regulació de parcel·la.
- Descripció:

Aquesta ordenança és aplicable a les zones d'ús d'habitatge plurifamiliar en edificació aïllada, tant les que conformen algunes àrees homogènies de sòl urbà com les que ocupen els intersticis de les zones d'allotjament turístic, i conformen àrees d'edificació oberta de mitjana alçada.

Les zones d'habitatge plurifamiliar aïllada RP es caracteritzen per la tipologia arquitectònica corresponent a edificacions en blocs exempts o aïllats, separats de tots els límits de la parcel·la sobre la qual s'assenten.

- Subzones:

Les Normes que es redacten distingeixen una nova subzona RP-7.

Subzona RP-7. Residència plurifamiliar en grau 7

L'ordenació d'aquesta nova subzona s'assimila a la corresponent a la subzona RP-1 (Residencial plurifamiliar en grau 1, constituït per blocs aïllats d'habitatge plurifamiliar en alçada en parcel·les petites), de la qual es modifica el paràmetre corresponent a l'índex d'intensitat residencial (Irp)

- Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima: 800 m²
Façana mínima: 20 m

- Condicions d'edificació:

Altura màxima en nre. de plantes: 4
Altura màxima (H): 13 m
Altura total (h): 15 m
Edificabilitat màxima: 0,75 m²/m²
Ocupació màxima: 35 %
Separacions mínimes a límits: H/2 >5 m
Volum màxim sobre rasant per edifici: 8.000 m³
Nre. mínim de places d'aparcament privat: 1 plaça/ habitatge
Índex màxim d'intensitat ús residencial (Irp): 1 vivenda/ 89,48m²

- Condicions d'ús:

USOS	GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1 Habitatge unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Residència comunitària	-	-	-
3.1 Indústries	-	-	-
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2
4.1 Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2 Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3 Turístic	-	-	-
4.4 Establiments públics	1,2,3	1,2	2
5.1 Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.2 Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.3 Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.4 Administratiu-Institucional	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5 Esportiu	,2,3	Tots	Totes
5.6 Seguretat	1	1,2	2,3,4
5.7 Sanitari	1,2,3	1,2	2,3,4
5.8 Religios	2,3	1,2	2,3,4
5.9 Funerari	-	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3	1,2	4
6.1 Xarxa viària	-	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3 Transport	-	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5 Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G: GRUP

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

G: GRANDÀRIA

1. Fins a 150 m²
2. Més de 150 i fins a 500 m²
3. Més de 500 i fins a 1.000 m²
4. Més de 1.000 i fins a 2.000 m²
5. Més de 2.000 i fins a 5.000 m²

S: UBICACIÓ

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
2. En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la.

- Condicions particulars:

1. El percentatge màxim de superfície construïda corresponent a altres usos compatibles amb l'ús habitatge serà del 20%, d'acord amb una edificabili-

tat màxima de 0,15 m²/m², per aplicació del punt 2 e de l'article 2 de la llei 5/2008.

2. S'ha d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics. Aquestes zones verdes s'han de dissenyar de forma que es conservi el màxim de vegetació natural existent, especialment els exemplars de Tamarell.

3. L'aparcament resolt en superfície ha de disposar d'arbratge frondós.

4. Seran d'aplicació les condicions generals d'edificació, parcel·lació i ús establertes en les Normes del PGOU de Calvià, en particular en els títols IV, V i VI.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA - SP/02 – UA - SP/03 SANTA PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PLA D'ETAPES

5.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

1.- XARXA VIÀRIA

Existent 259.315,20€

2.- SANEJAMENT

Clavegueram 22.464,55€

3.- SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

Nou:

Hidrants incendis 5.000€

Boques de reg 2.500€

Modificació existent: xarxa 1.000€

Total: 8.500€

4.- ELECTRICITAT 317.246,54€

5.- TELECOMUNICACIONS 82.599,26€

Total PEM 690.125,55€

6% sobre PEM Redacció projectes tècnics i honoraris i direcció d'obra. 41.407,53€

RESUM

Xarxa viària existent: 259.315,20€

Sanejament: 22.464,55€

Subministrament d'aigua potable: 8.500,00€

Electricitat: 317.246,54€

Telecomunicacions: 82.599,26€

Total pressupost execució material: 690.125,55€

6% redacció projectes tècnics, honoraris i direcció d'obra: 41.407,53€

5.2. PLA D'ETAPES

MES

Aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries i

complementàries del planejament. 0

Projectes d'urbanització i de distribució de beneficis i càrregues. 5

Obres d'urbanització i lliurament dels terrenys urbanitzats a

l'Administració. 14

Obres d'edificació dels habitatges. 40

6. ANNEX

R/N.: 7298-7

Assumpte: Sol·licitud d'informe referent a les Normes Subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl UA/SP-02 i UA/SP-03 de Santa Ponça. TM Calvià

Peticionari: Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques

En relació amb la sol·licitud d'informe referenciada a l'assumpte es va demanar informe al servei d'Aigües Superficials d'aquesta Direcció General i, després d'examinar la documentació presentada en els aspectes de la nostra competència, s'informa:

‘Revisada la documentación aportada por el peticionario referente a ‘normas subsidiarias y complementarias del planeamiento de la reserva estratégica de suelo UA/SP-02 y UA/SP-03 de Santa Ponça’ en la que se hace referencia a su afección por un tramo de cauce soterrado que desemboca en la propia playa de Santa Ponça, cabe informar lo siguiente:

Primero. La zona objeto de estudio, no se encuentra afectada por zona APR de Inundación, pero sí en cambio, por un tramo de torrente soterrado.

Segundo. Dicho tramo pasa a ser de sección abierta cuando discurre desde la Calle Puig de Massanella hasta su desembocadura en la parte suroeste de la Playa de Santa Ponça.

Tercero. Se recuerda al peticionario que se deberá respetar la zona de servidumbre del torrente (5 metros a cada lado desde los muros de encauzamiento), ya sea soterrado o en sección abierta, que deberá quedar libre de construcciones que impidan el paso.

Cuarto. También se informa que para cualquier actuación en la zona de policía del torrente (100 metros a cada lado desde los muros de encauzamiento) se deberá solicitar la correspondiente autorización a esta Dirección General de Recursos Hídricos.

Por tanto y dado lo anterior, se informa favorablemente la actuación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Se prohíbe totalmente la construcción en la zona de servidumbre del cauce.
- Se deberá comprobar mediante el correspondiente anexo hidrológico que existe capacidad suficiente en dicho cauce para la evacuación de las pluviales de la zona referenciada, dado que se aumenta la superficie impermeable.
- Previo a la ejecución de cualquier actuación afectada por las zonas de servidumbre y policía, se deberá solicitar la correspondiente autorización.
- Se recomienda no ejecutar plantas sótano con una cota inferior a la del propio lecho del cauce.

Cabe indicar que las zonas objeto de estudio podrían estar emplazadas en APR de contaminación de acuíferos, por lo que debería informar el Servei d'Estudis i Planificació de esta misma Dirección General.

Por último, se indicar al peticionario que el presente documento es un informe técnico, por lo que para la ejecución de cualquier construcción en zona de servidumbre, policía o APR de Inundación, se deberá obtener la correspondiente resolución de autorización por parte de la D.G. de Recursos Hídricos'.

En relació amb la sol·licitud d'informe referenciada a l'assumpte, li comunico que segons les directrius del Servei d'Estudis i Planificació d'aquesta Direcció General, en els aspectes de la nostra competència, s'informa el següent:

A causa de l'existència de risc de contaminació d'aqüífers, la instal·lació de fosses sèptiques per a depurar les aigües residuals, podrà ser autoritzada sempre que es tinguin en consideració les següents condicions:

1. S'han de complir les condicions assenyalades a l'article 3 del Decret llei 1/2010 de 26 de març 'Regulació de les exempcions del servei de clavegueram' que es transcriu a continuació:

1. A les àrees de sòl urbà o urbanitzable d'ús predominant residencial i de tipologia unifamiliar aïllada que constitueixin o hagin constituït una unitat d'actuació, un polígon o sector en què, de conformitat amb el planejament general o amb el seu pla parcial, vigent en el moment en què es va desenvolupar l'àmbit no estigués previst que l'evacuació d'aigües residuals es fes pel sistema de clavegueram, o la seva dotació estigui pendent d'execució, i sens perjudici de l'existència de la resta de serveis urbanístics bàsics prevists en l'article 2.1 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible de les Illes Balears, es podran atorgar llicències, certificats de final d'obra i cèdules d'habilitat per a habitatges unifamiliars aïllats, sempre que es prevegin sistemes provisionals de depuració d'aigües residuals de caràcter individual com a depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades i es donin les condicions i dintre dels terminis assenyalats següents:

a) Durant el termini d'un any comptador des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, l'únic condicionament per atorgar les llicències serà disposar de l'informe favorable a què es fa referència en aquest precepte. Durant aquest termini els ajuntaments hauran d'aprovar definitivament el projecte d'urbanització o dotació de serveis que implanti el sistema de clavegueram, incloent-hi les connexions als sistemes generals de depuració.

b) Les obres previstes en l'apartat anterior s'han d'executar i han d'estar en funcionament abans de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor del Decret llei.

c) En finalitzar el termini de dos anys s'hauran d'haver connectat al servei de clavegueram totes les edificacions incloses dins les àrees de sòl urbà o urbanitzable d'ús predominant residencial i de tipologia unifamiliar aïllada que

constitueixin una unitat d'actuació, un polígon o un sector.

d) Dins el procediment d'atorgament de noves llicències d'edificació hi haurà de constar la conformitat de l'administració competent en matèria de recursos hídrics. En cap cas es podran atorgar les noves llicències d'edificació ubicades en zones amb risc de contaminació d'aqüífers o risc geològic.

2. Transcorregut el primer termini d'un any sense que s'hagin aprovat els corresponents projectes d'urbanització, de dotació de servei i de connexió als sistemes generals i, en tot cas, després del termini assenyalat de dos anys, no es podran atorgar llicències fins que no s'hagi esmenat la manca del servei de clavegueram, incloent-hi la connexió de totes les edificacions compreses dins les àrees esmentades.

2. Així mateix, per tal d'evitar l'afecció a les aigües subterrànies el sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir les següents premisses:

1. Es poden instal·lar dipòsits d'emmagatzematge d'aigües residuals sempre que compleixin les següents condicions:

a) El sistema de recollida d'aigües residuals s'ha de fer de manera que, en el moment en que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge.

b) El sistema d'emmagatzematge ha de ser prefabricat i amb garantia. No es permet la construcció de sistemes d'emmagatzematge d'obra.

c) La instal·lació s'ha de buidar periòdicament. El propietari ha de conservar els resguards d'aquestes operacions i en cas d'inspecció per detecció de contaminació posar-los a disposició de l'administració.

d) En cap cas es permetrà abocar l'efluent líquid. En concret es prohibeix l'abocament a una rasa filtrant, a un pou d'infiltració, directament al terreny i la utilització per reg.

e) Les aigües pluvials no han d'entrar en aquest sistema. Es recomana que es recullin per a la seva reutilització posterior.

2. Es poden instal·lar sistemes de tractament individuals de les aigües residuals sempre que es compleixin les següents condicions:

a) El sistema de recollida d'aigües residuals s'ha de fer de manera que, en el moment en que es doti de servei de clavegueram a la urbanització, es pugui fer l'escomesa directament des de l'habitatge.

b) El sistema de tractament ha de ser prefabricat i amb garantia. No es permet la construcció de sistemes de tractament d'obra.

c) El número d'habitants equivalents de disseny del sistema de tractament ha de correspondre a la capacitat màxima de l'habitatge

d) El sistema de tractament ha de ser d'oxidació total o equivalent, i ha de preveure la separació dels greixos i olis. A més ha de disposar d'un Marcat CE que asseguri el següent rendiment:

	DBO5	DQO	SS
Reducció	85%	75%	85 %

e) L'efluent líquid ha de ser utilitzat per a reg gota a gota o reg subsuperficial. El sistema de reg haurà de disposar de filtres i una bomba hidràulica. En ambdós casos la superfície a regar ha de ser plantada.

- En el cas del reg per gota a gota serà necessari disposar d'un sistema de desinfecció posterior al tractament i la plantació d'espècies amb requeriments hídrics adients.

- En cas que es disposi d'un sistema de reg subsuperficial és recomanable que el es reparteixi per la superfície màxima possible tenint en compte els requeriments hídrics de les espècies plantades.

En el cas de que es disposi d'una superfície per regar de menys de 25 m2 per habitant, es podrà evacuar l'efluent de la fossa sempre que tenguin una concentració de Nitrogen total, garantida pel Marcat CE, inferior a 50 mg/l.

f) En cap cas es permetrà abocar l'efluent líquid a un pou d'infiltració, rasa filtrant o directament al terreny.

g) El contracte de manteniment, els resultats de les inspeccions i anàlisis, i els justificants del buidat, s'hauran de guardar en un llibre de registre i han d'estar a disposició de l'administració.

h) Les aigües pluvials no han d'entrar en aquest sistema. Es recomana que es recullin per a la seva reutilització posterior.

3. El mateix òrgan encarregat del lliurament de la llicència d'obra, final d'obra o cèdula d'habitabilitat, serà el que:
- exigirà al promotor el projecte de les instal·lacions de sanejament.
 - comprovarà el compliment de les condicions esmentades a l'apartat 1.'

La qual cosa li comunicar per al seu coneixement i efectes oportuns.

El director general de Recursos Hídrics

Antonio Rodríguez Perea

Palma, 1 de febrer de 2011

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA - SP/02 – UA - SP/03 SANTA PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

PLÀNOLS

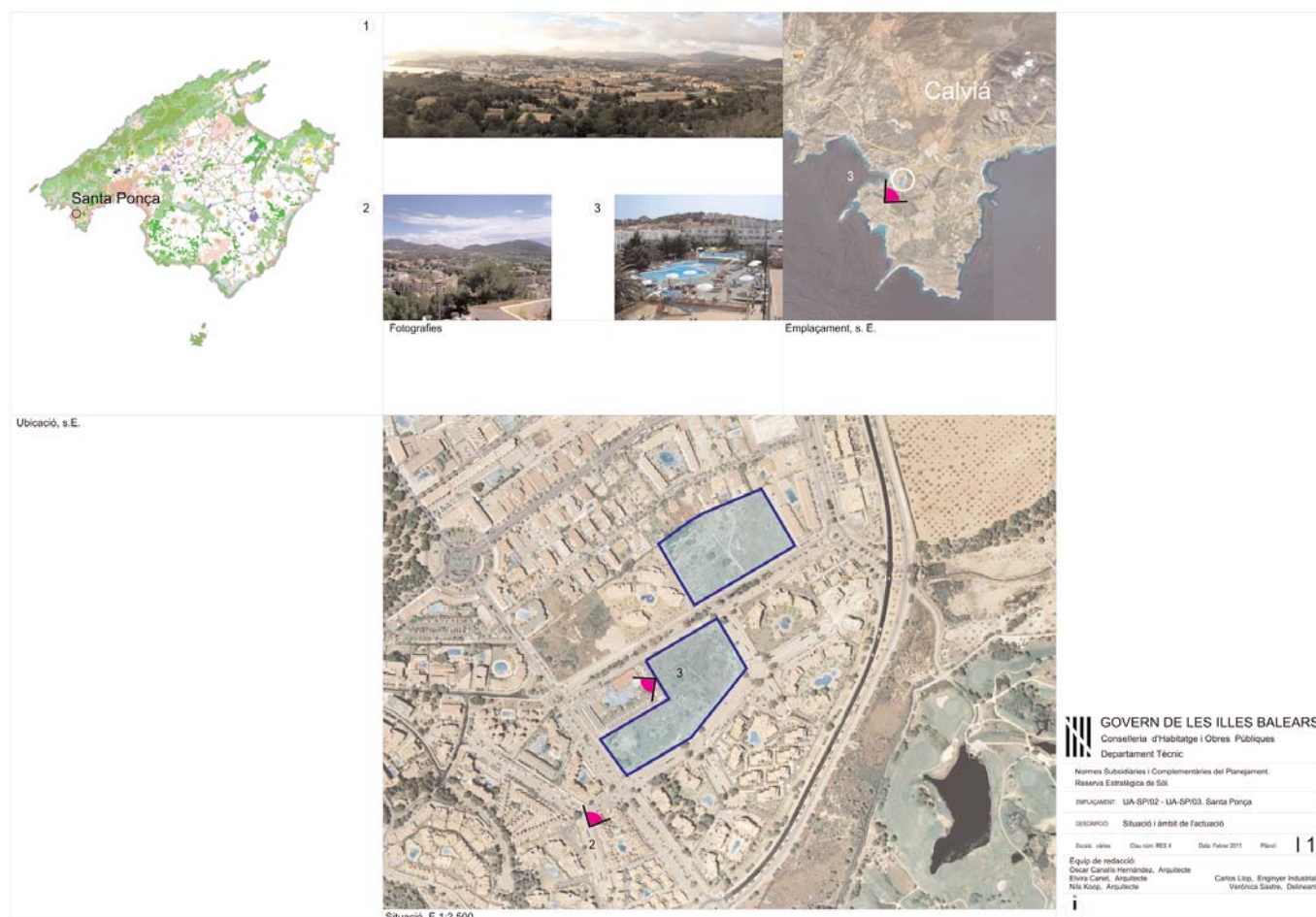
INDEX

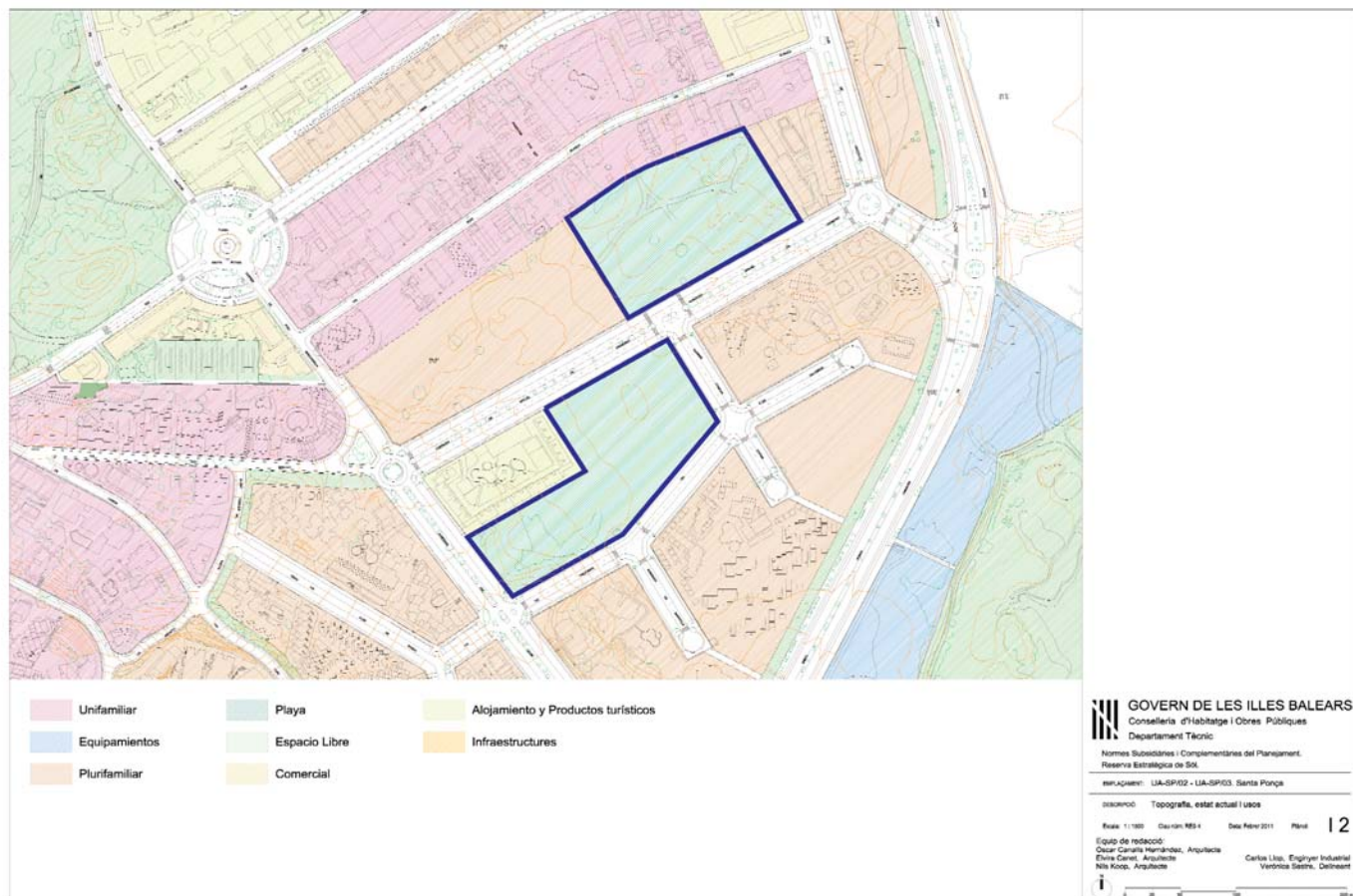
- I. Plànols de la informació
- I.1. Situació i àmbit de l'actuació
- I.2. Topografia, estat actual i usos
- I.3. Situació respecte del Planejament vigent: PGOU
- I.4. Situació respecte del Planejament vigent: PTM
- I.5. Situació respecte a les infraestructures i serveis I
- I.6. Situació respecte a les infraestructures i serveis II
- I.7. Situació respecte a les infraestructures i serveis III
- I.8. Anàlisis dels riscos
- I.9. Estructura de la propietat

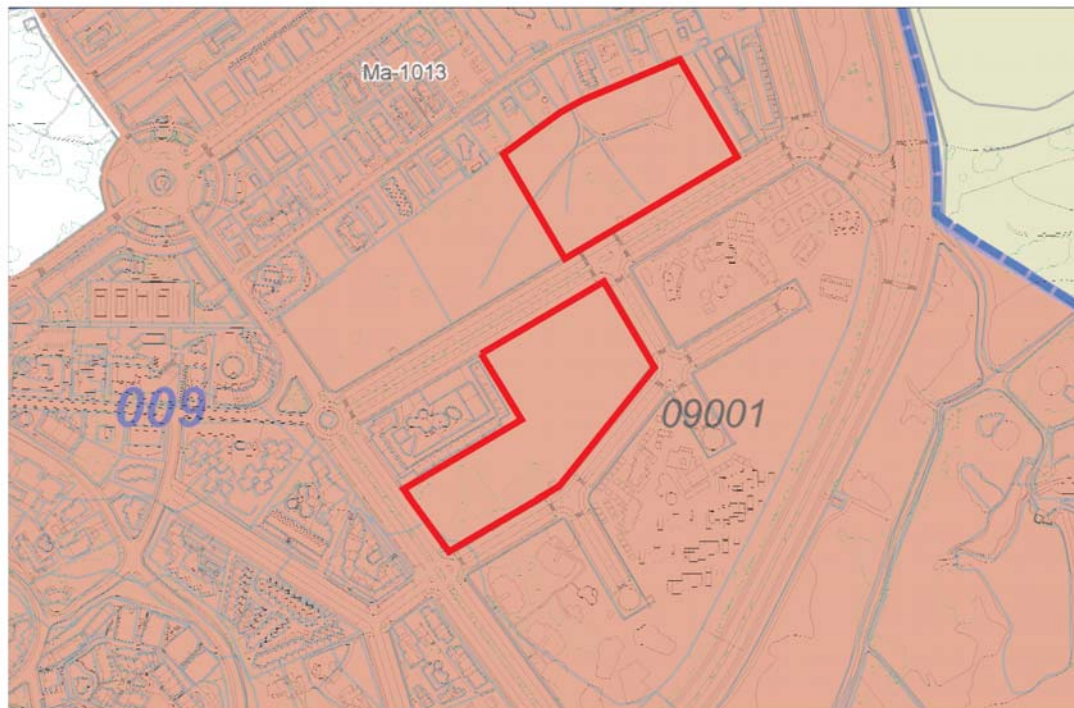
O. Plànols de l'ordenació detallada

- O.1. Zonificació
- O.2. Ordenació
- O.3. Volumètrica orientativa

I. PLÀNOLS DE LA INFORMACIÓ







- | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Àrees de desenvolupament: AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) Àrees de desenvolupament: S. Únia (Urbanització i Àrea per a Urbanització) | <ul style="list-style-type: none"> Map General Sol Habitat Zones POOT | <ul style="list-style-type: none"> Plan Nacional Plan Natural Patrimoni Natural | <ul style="list-style-type: none"> AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) | <ul style="list-style-type: none"> AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) | <ul style="list-style-type: none"> AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) | <ul style="list-style-type: none"> AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) | <ul style="list-style-type: none"> AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) AMP (Urbanització i Àrea per a Urbanització) |
|--|---|--|--|--|--|--|--|

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Pla General.
Reserva Estratègica de Sòl.

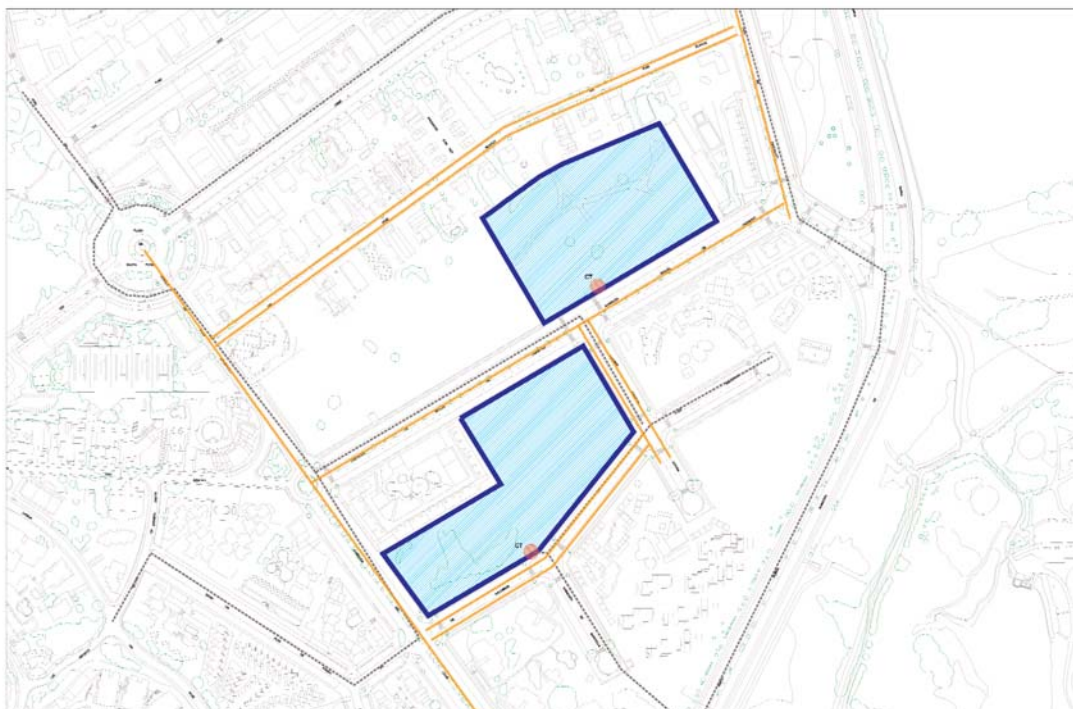
EMPLAÇAMENT: UA-SP102 - UA-SP103, Santa Ponça

SITUACIÓ: Situació respecte del Pla General vigent: PTM

Escala: 1:1000 Data: 1984 Data: 2011 Folio: 14

Equip de redacció:
Oscar Canals Hernández, Arquitecte
Enric Canet, Arquitecte
Marta Kopp, Arquitecte
Carles Llop, Enginyer Industrial
Verónica Sams, Delineant

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



- Línea eléctrica Mitja Tensió aèria
- Línea eléctrica Mitja Tensió soterrada
- Línea eléctrica Alta Tensió
- Enllumenat públic

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Pla General.
Reserva Estratègica de Sòl.

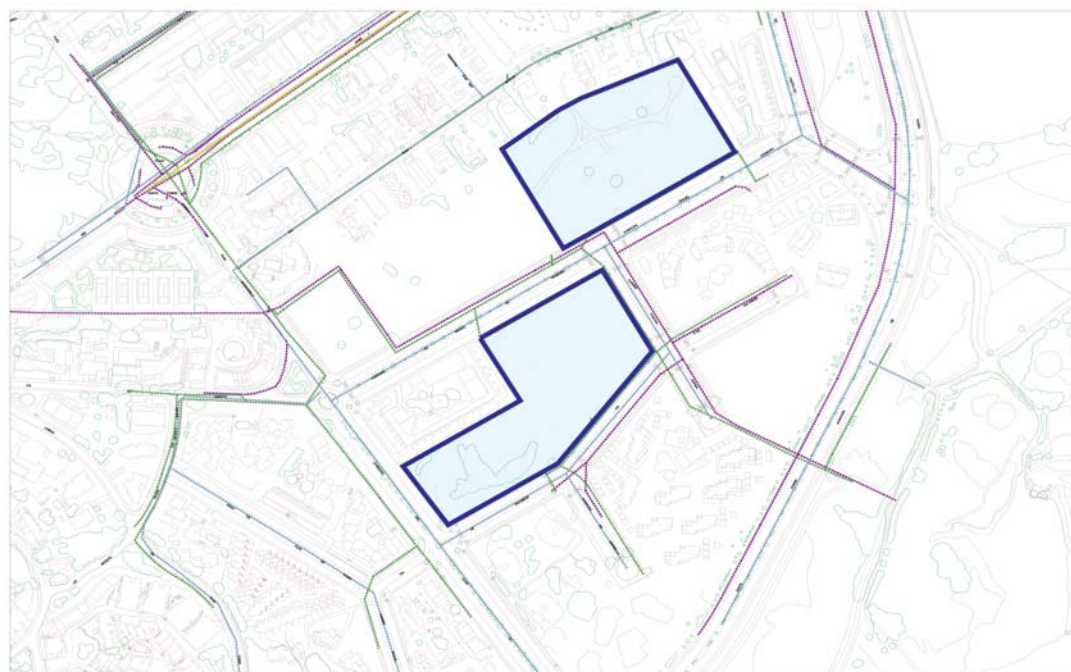
EMPLAÇAMENT: UA-SP102 - UA-SP103, Santa Ponça

SITUACIÓ: Situació respecte a les infraestructures i serveis

Escala: 1:1000 Data: 1984 Data: 2011 Folio: 15

Equip de redacció:
Oscar Canals Hernández, Arquitecte
Enric Canet, Arquitecte
Marta Kopp, Arquitecte
Carles Llop, Enginyer Industrial
Verónica Sams, Delineant

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



- - - - - Evacuació de Pluvials
 - - - - - Xarxa d'Aigua Potable
 - - - - - Xarxa de clavegueram
 - - - - - Impulsió Saneament

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratégica de Sòl.

urbanisme: UA-SP02 - UA-SP03. Santa Ponça

SECCIÓ: Situació respecte a les infraestructures i serveis II

Escala: 1:1000. Clavador: MS-4. Data: Febrer 2011. Pàgina: 16

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte
 Elna Canals, Arquitecta
 Nils Kopp, Arquitecte

Carlos Llop, Enginyer Industrial
 Verónica Sastre, Deliberant

0 20 40 60 80 100



- - - - - Parc/Plaça
 - - - - - Camp esportiu
 - - - - - Equipament
 - - - - - Línea Autobus / Aturada

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratégica de Sòl.

urbanisme: UA-SP02 - UA-SP03. Santa Ponça

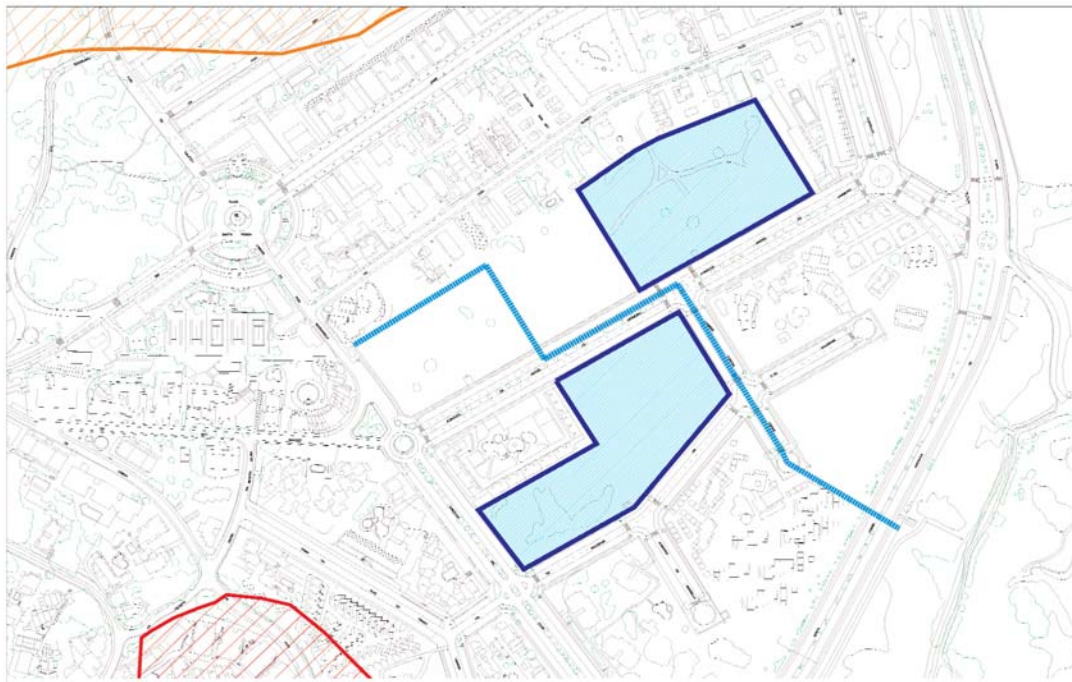
SECCIÓ: Situació respecte a les infraestructures i serveis III

Escala: 1:1000. Clavador: MS-4. Data: Febrer 2011. Pàgina: 17

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte
 Elna Canals, Arquitecta
 Nils Kopp, Arquitecte

Carlos Llop, Enginyer Industrial
 Verónica Sastre, Deliberant

0 20 40 60 80 100



- APR incendis
- Zones inundables
- Traçat llera torrent

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: UA-SP02 - UA-SP03, Santa Ponça

DISSENY: Anàlisi dels riscos

Esca: 1:1000 Clau: R02.4 Data: Febrer 2011 Pàgina: **18**

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte
 Erika Giner, Arquitecte
 Nils Koop, Arquitecte

Carles Llop, Enginyer Industrial
 Verònica Sastre, Dissenyant



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT				
Secció	Superfície	Superfície	Superfície	%
1	5.38	Apromentat de Carles	4.108	14,87%
2	UA-SP02	Habitatge UA-SP02 Santa Ponça, 75	13.852	31,97%
3	UA-SP03	Habitatge UA-SP03 Santa Ponça, 75	22.700	53,16%
Total amb els d'exterior			40.660	100%

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques
 Departament Tècnic

Normes Subsidiàries i Complementàries del Planejament.
 Reserva Estratègica de Sòl.

EMPLAÇAMENT: UA-SP02 - UA-SP03, Santa Ponça

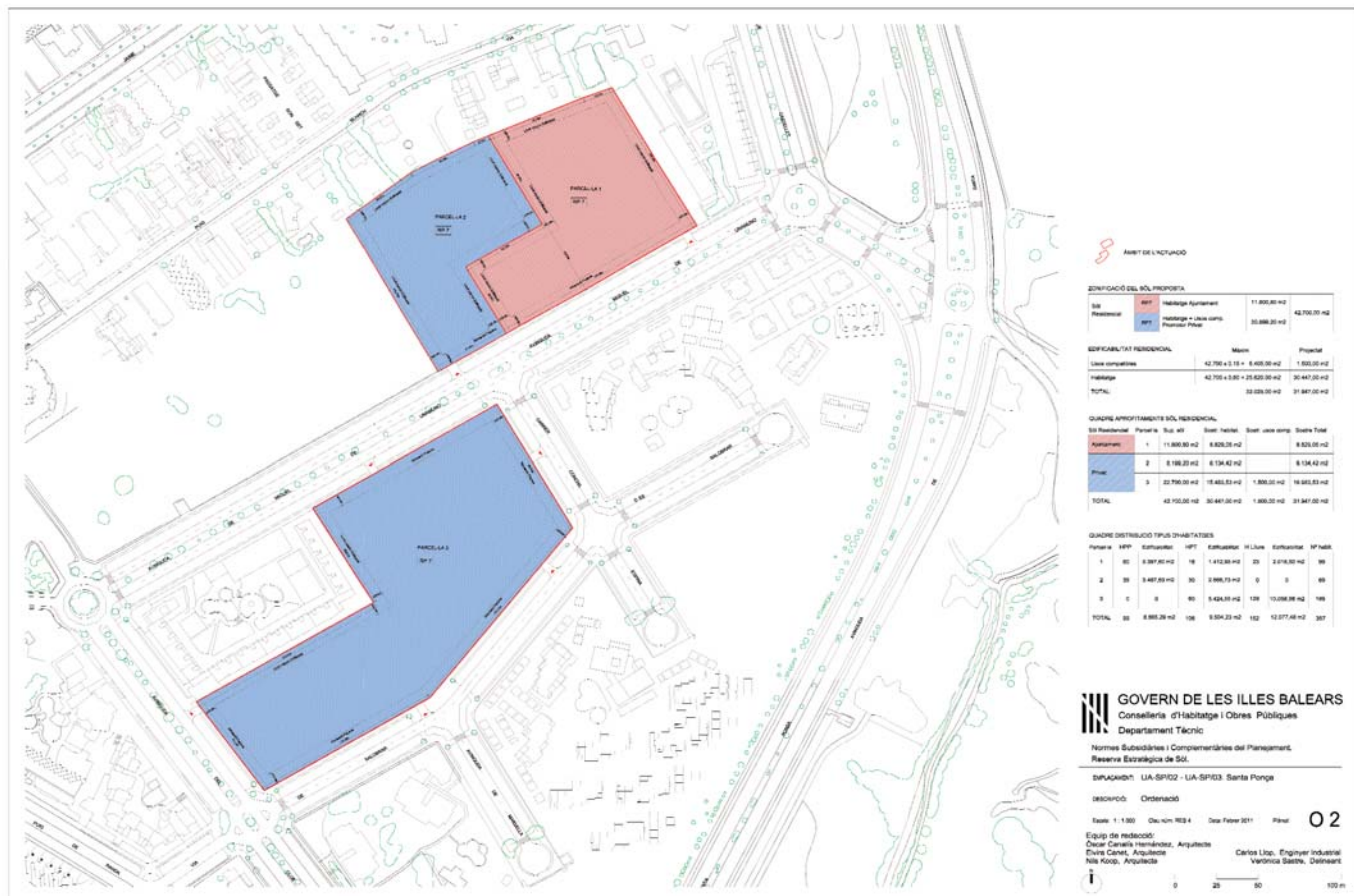
DISSENY: Estructura de la propietat

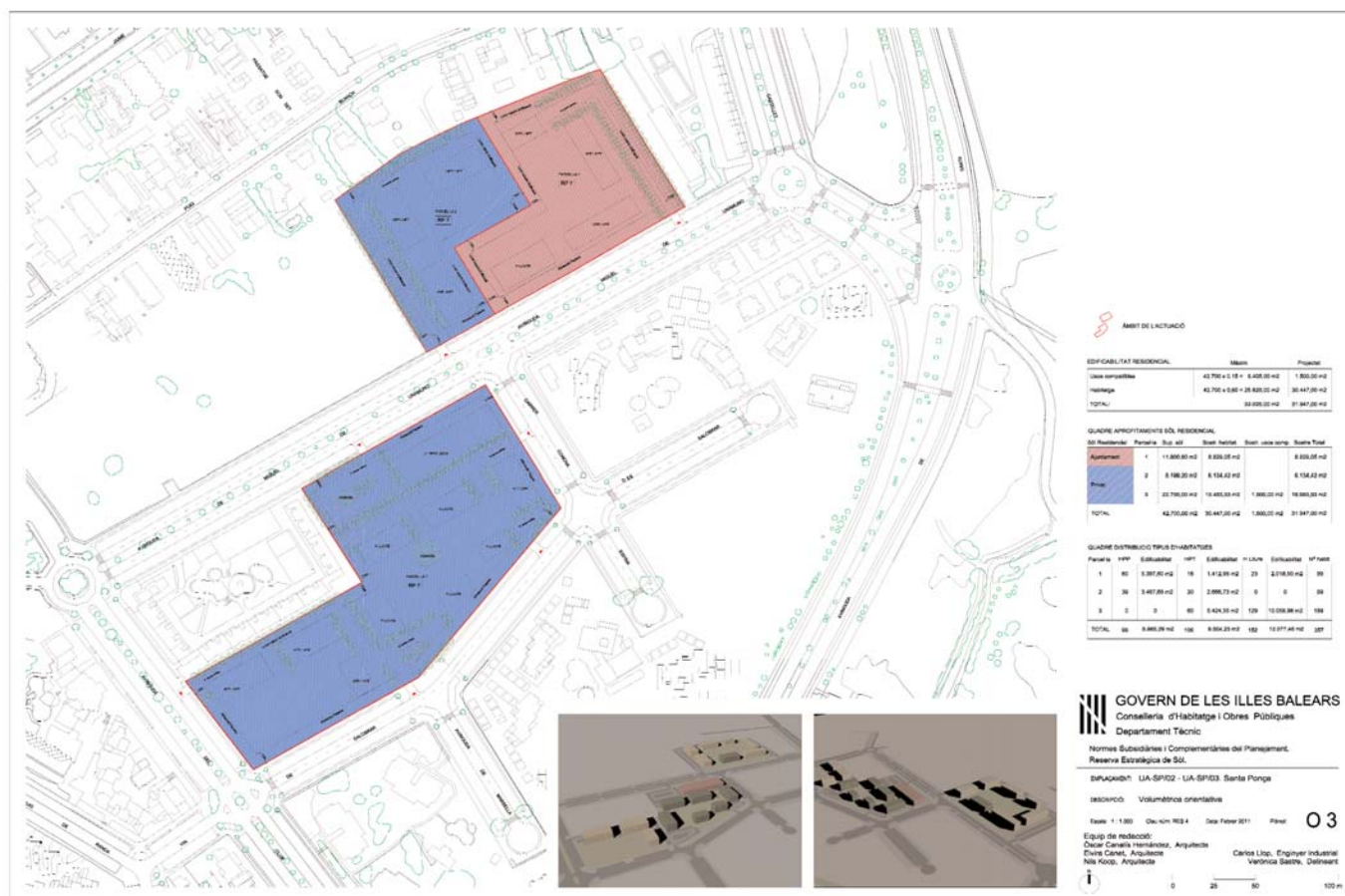
Esca: 1:1000 Clau: R02.4 Data: Febrer 2011 Pàgina: **19**

Equip de redacció:
 Oscar Canals Hernández, Arquitecte
 Erika Giner, Arquitecte
 Nils Koop, Arquitecte

Carles Llop, Enginyer Industrial
 Verònica Sastre, Dissenyant

O. PLÀNOLS DE L'ORDENACIÓ DETALLADA





NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. UA-SP/02-UA-SP/03, SANTA PONÇA CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011

MEMÒRIA AMBIENTAL

ÍNDEX

1. Introducció
2. Localització i entorn de l'àmbit d'actuació
3. Descripció de les actuacions previstes
 - 3.1. Descripció de les actuacions
 - 3.2. Justificacions generals
 - 3.3. Paràmetres urbanístics
4. Descripció del medi físic
 - 4.1. Medi atmosfèric i climatologia
 - 4.1.1. Clima i meteorologia
 - 4.1.2. Precipitacions
 - 4.1.3. Condicions atmosfèriques
 - 4.2. Geologia
 - 4.2.1. Geomorfologia
 - 4.2.2. Hidrologia
 - 4.3. Vegetació i usos del sòl
 - 4.4. Fauna
 - 4.5. Paisatge visual
5. Descripció de les interaccions
6. Anàlisi i valoració dels impactes
 - 6.1. Metodologia
 - 6.2. Anàlisi i valoració
7. Proposta de mesures correctores
 - 7.1. Metodologia
 - 7.2. Mesures sobre el medi físic
 - 7.3. Mesures sobre la vegetació

- 7.4. Mesures sobre el paisatge
- 7.5. Mesures sobre el medi socioeconòmic

- 8. Pla de vigilància
 - 8.1. Objectius del Pla
 - 8.2. Control de residus
 - 8.3. Control de vegetació
 - 8.4. Seguiment de les mesures correctores

- 9. Conclusions i valoració global

- 10. Annex
 - 10.1. Informe Direcció General de Biodiversitat

- 11. Plànols

MA1 Situació i àmbit de l'actuació

MA2 Ordenació

MA3 Volumetria orientativa

1. INTRODUCCIÓ

La present Memòria té com a objecte establir una aproximació a la incidència ambiental que pugui derivar-se de la materialització de les Normes Subsidiàries que es redacten, amb referència a una reestructuració i reordenació del sòl inclòs a l'àmbit de l'actuació.

Les Normes Subsidiàries proposen una reordenació, la qual afecta la distribució d'usos i superfícies definides per les unitats d'actuació UA-SP/02 i UA-SP/03, incloses al Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià.

La redacció de les normes suposa un increment de l'edificabilitat de la zona, així com un canvi d'ús turístic a residencial, d'acord amb les disposicions contingudes en la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

Amb aquest motiu, en aplicació de la Llei 5/2008, es realitza aquesta Memòria Ambiental annexa, on s'analitzen els eventuais efectes derivats dels canvis produïts amb la redacció de les Normes Subsidiàries a l'àmbit de referència.

La Memòria Ambiental és un estudi on s'analitzen les possibles alteracions dintre de l'àrea i el seu entorn, tant del medi natural com socioeconòmic o cultural, aportant en cada cas solucions o alternatives encaminades a disminuir, en allò possible, els efectes negatius que pogués ocasionar l'aplicació de l'àrea de la Reserva Estratègica analitzada sobre el medi receptor.

El contingut de la present Memòria s'adapta al que estableix la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

Per poder avaluar el possible impacte, es parteix d'una situació prèvia, la incidència de la qual es compara amb la produïda per la nova ordenació, per tal de poder establir un balanç ambiental del canvi proposat.

La metodologia que se segueix es correspon amb el desenvolupament típic d'un Estudi d'Avaluació d'Impacte Ambiental, amb les següents etapes:

- Anàlisi de les actuacions previstes o proposades.
- Estudi i valoració del medi de l'àrea afectada i el seu entorn.
- Anàlisi i valoració d'impactes.
- Proposta de mesures correctores.

L'objecte de la present memòria és analitzar la viabilitat i conveniència des del punt de vista ambiental de l'àrea de la Reserva Estratègica de Sòl.

2. LOCALITZACIÓ I ENTORN DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació es troba situat al nucli urbà de Santa Ponça, en el terme municipal de Calvià, i comprèn una superfície de 42.700m².

Els terrenys d'aquesta reserva estratègica estan qualificats amb el règim de sòl urbà pel Pla General d'Ordenació Urbana de Calvià.

Les parcel·les incloses dins l'àmbit d'actuació es troben totalment integrades en la trama urbana existent i, amb un ús global turístic, pertanyen a les unitats d'actuació UA-SP/02 i UA-SP/03, definides pel Pla General de Calvià.

Es tracta d'una àrea del nucli urbà en la qual predominen els complexos residencials plurifamiliars, delimitada per l'avinguda Nova de Santa Ponça a l'est i la mateixa platja de Santa Ponça, orientada cap a l'oest.

La topografia dels terrenys és sensiblement plana. Es troben ubicats en les proximitats de la desembocadura del torrent Galatzó, en la platja de Santa Ponça.

Geomorfològicament, la major part del relleu costaner del municipi està constituït per materials quaternaris i terciaris poc deformats en disposició sub-horitzontal.

L'evolució dels usos del sòl correspon a la d'una antiga àrea d'ús agrícola extensiu, que ha anat perdent progressivament el seu valor a causa de l'activitat urbanitzadora de la zona, amb un ràpid creixement turístic a la darrera meitat del segle XX.

La vegetació actual es correspon amb un tipus boscós garriga, actualment en fase de degradació, resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys.

Únicament apareixen alguns exemplars de Tamarix, els quals cal protegir i respectar pel fet d'estar catalogats com a d'especial protecció.

En referència a la fauna, la parcel·la no es troba en Zona d'Especial Interès per a les Aus (ZEPA) ni en hàbitats d'interès faunístic.

Des del punt de vista urbanístic, l'àmbit d'actuació es troba en una àrea de creixement urbà de la trama urbana de Santa Ponça. Actualment les dues unitats d'actuació són els únics solars no edificats de la zona residencial coneguda com a sa Plana i comparteixen el seu límit amb el carrer Miquel de Unamuno, encara que es troben enfrontades entre si, a ambdós costats del vial.

3. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES

3.1. Descripció de les actuacions

D'acord amb el que s'ha disposat en la memòria descriptiva i justificativa de les Normes Subsidiàries que es redacten, s'exposen les actuacions a dur a terme en l'àmbit de l'actuació.

L'àmbit de l'actuació està compost per dues unitats d'actuació diferents, la UA-SP/02 i la UA-SP/03, situades donant façana al mateix carrer però en costats oposats. El carrer que limita amb ambdues unitats és el de Miquel de Unamuno, en el nucli urbà de Santa Ponça, en el terme municipal de Calvià.

Les dues unitats d'actuació estan integrades completament en la trama urbana de Santa Ponça i cadascuna està composta per tres parcel·les que compten amb tots els serveis.

Es troben ubicades en la mateixa zona residencial coneguda com a sa Plana, entre la platja de Santa Ponça i la rotonda d'accés al nucli urbà des de l'Autovia de Ponent Ma-1.

Mentre que la UA-SP/03 està ubicada en una illa envoltada completament per carrers, la UA-SP/02 es troba amb tres dels seus costats amb mitgeres i, per tant, amb només un dels seus costats longitudinals donant façana al carrer principal.

La reserva estratègica preveu, en compliment de la Llei 5/2008, una cessió a l'Administració del 15% dels aprofitaments previstos al sòl de titularitat privada, els quals es localitzen al costat de la resta de sòl de titularitat pública, pel fet de facilitar a l'Ajuntament el desenvolupament de l'edificabilitat adjudicada.

Dintre de les dues unitats d'actuació que constitueix l'àmbit, s'ha destinat a sòl privat la totalitat de l'àrea de la UA-SP/03, mentre que la UA-SP/02 queda dividida pràcticament en dues meitats, una destinada a sòl privat i una altra sòl públic.

L'ordenació de l'àmbit dona resposta als condicionants del lloc que s'han exposat, de tal forma que es proposa una distribució de blocs aïllats disposats en el perímetre de les parcel·les amb ús d'habitatge, quedant els espais verds i zones lliures comunes en el centre d'aquestes.

La tipologia edificatòria proposada correspon a una tipologia de blocs plurifamiliars, amb una alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis, orga-

nitzats segons criteris d'asseïllament, ventilació creuada, creació d'espais lliures interiors, etc., coherent amb l'existent a les zones turístiques i zones residencials plurifamiliars dels envoltants.

Els aparcaments s'han previst en superfície, a causa de les dificultats de construcció de soterranis en la zona, tenint en compte l'escassa profunditat en què es troba el nivell freàtic en aquests terrenys.

La proposta desenvolupada és coherent amb el model urbanístic del vigent Pla General pel que fa a la seva inserció en la trama urbana existent, sense que en principi es prevegi cap afecció a les dotacions previstes, sinó pel contrari al sòl lucratiu turístic.

La reserva estratègica no preveu la cessió de sòl per sistemes d'equipaments, espais lliures i sistemes viaris, pel fet de tractar-se d'un sòl urbà i no ser exigible d'acord amb la legislació urbanística.

S'han previst les noves infraestructures en l'àmbit de l'actuació, que seran les bàsiques d'un sòl totalment consolidat per la urbanització i els corresponents al compliment de la condició de solar:

- Sanejament: es preveu un sistema de sanejament totalment separatiu, amb una xarxa per a aigües residuals i una altra per a aigües pluvials, i complementant la xarxa de clavegueram als trams on falti.

- Subministrament d'aigua: la xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per també donar el servei de les boques de reg i dels hidrants d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

- Electricitat: el subministrament complirà el que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, amb una xarxa de distribució soterrada de mitjana tensió que s'haurà d'integrar en la xarxa de MT de l'empresa distribuïdora.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa de mitjana tensió, que continuaran els quadres de distribució en baixa tensió.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques de l'empresa distribuïdora.

- Gas: es projectarà una xarxa de distribució de gas natural d'acord al que disposa el Reial decret 919/2006, de 28 de juliol. També es compliran en tot moment les normes pròpies de la companyia que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei.

- Telecomunicacions: es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions per tal de deixar espai per a, com a mínim, 2 operadors, seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions discorrerà soterrada seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions, i donarà, com a mínim, els següents serveis: telefonia, internet de banda ampla i televisió.

- Reg de zones verdes: a més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR de Santa Ponça (Son Bugadelles), qüestió a negociar amb Calvià 2000 SA.

- Enllumenat públic: l'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. També complirà les OOMM de Calvià.

3.2. Justificacions generals

La justificació de l'ordenació urbanística de les Normes Subsidiàries de Calvià que es redacten, d'acord amb el que exposa la seva memòria descriptiva i justificativa, es basa en els següents arguments:

- La idoneïtat en la ubicació física dels terrenys i la seva situació en relació amb els elements urbans significatius existents.

- La seva continuïtat i connexió amb la trama viària i amb les xarxes d'infraestructures existents.

- L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, així com la incorporació de mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

- La possibilitat de configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i afavoreixi la cohesió social.

Els criteris anteriorment descrits desenvolupen els criteris generals establerts per la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

L'objectiu principal de l'actuació és ordenar un fragment del nucli urbà de Santa Ponça, a Calvià, establint una ordenació coherent amb el model urbanístic implantat pel planejament general vigent, integrada en la trama urbana existent i oferint una àrea residencial amb un alt percentatge d'habitatge de protecció pública.

3.3. Paràmetres urbanístics

Calvià disposa d'un Pla General d'Ordenació Urbana vigent, el qual ha estat adaptat al Pla Territorial de Mallorca, amb aprovació definitiva el 26 de juny de 2009 i publicació al BOIB núm. 126, el 28 d'agost de 2009.

Actualment la totalitat del sòl inclòs en l'àmbit de l'actuació està classificat amb el règim de sòl urbà pel PGOU de Calvià.

Els terrenys formen part de la trama urbana existent i estan emplaçats en les unitats d'actuació definides pel Pla General UA-SP/02 i UA-SP/03, les quals tenen per objecte una actuació unitària destinada a ús turístic (T), el seu objecte és l'agrupació de parcel·les per poder complir amb la parcel·la mínima exigible de l'ús hotel·ler.

L'objecte d'aquestes normes subsidiàries és establir l'ordenació detallada dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació per incorporar-los al procés d'urbanització.

En la definició de les ordenances que afecten l'àmbit de la reserva estratègica, s'han adaptat les ja definides pel PGOU de Calvià.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona residencial s'ha tingut en compte l'ordenança predominant als envoltants de l'àmbit, Residencial Plurifamiliar RP-1, d'acord amb la qual s'ha establert una nova ordenança, RP-7, en la qual queda modificat els paràmetre corresponent a l'índex d'intensitat residencial.

Aquesta nova tipologia és coherent amb l'existent a les zones turístiques T i a les zones residencials dels voltants.

Zona Residència Plurifamiliar RP. Subzona RP-7

- Ús característic: residencial plurifamiliar.

- Tipus d'edificació: segons regulació de parcel·la.

- Condicions de parcel·lació:

Superfície mínima:	800 m ²
Façana mínima:	20 m

- Condicions d'edificació:

Altura màxima en nre. de plantes:	4
Altura màxima (H):	13 m
Altura total (h):	15 m
Edificabilitat màxima:	0,75 m ² /m ²
Ocupació màxima:	35 %
Separacions mínimes a límits:	H/2 > 5 m
Volum màxim sobre rasant per edifici:	8.000 m ³

Nre. mínim de places d'aparcament privat:	1 plaça/ habitatge
---	--------------------

Índex màxim d'intensitat ús residencial (Irp):	1 habitatge / 89,48m ²
--	-----------------------------------

- Condicions d'ús:

USOS PORMENORITZATS	GRUP	GRANDÀRIA	UBICACIÓ
1.1 Habitatge unifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.1 Habitatge plurifamiliar	3	Tots	1,2,3,4
2.2 Residència comunitària	-	-	-
3.1 Indústries	-	-	-
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2
4.1 Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3,4
4.2 Serveis	2,3	1,2	1,2
4.3 Turístic	-	-	-
4.4 Establiments públics	1,2,3	1,2	2
5.1 Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4

5.2 Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
5.3 Assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.4 Administratiu-Institucional	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4
5.5 Esportiu	,2,3	Tots	Totes
5.6 Seguretat	1	1,2	2,3,4
5.7 Sanitari	1,2,3	1,2	2,3,4
5.8 Religios	2,3	1,2	2,3,4
5.9 Funerari	-	-	-
5.10 Recreatiu	1,2,3	1,2	4
6.1 Xarxa viària	-	-	-
6.2 Instal·lacions urbanes	1,2,3	1	2,3,4
6.3 Transport	-	-	-
6.4 Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
6.5 Aparcament vehicles	1,2,3	Tots	Totes
7.1 Espais lliures públics	1	Tots	5
7.2 Espais lliures privats	2,3	Tots	5

G: GRUP

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

G: GRANDÀRIA

1. Fins a 150 m2
2. Més de 150 i fins a 500 m2
3. Més de 500 i fins a 1.000 m2
4. Més de 1.000 i fins a 2.000 m2
5. Més de 2.000 i fins a 5.000 m2

S: UBICACIÓ

1. En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la ubicació 2.
2. En planta baixa amb accés directe des de la via pública. Pot estar associada a planta soterrani, semisoterrani i/o planta primera sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la.

- Condicions particulars:

1. El percentatge màxim de superfície construïda corresponent a altres usos compatibles amb l'ús habitatge serà del 20%, d'acord amb una edificabilitat màxima de 0,15 m2/m2, per aplicació del punt 2 e de l'article 2 de la Llei 5/2008.
2. S'haurà d'enjardinar l'espai lliure de parcel·la privada no reservada per a usos específics.
3. L'aparcament resolt en superfície haurà de disposar d'arbratge frondós.

4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC

4.1. Medi atmosfèric i climatologia.

4.1.1. Clima i meteorologia.

Al municipi de Calvià predomina el clima mediterrani. La seva situació geogràfica: latitud mitjana-baixa i banyada pel Mediterrani occidental. Aquesta zona de la costa de Mallorca està sota la influència alternativa de dos tipus dominants de circulació atmosfèrica que es manifesten clarament en dues estacions ben diferenciades: un estiu càlid i sec de marcada influència subtropical, amb escàs gradient de pressió i precipitacions ocasionals, com a contraposició a un hivern fresc i humit, propi dels climes temperats d'influència atlàntica.

Altres factors particulars determinants del clima local són la topografia, la latitud i l'orografia de cada zona. Calvià es pot emmarcar dintre de la següent classificació orològica: Regne Holàrtic, regió Mediterrània, Subregió Mediterrània occidental, Sector mallorquí. D'acord amb les dades climatològiques de què es disposa, el municipi de Calvià es troba dintre del pis Termomediterrani superior (fins a alçades de 400 m) i del pis Mesomediterrani (per a alçades superiors a 400 m).

Segons l'Estació Meteorològica de Santa Ponça, es constata que els mesos més freds són els de gener i febrer, amb valors situats entorn dels 10,8°C i 11,3°C respectivament, mentre que les temperatures màximes arriben els mesos de juliol i agost, amb valors compresos entre 24,9°C i 25,4°C respectivament.

Quant a la temperatura mitjana anual, cal considerar-la com a suau, entorn dels 17,2°C.

4.1.2. Precipitacions.

Els valors pluviomètrics constitueixen els termes de major variabilitat en els balanços hídrics, fet pel qual s'ha considerat important definir amb precisió:

El valor màxim pluviomètric arriba el mes d'octubre, amb 71,4 mm, essent la mínima la corresponent al mes de juliol, amb 5,6 mm, mentre que la pluviometria anual total ascendeix a 416,1 mm.

L'evapotranspiració potencial (ETP) mínima correspon als mesos de gener, febrer i desembre, amb 22,5 mm, 24,9 mm i 25 mm respectivament. La ETP màxima es reparteix entre els mesos de juliol i agost, amb 152,6 mm i 147,4 mm. L'ETP anual és de l'ordre dels 875,0 mm.

L'evapotranspiració real (ETR) mínima també correspon als mesos de gener, febrer i desembre, amb 22,5 mm, 24,9 mm i 25,0 mm respectivament (igual que la potencial). La ETR màxima arriba durant el mes d'octubre, amb 70,7 mm, i l'ETR anual és de l'ordre dels 416,1 mm, fet que produeix un dèficit hídric (diferència de valors ETP - ETR) de l'ordre dels 458,9 mm, no registrant-ne cap mes amb excés hídric (ETR superior a ETP).

Altres inclemències com poden ser el calabuix i la neu es consideren de nul·la aparició. La rosada és freqüent i es dona per termini mitjà de 20 a 40 dies a l'any. El gegre és molt menys freqüent, i se n'aprecia menys de 4 dies a l'any.

4.1.3. Condicions atmosfèriques

4.1.3.1 Qualitat de l'aire

La qualitat atmosfèrica de l'àmbit d'actuació i del seu entorn està determinada pels següents factors:

- Presència o absència de vents a macroescala.
- Brises marines i efecte d'illa tèrmica en absència de vents a macroescala
- Presència de focus difusos de pol·lució atmosfèrica: vies de comunicació rodada amb trànsit intens.

Amb tots aquests factors, no es pot descartar la presència d'episodis de contaminació de certa intensitat, així com la presència d'una certa contaminació de caràcter crònic. Ambdues possibilitats no són avaluables ni comparables a causa de l'absència total d'informació de les fonts emissores i de les possibles intensitats. La determinació dels corresponents riscos requereix un estudi específic d'aquesta problemàtica.

4.1.3.2 Ambient sonor.

Quant a focus emissors sonors concrets, no s'ha detectat la presència d'activitats que produeixin emissions destacables a l'entorn dels terrenys inclosos dins l'àmbit d'actuació.

4.2. Geologia:

4.2.1 Geomorfologia

La major part del relleu costaner està constituït per materials quaternaris i terciaris poc deformats en disposició subhoritzontal.

Els materials que formen aquest litoral són calcaris i a sobre s'hi assenta una vegetació variada, segons sigui el substrat rocós o arenós. L'adaptació a la sal, al vent i a la falta d'aigua són els factors determinants d'aquesta vegetació.

4.2.2 Hidrologia

L'àmbit de l'actuació es troba en zona de vulnerabilitat a la contaminació d'aquífers 'moderada', així com amb zona de possible afecció a la llera d'un torrent subterrani, que discorre entre les dues unitats d'actuació, el qual desemboca al costat esquerre de la platja de Santa Ponça.

Cal tenir en compte l'escassa profunditat a la qual es troba el nivell freàtic en aquests terrenys, fet que pot provocar futurs riscos d'inundacions a les futures excavacions que es realitzin a la zona.

En relació amb les afeccions exposades, es demana autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

4.3. Vegetació i usos del sòl

L'evolució de la morfologia dels terrenys de l'àmbit de l'actuació i del seu entorn està marcada per les transformacions hagudes en el model de desenvolupament de Santa Ponça, com a conseqüència del fort creixement turístic.

En l'actualitat, els terrenys presenten una vegetació del tipus garriga (Pistacia lentiscus, Pinus halepensis, Olea europaea var., Sylvestris, etc.), amb presència d'espècies de caire majoritàriament ruderal, conseqüència de l'abandonament dels terrenys dels quals antigament es feia un aprofitament agrícola extensiu (Dittrichia viscosa, Conyza bonariensis, Ecballium elaterium, Beta vulgaris, Oxalis pes-caprae, etc.). Cal esmentar que la presència d'una capa freàtica amb abundància de sals queda evidenciada per l'existència d'espècies com els Tamarix, Suaeda vera, Atriplex halimus, Arthrocnemum fruticosum, etc.).

A la parcel·la UA/SP03, s'han detectat dos nuclis amb exemplars de tamarells (Tamarix sp.). El nucli que presenta major densitat de vegetació està localitzat al centre de la parcel·la, amb una alçada de 6-7 metres i uns 9 metres d'amplada, amb una morfologia ajaguda. A les proximitats del nucli anterior, confrontant amb el carrer Miquel de Unamuno hi ha l'altre exemplar, amb aproximadament 5 metres d'alçada i uns 3 metres d'amplada.

Els exemplars de tamarell estan catalogats com a d'especial protecció pel Decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es crea el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Espècial Protecció, les Àrees Biològiques Crítiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears.

Així mateix, part de les dues parcel·les estan incloses dins la quadrícula de 1x1 Km de distribució de l'espècie Ardeola ralloides, espècie inclosa en el Catàleg Nacional d'Espècies Amenaçades com en perill d'extinció (Reial decret 439/1990).

En relació amb les afeccions exposades, se sol·licita autorització del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Biodiversitat.

El Servei de Protecció d'Espècies, amb data 25 de gener de 2011, constata la falta de condicions adients per a l'espècie Ardeola ralloides, i informa favorablement de l'actuació, amb la condició que es compleixin les recomanacions de la present memòria ambiental i s'asseguri la no afectació dels exemplars de Tamarix, així com la viabilitat futura d'aquests exemplars.

4.4. Fauna

La fauna present en l'àrea estudiada es caracteritza per la proximitat d'importants vies de comunicació rodada, així com el nivell de consolidació urbanística de l'entorn de la parcel·la, que suposen un nivell de transformació del medi no compatible amb la presència d'espècies indicadores de qualitat ecològica.

La tipologia dels ecosistemes que estan presents a Calvià no afavoreix la presència de fauna. La falta de grans extensions de zones humides, l'elevada presència de l'home en el medi natural, la xarxa viària amb petits espais lliures, l'absència de nutrients i d'altres recursos en elevades quantitats, un sòl i clima àrids, determinen que no hi hagi una especial rellevància d'espècies animals silvestres a Calvià.

L'àrea estudiada no es troba en una Zona d'Espècial Interès per a les Aus (ZEPA) ni en hàbitats d'interès faunístic.

4.5. Paisatge visual

La zona de Calvià es troba resguardada del vent nòrdic de tramuntana per muntanyes de més de 1.000 m d'alçada, omplida de boscosos turons que es poden recórrer durant tot l'any. Les seves costes estan plenes de penya-segats, i dintre la seva vegetació es troben les espècies autòctones de les illes juntament amb alzinars i pinars.

El paisatge de Calvià es caracteritza per una gran qualitat i una elevada heterogeneïtat d'escenaris. El seu paisatge combina multitud d'ambients d'estructures divergents (muntanya-mar, cultius-espais naturals, zones urbanitzades-àrees preservades, etc.). Aquest fet, juntament amb una gran varietat d'elements, condiciona un entorn d'elevada qualitat paisatgística.

Els elements de major significació del paisatge de Calvià són els següents:

- El contacte amb la serra de Tramuntana el seu accidentat relleu és una característica del paisatge de Calvià.
- El litoral, el contacte amb la mar és una circumstància determinant

del paisatge.

- El fort grau d'antropització l'acció humana que s'ha dut a terme i que afecta el valor paisatgístic.
- El paisatge natural, on destaquen els boscs de coníferes, alzinars i el litoral rocós.
- La fragilitat territorial, incendis, desertització, salinització d'aqüífers, contaminació, urbanització.

De les diverses àrees que conformen el paisatge de Calvià, les que es troben en pitjor estat de conservació són les corresponents a les zones costaneres, a causa principalment al fort creixement urbanístic potenciat pel turisme.

El desenvolupament urbanístic dels terrenys inclosos dins l'àmbit de l'actuació suposarà un canvi important de la percepció actual des del seu exterior, entre d'altres coses, per tractar-se d'una àrea extensa actualment sense edificar que es troba en un entorn urbanístic completament consolidat.

El paisatge visual d'una àrea concreta, pot estudiar-se en dos aspectes: el paisatge intrínsec i el paisatge extrínsec.

El primer, es refereix a les característiques i els valors de la mateixa àrea objecte de desenvolupament sense considerar el seu entorn. El segon aspecte relaciona l'àrea estudiada amb el seu entorn visual, i per tant, considera característiques de la mateixa àrea i també del seu entorn.

Encara que respecte al paisatge, els canvis seran considerables, ja que se substituirà una zona amb vegetació tipus garriga per una zona edificada, la dita zona quedarà perfectament integrada en la zona residencial ja existent, respectant al màxim les espècies vegetals existents. Així mateix, s'ha de tenir en compte que el valor paisatgístic intrínsec actual és baix, i correspon amb un paisatge urbà residual.

El paisatge intrínsec interessa pel fet que el canvi d'ús i reordenació de superfícies proposat suposa modificar una àrea important del municipi destinada a ús turístic i equipaments per una altra amb ús residencial. Si bé, a dia d'avui, el valor paisatgístic intern de l'àmbit d'actuació és baix. Únicament hi ha alguns exemplars de Tamarix, els quals cal protegir i respectar.

Quant al paisatge extrínsec, el desenvolupament urbanístic de la parcel·la, actualment sense edificar, suposarà un canvi important de la percepció de l'àrea des del seu exterior.

5. DESCRIPCIÓ DE LES INTERACCIONS

En el cas de la present memòria es proposa un canvi d'ús i reordenació de superfícies, així com un increment de l'edificabilitat de la zona amb ús residencial d'acord amb la Llei 5/2008.

Aquests canvis proposats suposaran modificacions en certs paràmetres mediambientals, però uns altres no es veuran afectats de forma significativa, és a dir, que els efectes que sobre ells provocaran les noves circumstàncies urbanístiques seran els mateixos tant si es materialitza la present modificació com si es mantenen les categories de sòl que estableix el PGOU de Calvià.

Aquests factors que no presentaran canvis significatius són els següents:

Geologia i geomorfologia
Hidrologia i hidrogeologia

Vegetació
Fauna
Qualitat del medi atmosfèric
Ambient sonor
Sistema general d'aigües residuals i gestió d'RSU.
Potencial agrícola i ramader

Per altra banda, hi ha uns factors que sí que es veuran afectats d'alguna forma per l'actuació prevista. Aquests factors seran els següents:

Paisatge visual
Impactes sobre el consum de recursos
Activitat econòmica laboral

Quant a les accions a considerar, la modificació proposada implicarà bàsicament un sol tipus d'acció, la de canvi d'ús i superfície. L'anàlisi d'impactes, per tant, haurà de valorar per cadascun dels factors assenyalats la incidència provocada pel canvi produït.

6. ANÀLISIS I VALORACIÓ DELS IMPACTES

6.1. Metodologia

En aquest apartat s'analitzen les interaccions, explicant els mecanismes pels quals es produeix l'impacte, i se n'estableix una valoració segons la següent escala qualitativa:

Impacte extrem positiu
Impacte molt positiu
Impacte positiu
Impacte poc positiu
Impacte no significatiu
Impacte poc negatiu
Impacte negatiu
Impacte molt negatiu
Impacte extrem negatiu

Juntament amb la valoració de l'impacte, se'n fa també una caracterització, en funció de la seva durada o persistència, independentment del seu valor i del seu signe (positiu o negatiu).

D'aquesta manera, un impacte pot ser de tipus transitori, per exemple si es produeix únicament durant un temps i no causa efectes durables, o bé pot tractar-se d'un impacte permanent, si persisteix després de les accions previstes.

6.2. Anàlisi i valoració.

Per a cada impacte se'n comenten les causes i els mecanismes d'interacció. S'inclou una valoració qualitativa de l'impacte, així com una caracterització quant a la seva persistència

Impacte poc negatiu

Canvi d'ús i superfície – Paisatge visual

Com ja s'ha exposat anteriorment a la present memòria, per tal de valorar els efectes sobre el paisatge visual, es poden estudiar dos components, el paisatge intrínsec i el paisatge extrínsec.

Pel que fa referència al paisatge intrínsec, es parteix de la base que la situació actual d'abandonament no té cap interès paisatgístic. Per tant, el que s'ha de valorar és la incidència del desenvolupament futur de l'àrea plantejada per les Normes Subsidiàries respecte de la prevista pel PGOU de Calvià. En aquest sentit, l'augment de l'edificabilitat destinada a l'ús residencial, públic i privat, no constitueix en si mateix cap efecte negatiu, però sí s'haurà de projectar amb especial cura la seva integració a l'entorn.

Es destaca la presència d'alguns exemplars de tamarell (*Tamarix*) que hauran de ser protegits i respectats per la disposició de les edificacions proposada.

Es fomentarà i potenciarà el manteniment dels enclavaments naturals romanents, alhora que es milloraran mitjançant la introducció d'espècies vegetals autòctones, eliminades durant la fase de construcció.

Quant al paisatge extrínsec, la creació d'una àrea residencial en contacte directe amb una de les vies del nucli urbà, tindrà un efecte de consolidació dels terrenys a la trama urbana existent.

Impacte poc positiu

Canvi d'ús i superfície – Impactes sobre el consum de recursos

L'ús i funcionament de les diferents instal·lacions i edificacions programades tindrà associat un lògic i inevitable increment en el consum de recursos per part de les edificacions destinades a l'ús residencial, les quals demandaran serveis d'aigua i electricitat, i generaran fems, residus i aigües residuals que serà necessari depurar.

Aquest consum de recursos podrà ser limitat en part mitjançant l'aplicació de tècniques d'estalvi de recursos, el foment de la utilització d'energies renovables i el desenvolupament de campanyes d'educació i conscienciació ambiental.

Impacte no significatiu

Canvi d'ús i superfície – Activitat econòmica i laboral

El canvi d'ús turístic a residencial tindrà un efecte directe en l'activitat econòmica de la zona respecte a la creació de nous llocs de treball i la repercussió en activitats complementàries del sector turístic.

Com a contrapartida, es crearan nous habitatges en una àrea amb manca d'àrees residencials, amb els conseqüents efectes positius quant a la desestacionalitat del consum i l'oferta de serveis al nucli urbà de Santa Ponça.

El desenvolupament urbanístic de la reserva estratègica de sòl a Santa Ponça tindrà uns clars efectes beneficiosos sobre la qualitat de vida d'aquells que de forma voluntària utilitzaran i gaudiran de les noves instal·lacions comercials i residencials plantejades.

El funcionament dels establiments comercials i habitatges suposarà la creació d'un bon nombre de llocs de feina, tant per a desenvolupar les tasques pròpies del sector immobiliari i de serveis com per a dur a terme les labors pròpies del manteniment de les diferents instal·lacions.

7. PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

7.1. Metodologia

S'enumeren i proposen una sèrie de Mesures Correctores per tal de controlar la magnitud de les alteracions registrades i fer-ne un seguiment. Finalment es defineixen els impactes residuals que encara romandran en el medi una vegada aplicades aquestes mesures correctores.

7.2. Mesures sobre el medi físic

Amb la finalitat de procedir a minimitzar al màxim la formació de pols i d'altres partícules en suspensió i, en general, la reducció de partícules a l'atmosfera, produïdes per i durant els processos d'execució de les obres en general, es prendran una sèrie de mesures i solucions per tal de minimitzar, en tot el que sigui possible, les dites molèsties.

7.3. Mesures sobre la vegetació

S'insta al manteniment, en la mesura del possible, de tots aquells elements vegetals d'interès que resultin suprimits del medi com a conseqüència de l'execució proposada de les obres, procedint al seu trasplantament a l'espai més idoni dintre de la mateixa àrea d'actuació.

Durant les obres es prohibirà la invasió a totes aquelles zones poblades amb espècies vegetals protegides, i s'haurà de procedir al marcat previ i tancament ostensible i segur dels recintes a protegir, de tal manera que el normal desenvolupament de les obres no suposi una afecció directa o indirecta sobre els elements vegetals.

7.4. Mesures sobre el paisatge

Les noves edificacions hauran de tenir un disseny d'acord amb el seu entorn, evitant impactes visuals i estètics motivats per la presència de construccions escassament integrades.

7.5. Mesures sobre el medi socioeconòmic

Es cuidarà el disseny dels edificis a construir, de manera que comptin amb els elements necessaris per tal d'afavorir l'evacuació d'aigües pluvials i impedir l'entrada d'aquestes a les plantes baixes i soterranis.

S'han d'adoptar tècniques d'estalvi de consum d'aigua o de racionalització de l'ús hídric, com és el cas d'utilitzar espècies autòctones a les zones verdes, que tinguin menors necessitats hídriques i sistemes de reg estalviador. Així mateix, seria recomanable tant la construcció d'aljubs de reserva com la construcció d'aljubs per a la recollida d'aigües pluvials procedents de les cobertes dels edificis a construir. Ambdós compartiments poden estar comunicats entre si.

Es potenciarà la utilització i el reciclatge en els materials de construcció dels nous edificis, així com l'ús d'energies alternatives.

Si s'adopta per part dels diferents promotors la decisió de construir soterranis, aquests s'hauran de realitzar de tal manera que no interfereixin la normal circulació subterrània de les aigües d'escorrentia, alhora que no hauran d'oca-

sonar problemes derivats de l'existència d'aigües estancades, filtracions i humitats, per la qual cosa s'hauran d'aplicar els mètodes i les tècniques constructives que es considerin adequats.

L'adjudicació de les futures obres haurà de tenir en consideració i fer prevaler la disponibilitat, per part de les empreses licitadores, dels pertinents sistemes de gestió mediambiental oportunament validats per una entitat de certificació.

En aquest sentit, s'hauran d'exigir als diferents contractistes de les obres el compliment del pertinent Programa de Vigilància Ambiental, el qual estarà redactat partint del que figura recollit en aquesta Memòria Ambiental.

8. PLA DE VIGILÀNCIA

8.1. Objectius del Pla

Es proposa un Pla de Vigilància Ambiental, en el qual es determinin els principals impactes mediambientals a tenir en consideració, així com les mesures correctores proposades per tal d'atenuar els seus efectes negatius i vigilar-ne el compliment real.

Aquest Pla de Vigilància ha de vigilar el compliment de les mesures correctores plantejades així com vigilar l'aparició de nous impactes no prevists i proposar les mesures correctores necessàries per corregir i/o minimitzar-les.

La funció d'un pla de vigilància consisteix, fonamentalment a:

- Vigilar el compliment de les mesures correctores plantejades.
- Vigilar l'efectivitat de les esmentades mesures correctores, actuant en conseqüència sobre la seva intensitat i sobre la seva manera d'execució.
- Vigilar l'aparició de nous impactes no previstos i proposar mesures correctores addicionals per tal de corregir-los.

Aquest Programa o Pla de Vigilància Ambiental s'estructura en una sèrie de blocs o matèries preferents susceptibles de control ambiental, que són els que s'indiquen a continuació.

8.2. Control de residus

Amb la finalitat d'evitar l'acumulació de residus provinents de les excavacions d'obra, que per la seva naturalesa no puguin ser dispersats pel medi o reutilitzats com a rebert, es comptarà amb els serveis d'un gestor autoritzat que procedirà a la seva recollida i entrega a una planta o abocador autoritzat per a la correcta gestió ambiental.

La retirada d'aquests residus s'haurà de dur a terme de forma controlada per part d'un gestor autoritzat i els residus no podran romandre a l'obra més de sis mesos des del moment del seu dipòsit (Llei de residus), i la direcció d'obra està obligada a assegurar-ne la traçabilitat.

8.3. Control de la vegetació

Per tal d'evitar que qualsevol element arbori autòcton sigui destruït sense necessitat, es procedirà abans del començament de les obres o, en defecte d'això, abans que arribin a les zones on es trobin aquests elements, tant a la seva catalogació com a la seva protecció efectiva, i a dur-ne un seguiment documental.

Aquesta protecció es podrà realitzar mitjançant els mitjans oportuns i sempre sota l'estreta col·laboració del Servei de Medi Ambient de l'Ajuntament de Calvià, i com a conseqüència es podran establir, entre d'altres sistemes que accepti la direcció d'obra, les zones de reserva, les àrees d'accés restringit, les proteccions rígides per als elements arboris, etc.

8.4. Seguiment de les mesures correctores

En compliment de les mesures correctores esmentades a l'apartat anterior, així com les que formuli l'autoritat mediambiental competent, s'hauran de controlar mitjançant l'establiment d'unes llistes de comprovació en les quals es reflectiran unes mesures correctores, llocs d'aplicació, responsable del seu compliment, estat de seguiment, possibles desviacions o nous impactes, proposta de noves correccions i quantificació econòmica.

Del seguiment d'aquestes llistes de comprovació es derivarà l'elaboració d'informes que seran sotmesos periòdicament a l'òrgan administratiu competent.

9. CONCLUSIONS I VALORACIÓ GLOBAL

La no alteració substancial dels factors mediambientals com a conseqüència de les modificacions impliquen la no existència d'impactes significatius.

En definitiva, es pot afirmar la viabilitat ambiental de les Normes Subsidiàries que es redacten.

Palma, febrer de 2011

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL UA - SP/02 - UA - SP/03 SANTA. PONÇA. CALVIÀ. MALLORCA. FEBRER 2011.

10. ANNEX

INFORME EN RELACIÓ AMB LA SOL·LICITUD D'INFORME SOBRE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT DE LA RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL UA/SP-02 i UA/SP-03 DE SANTA PONÇA.

IRT-JOV/irt

En relació a la sol·licitud d'informe dalt esmentat realitzada pel conseller d'Habitatge i Obres Públiques en data 20 de desembre de 2010 i registre d'entrada 4226 a la Direcció General de Biodiversitat, el Servei de Protecció d'Espècies

INFORMA

Les dues parcel·les valorades es troben dins el nucli urbà de Santa Ponça. Tenen una superfície de 42.700 m² (20.000 m² la UA/SP-02 i 22.700 m² la UA/SP-03) i estan separades pel carrer Miguel de Unamuno. La seva classificació és sòl urbà al PGOU de Calvià. La tercera part de la UA/SP-02 pertany a l'Ajuntament de Calvià, mentre que la resta de la parcel·la i la UA/SP-03 és de titularitat privada. Està previst de construir-hi habitatges plurifamiliars aïllats de planta baixa i tres alçades.

En data 11 d'octubre de 2010 el tema dalt esmentat fou tractat a la CMAIB, que va acordar informar-lo favorablement amb una sèrie de condicionants. En concret, el condicionant número 3 diu:

· Que s'obtingui l'autorització del Servei de Protecció d'Espècies de la Direcció General de Biodiversitat en relació a l'afecció dels exemplars del gènere *Tamarix* (tamarells), així com sobre la possible afecció a l'espècie *Ardeola ralloides* i que la DG de Biodiversitat informi sobre els possibles hàbitats d'interès comunitari.

L'espècie *Ardeola ralloides* es troba catalogada com En perill d'extinció al Catàleg Nacional d'Espècies Amenaçades (RD 439/1990), mentre que el conjunt d'espècies que integren el gènere *Tamarix* apareix al Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades (Decret 75/2005) dins la categoria D'especial protecció grup A (és a dir, protegides amb caràcter general).

Pel que fa a aquests tàxons, el Servei de Protecció d'Espècies vol fer esment a què només existeix una cita que reporti la presència de l'espècie *Ardeola ralloides* (toret) a Santa Ponça. Aquesta cita prové de l'Anuari Ornitològic de les Illes Balears de 2002 (volum 17), editat pel GOB, i allà s'indica que va ser vist entre 13/04/2001 i el 9/05/2001 a Santa Ponça, sense concretar cap zona de la localitat. L'espècie és migratòria, pròpia de zones humides i poc antropòfila. Aquestes condicions no són les pròpies de les UA/SP02 i UA/SP-03. Per tant, és gairebé impossible que estigui present a les zones estuàries, totalment envoltades per construccions.

El dia 24/11/2011 el tècnic sotasignat va realitzar una visita de camp a les parcel·les per tal de verificar les espècies presents a ambdues Unitats d'Actuació.

La vegetació present a la UA/SP03 és la típica d'una garriga que ha colonitzat un terreny abandonat (*Pistacia lentiscus*, *Pinus halepensis*, *Olea europaea* var. *sylvestris*, etc.) però amb una alta preponderància d'espècies de caire majoritàriament ruderal, conseqüència de l'abandonament d'uns terrenys dels quals antigament es feia un aprofitament agrícola extensiu. Les espècies detectades diagnòstiques d'aquesta condició ecològica són moltes, però d'entre elles podríem destacar la *Dittrichia viscosa*, *Conyza bonariensis*, *Echallium elaterium*, *Beta vulgaris*, *Oxalis pes-caprae*, etc. També cal esmentar que la presència d'una capa freàtica amb abundància de sals queda evidenciada per l'existència d'espècies com els *Tamarix*, *Suaeda vera*, *Atriplex halimus*, *Arthrocnemum fruticosum*, etc.

S'han detectat dos nuclis amb tamarells (*Tamarix* sp.) mentre que als plà-

En conclusió, es pot afirmar que l'hàbitat existent a ambdues UA no presenta les condicions adients per a l'espècie *Ardeola ralloides*, i que l'espècie *Tamarix* sí que hi és present i cal prendre les mesures adequades per permetre la seva viabilitat a llarg termini.

Per tot l'exposat anteriorment, el Servei de Protecció d'Espècies, pel que fa a les seves competències, informa FAVORABLEMENT sobre les NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DE PLANEJAMENT DE LA RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL UA/SP-02 i UA/SP-03 SANTA PONÇA. CALVIÀ amb la condició de que s'acompleixin les recomanacions de la memòria ambiental dalt esmentades i s'asseguri la no afectació dels exemplars de *Tamarix* presents a la UA/SP-03 durant la fase constructiva i la viabilitat futura d'aquests arbres.

Palma, 25 de gener de 2011

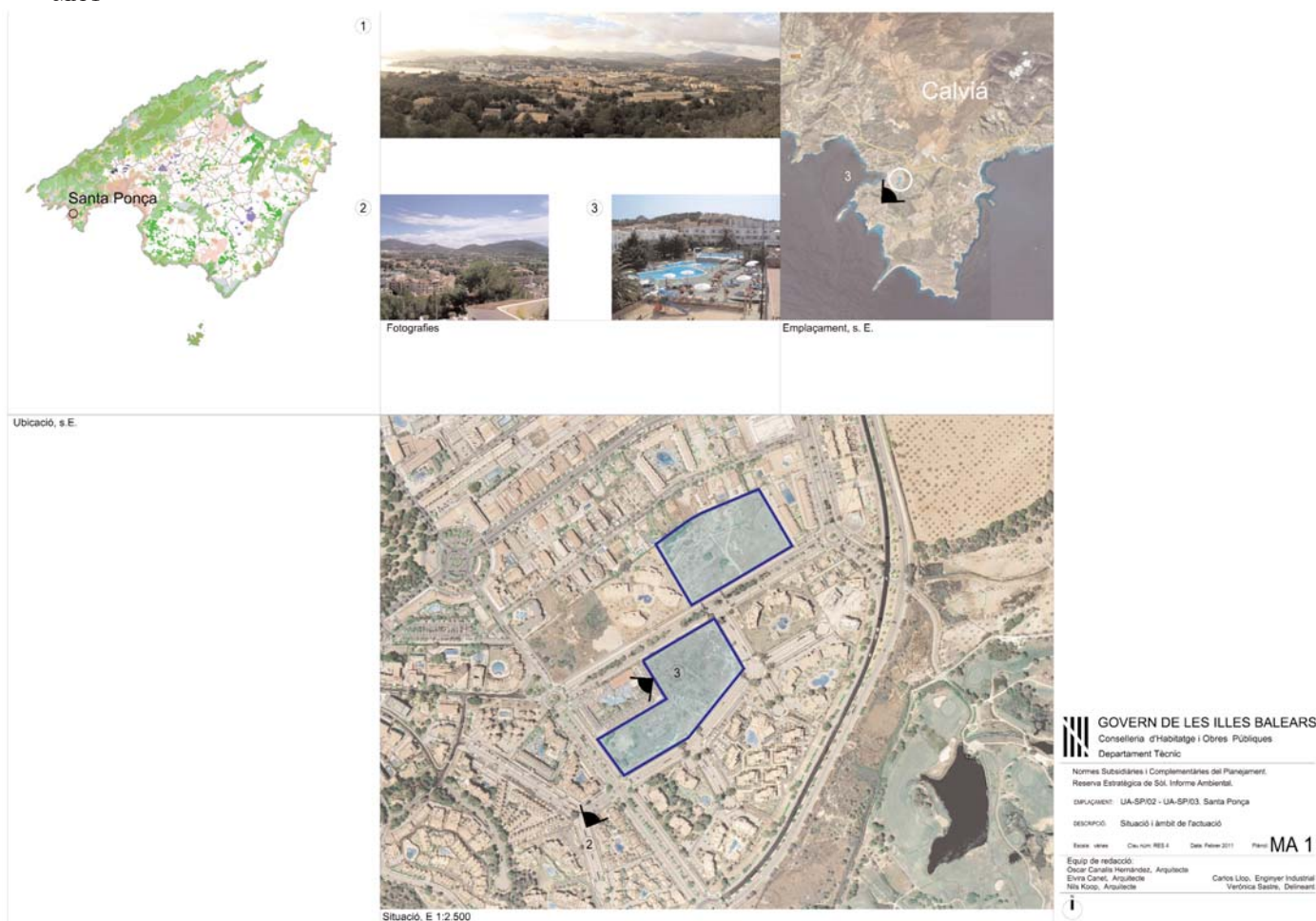
El tècnic del Servei de Protecció d'Espècies
Ivan Ramos Torrens

El cap de Secció
Joan A. Oliver Valls

El director general
Vicenç Vidal Matas

PLANOLS

MA 1



MA2



MA3

