Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL DE GOVERN

20111 ***Acord del Consell de Govern de 25 d'octubre de 2013 pel qual s'aproven definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl Son Güells, parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03 (RES 47/08), de Palma***

La Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008), regula la implantació d'àrees denominades reserves estratègiques de sòl, que s'ha de dur a terme, en primer lloc, amb una convocatòria pública d'oferta de sòl de titularitat privada i, posteriorment, amb la tramitació i l'aprovació dels instruments de planejament que corresponen d'acord amb el procediment que preveu l'article 4 de la Llei.

Així, d'acord amb l'article 3 de la Llei 5/2008, el 18 de juliol de 2008, el Consell de Govern aprovà la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl, la qual es va resoldre el 6 de març de 2009, i se seleccionà, entre d'altres, l'expedient número 47/2008, que correspon a l'oferta de sòl Son Güells, parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03, de Palma.

Una vegada elaborat l'avanç de les normes subsidiàries de la reserva estratègica de sòl i sotmès als informes vinculants de l'Ajuntament de Palma i del Consell Insular de Mallorca, el 26 d'octubre de 2012, el Consell de Govern aprovà inicialment les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl Son Güells, parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03, de Palma, i va declarar la suspensió de les determinacions del planejament general respectiu en els àmbits territorials afectats.

Atès que s'han dut a terme tots els tràmits que preveu l'article 4 de la Llei 5/2008, a l'empara de l'apartat *c* d'aquest article, correspon al Consell de Govern aprovar definitivament les normes subsidiàries d'aquesta reserva estratègica de sòl.

Per tot això, el Consell de Govern, a proposta del conseller d'Agricultura, Medi Ambient i Territori, en la sessió de dia 25 d'octubre de 2013, adopta, entre d'altres, l'Acord següent:

"**Primer**. Aprovar definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl Son Güells, parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03, de Palma, i declarar la utilitat pública de les actuacions i l'ocupació urgent dels terrenys afectats en el supòsit que sigui necessari expropiar-los per executar les normes.

Segon. Publicar aquest Acord i les normes subsidiàries i complementàries esmentades en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 25 d'octubre de 2013

El secretari del Consell de Govern
Antonio Gómez Pérez

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori

Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Memòria de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl 47/2008 Son Güells, parcel·les M4.1 / M4.2 / M6.2 / M6.3 de la UE/69-03

Palma, juny de 2013

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Índex

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ 6

1.1. Situació i àmbit de l'actuació 7
1.2. Topografia, estat actual i usos 7
1.3. Situació respecte del planejament vigent 8
1.3.1. Fitxes urbanístiques. PGOU vigent 9
1.4 Situació respecte a les infraestructures i els serveis 11
1.5. Anàlisi dels riscs 11
1.5.1. Risc d'inundació 12
1.5.2. Altres riscs 14
1.6. Estructura de la propietat 15

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 17

2.1. Objectius de la reserva estratègica 18
2.1.1. Densitat d'habitatges 19
2.1.2. Habitatges de protecció pública 20
2.1.3. Dotació de sòl per a sistemes 22
2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà 23
2.2. Criteris de l'ordenació 24
2.3. Descripció de l'ordenació 25
2.3.1. Sistema viari 27
2.3.2. Sistema d'espais verds públics 27
2.3.3. Sistema d'equipaments 27
2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació 27
2.3.5. Sostre per a habitatges 27
2.4. Xarxa de serveis 29
2.4.1. Sanejament 30
2.4.2. Subministrament d'aigua 30
2.4.3. Electricitat 30
2.4.4. Gas 31
2.4.5. Telecomunicacions 31
2.4.6. Reg de zones verdes 32
2.4.7. Enllumenat públic 32
2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans 32

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

3. QUADRES DE DADES **33**

3.1. Quadre de característiques de la reserva. Zones i sistemes 34
3.2. Quadre de característiques de sòl privat. Sòl i sostre 34
3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatges i d'usos compatibles per a parcel·les residencials 34
3.4. Quadre resum 35
3.5. Justificació dels coeficients de ponderació de l'edificabilitat 36

4. ORDENANCES **40**

4.1. Memòria justificativa de les ordenances 41
4.1.1. Àmbit d'aplicació 41
4.1.2. Planejament general 41
4.2. Règim d'usos 41
4.3. Normes d'edificació 42
4.3.1. Tipologia edificatòria 42
4.3.2. Definicions de paràmetres edificables 42
4.4. Fitxes de sistemes de la reserva estratègica del sòl 48

5. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONOMICOFINANCER **52**

5.1. Sistema d'actuació i pla d'etapes 53
5.2. Estudi econòmic i financer 54
5.3. Viabilitat econòmica de l'actuació de transformació urbanística 54
5.3.1. Estimació de despeses 55
5.3.2. Estimació dels beneficis 56

6. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA **57**

6.1. Costos del manteniment de les infraestructures 62
6.2. Determinació dels ingressos 63
6.3. Conclusió 66

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

7. PLÀNOLS 67

7.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

7.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

1.1. Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit de l'actuació se situa en el terme municipal de Palma. En l'actualitat, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, els terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació estan classificats com a sòl urbà, dins la unitat d'execució (UE) 69-03. La referència a la unitat d'execució respon exclusivament a la denominació del planejament municipal vigent, atès que els deures de cessió, equidistribució, i urbanització ja es van dur a terme d'acord amb el projecte de compensació aprovat definitivament per un acord de la Junta de Govern de 27 de juliol de 2005, i la urbanització es va recepcionar mitjançant un acord de Junta de Govern de 12 de maig de 2010.

Concretament, està localitzat a l'est de la via de circumval·lació Ma-20, entre l'autovia Ma-15 al sud i el sector de SUNP 69-01 al nord. Forma part d'un àrea ben comunicada i es troba pròxima a dos dels accessos directes al centre de Palma. Disposa d'una superfície de 26.461 m^2, la totalitat de les parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de la UE/69-03, distribuïdes de dues en dues en dues illetes separades pel carrer de George Sand i per una zona d'espai lliure públic (EL1b 69-12).

El Pla General vigent preveu dos equipaments per a aquestes illetes, un d'assistencial (EQ4a/AS) i un de sanitari (EQ4a/SA), ambdós de titularitat privada, amb una edificabilitat neta global d'1,70 m^2st/m^2.

Aquesta unitat d'execució està integrada en una de les àrees de desenvolupament urbà: sòl urbà en el Pla Territorial de Mallorca. La delimitació i la situació concretes es poden observar en el plànol d'informació I1. Situació i àmbit d'actuació, de la documentació gràfica adjunta.

Aquest àmbit va ser declarat àrea de reserva estratègica de sòl 47/2008 per l'Acord del Consell de Govern de 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. Coincideix amb la conca del torrent de na Bàrbara, amb el qual limita longitudinalment a l'oest. La delimitació i

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

la situació es poden observar en el plànol d'informació I2. Topogràfic de l'estat actual, de la documentació gràfica adjunta.

Actualment ja ha perdut l'ús agrícola anterior i es troba envoltat de noves edificacions, excepte en el límit més al sud, on hi ha edificis antics.

1.3. Situació respecte del planejament vigent

L'ordenació urbanística de l'àmbit de l'actuació està definida en el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma, aprovat definitivament el 23/12/1998 i publicat en el BOIB del 2/2/1999, i en el text refós de març de 2006 aprovat per l'acord del Consell de Mallorca del dia 4/9/2006, publicat en el BOIB 170, del 30/11/2006.

La reserva estratègica 47/2008 es localitza sobre dues illetes de sòl urbà incloses en la UE/69-03, entre el carrer de Ramon Medel, al nord; el carrer de Jean B. Laurens, a l'est; el carrer de Pierre Lavedan i l'autovia Ma-15, al sud, i el carrer de George Sand a l'oest, que separa les dues illetes i disposa d'una zona verda a tota la vorera est.

Una de les illetes esmentades està qualificada d'equipament sanitari privat —EQ4a/SA (69-05-P)—, amb 18.314 m^2 de superfície segons el PGOU i 18.065 m^2 segons el projecte de compensació de la UE 69-03. L'altra, d'equipament assistencial privat —EQ4a/AS (69-06-P)—, amb 14.833 m^2 de superfície segons el PGOU i 14.841 m^2 segons el projecte de compensació de la UE 69-03. Ambdues parcel·les tenen un coeficient d'edificabilitat neta global d'1,70 m^{2}st/m^2. Aquesta darrera illeta disposa d'un espai lliure —EL1b (69-12-P)—, d'una superfície de 3.740 m^2 segons el PGOU i 3.752 m^2 segons el projecte de compensació.

L'àmbit de l'actuació és discontinu i no inclou cap vial. Inclou part de la primera illeta —amb una superfície d'11.620 m^2, corresponent a les parcel·les M6.2 i M6.3, una vegada restats els 6.445 m^2 de cessió a l'Ajuntament— i part de la segona —de 14.841 m^2, corresponent a les parcel·les M4.1 i M4.2—, deixant fora de l'àmbit l'espai lliure públic EL1b(69-12-P), de 3.740 m^2. Les qualificacions urbanístiques segons el planejament vigent s'indiquen als plànols d'informació I3 i I4, i les superfícies de les parcel·les esmentades es poden observar en el plànol d'informació I5. Estructura de la propietat, i són les següents:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Parcel·la M4.1	EQ4a/AS:	10.219,00 m²
Parcel·la M4.2	EQ4a/AS:	4.622,00 m²
Parcel·la M6.2	EQ4a/SA:	3.561,00 m²
Parcel·la M6.3	EQ4a/SA:	8.059,00 m²

Tres de les illetes de la UE/69-03 es varen desenvolupar mitjançant un estudi de detall de reordenació de volums, que va aprovar definitivament el Consell de Govern de l'Ajuntament de Palma el 13 d'octubre de 2004, amb dues modificacions posteriors, i amb el projecte de compensació i el projecte d'urbanització aprovats.

L'àmbit de l'actuació es troba inclòs en una de les àrees de desenvolupament urbà en el Pla Territorial de Mallorca.

1.3.1. Fitxes urbanístiques. PGOU vigent

Fitxa de Sistemes

IDENTIF: EL1b
CODI: 69-12-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: ESPAI LLIURE CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-N, 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-19, K-20
FULL 5000: *
CARRER: Prolong. Mare de Deu de Monse
REF. CAD: *

2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 3740
DOMINI: PUBLIC
NÚM. INVENT.: *
ÚS: PUBLIC

3- Normativa D´Aplicació

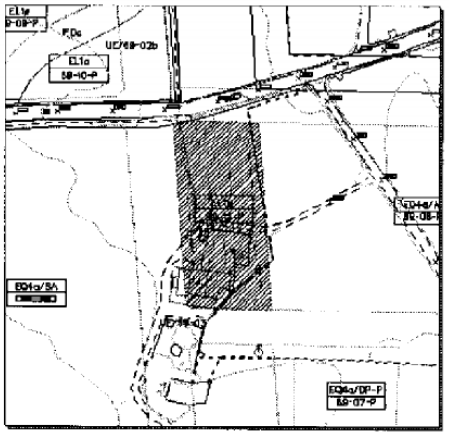
ORDENACIÓ: EL1b
CATALEGS: *
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
CLASIF. SÒL: S.U.
ALTRES: *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PRIVAT
SISTEMA: COMP
ÀMBIT: UE UE/69-03
ETAPES: 0-2

5.Observacions

*



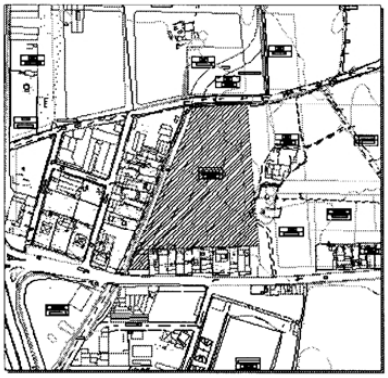
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Fitxa de Sistemes

IDENTIF EQ4a/SA
CODI 69-05-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ SANITARIO CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM 78-20-S
FULL 500 *
FULL 1000 K-20
FULL 5000 *
CARRER PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 18314 DOMINI PRIVAT
NÚM. INVENT. * ÚS COL.LECTIU

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ EQ4a CATALEGS *
PLANEJAM. APROV *
PLANEJAMENT * CLASIF. SÒL S.U.
ALTRES *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ PRIVAT SISTEMA COMP
ÀMBIT UE UE/69-03 ETAPES 0-2

5.Observacions

*

Fitxa de Sistemes

IDENTIF EQ4a/AS
CODI 69-06-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ CENTRE ASSISTENCIAL CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM 78-20-S
FULL 500 *
FULL 1000 K-20
FULL 5000 *
CARRER PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE 14833 DOMINI PRIVAT
NÚM. INVENT. * ÚS COL.LECTIU

3- Normativa D'Aplicació

ORDENACIÓ EQ4a CATALEGS *
PLANEJAM. APROV *
PLANEJAMENT * CLASIF. SÒL S.U.
ALTRES *

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ PRIVAT SISTEMA COMP
ÀMBIT UE UE/69-03 ETAPES 0-2

5.Observacions

*

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

1.4 Situació respecte a les infraestructures i els serveis

Els terrenys objecte d'aquesta reserva estratègica de sòl són solars recentment urbanitzats, fet pel qual disposen de les infraestructures necessàries.

S'hi pot accedir pels eixos viaris següents: al nord, pel carrer de Ramon Medel; a l'est, pel carrer de Jean B. Laurens; al sud, pel carrer de Pierre Lavedan i l'autovia Ma-15, i a l'oest, i separant els dos solars, pel carrer de George Sand, que confronta amb una zona verda a tota la vorera est.

Actualment disposa de transport públic de servei d'autobús urbà (EMT) a l'autovia Ma-15.

Respecte a les xarxes de serveis:

— A tot l'àmbit de l'actuació hi ha evacuació d'aigües pluvials, xarxa de clavegueram, xarxa d'abastament d'aigua potable, xarxa elèctrica soterrada de mitja tensió (hi ha un transformador al carrer de George Sand i un altre al carrer de Ramon Medel), enllumenat públic i telecomunicacions (Telefónica i ONO).

— Hi ha un oleoducte que travessa de sud a nord tot el llarg de la zona verda del carrer de George Sand.

— Segons el Pla General i amb caràcter orientatiu, part dels terrenys al sud de la parcel·la M6.3, confrontants amb la carretera Ma-15, estan afectats com a banda de reserva viària, en la qual el règim d'usos és el que s'estableix a la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

— L'àmbit es troba situat a 1 km de l'EDAR Palma II (Son Puig).

1.5. Anàlisi dels riscs

S'ha identificat com a risc ambiental principal del sector la inundació pel desbordament del torrent Gros i del torrent de na Bàrbara.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

1.5.1. Risc d'inundació

El Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions, delimita les zones de risc a partir dels resultats de la delimitació de zones per tipologia d'inundació i de l'anàlisi estadística de la freqüència de les pluges intenses, i les classifica en subzones segons el perill que una inundació, en cas que es produeixi, suposaria per a persones i béns.

D'acord amb aquest Decret, l'àmbit d'actuació es troba en una subzona amb risc per inundacions provinents dels dos torrents: el torrent Gros i el torrent de na Bàrbara.

Aquesta afectació es pot observar en els plànols I4. Adaptació del PGOU a les DOT i I9. Anàlisi dels riscos, de la documentació gràfica adjunta.

Aquestes zones de risc estan qualificades amb un nivell de prioritat 3, denominat de *risc alt excepcional*, amb perill alt de vides humanes i danys a béns, pel fet que es tracta de zones amb nuclis de població estables o urbanitzacions.

El Decret 40/2005, dins cada subzona de risc 3, determina els punts concrets que és necessari tenir en compte per la seva importància estratègica a l'hora d'aplicar el Pla, o bé a l'hora de prevenir els efectes d'una possible inundació. Els punts considerats són, entre d'altres, els usos residencial, docent, esportiu, comercial de mitjana o gran superfície, o d'infraestructures.

El Pla Hidrològic de les Illes Balears (PHIB), aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril, és l'instrument per a l'ordenació i la gestió dels recursos hídrics i el desenvolupament de les infraestructures que s'hi associen.

D'acord amb els articles 77 i 78 del Pla, es determinen amb caràcter general les limitacions següents en les zones amb risc d'inundació:

1. En cap cas s'han d'autoritzar les activitats classificades com a insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

2. Es prohibeix executar qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que per la localització o el disseny pugui actuar com a dic en la circulació de les aigües, i augmentar els danys potencials causats per la inundació.

3. Les infraestructures lineals han d'incorporar en el disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes que corresponguin al tipus d'obra de què es tracti, i s'han de dimensionar adequadament per permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les avingudes més grans possibles.

4. S'ha d'evitar localitzar usos susceptibles de ser danyats per avingudes o inundacions en les zones inundables, i establir una regulació més restrictiva com més petit sigui el període de retorn en el qual s'esdevinguin aquests processos.

5. Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin l'autorització de l'Administració hidràulica, s'ha de delimitar la modificació de la zona inundable imputable a la construcció d'aquestes, i incloure les mesures correctores necessàries per mantenir la seguretat de persones i béns.

   Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux han d'estar elevades per sobre dels terrenys confrontants quan constitueixin una protecció de l'expansió de la làmina, i les transversals a les línies de flux han de disposar dels elements necessaris per garantir que no empitjorin les condicions preexistents.

L'aprovació del planejament urbà en les zones inundables queda condicionada a l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori. Per a qualsevol actuació localitzada en una zona inundable és necessària l'autorització prèvia d'aquesta Direcció General. En la sol·licitud d'autorització cal incloure les mesures correctores necessàries per a la seguretat de les persones i els béns.

L'article 77 del Pla Hidrològic prohibeix, a zones inundables de risc alt excepcional, instal·lacions o activitats singulars, com l'emmagatzematge de residus d'alta toxicitat o perillosos i determinades indústries.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

El 25 de maig de 2013 la Direcció General de Recursos Hídrics emeté un informe favorable sobre les Normes subsidiàries i complementàries del planejament, sempre que es compleixin les condicions següents:

— Abans de començar qualsevol obra, tal com preveu l'article 78 del PHIB, és necessària l'autorització prèvia de l'Administració hidràulica. En la sol·licitud, el promotor ha d'incloure un estudi hidrològic i les mesures correctores per a la seguretat de les persones i els béns.
— El promotor ha d'aportar l'estudi d'inundabilitat de detall corresponent, que defineixi les zones de risc de la possible làmina d'aigua, juntament amb la fondària, les velocitats, etc., abans i després de l'execució de l'actuació. És a dir, ha de demostrar que la làmina d'inundació no es veu afectada per les obres i que les mesures addicionals que s'apliquen són suficients per evitar riscos.
— Aquest estudi ha de delimitar els nivells teòrics on arribarien les aigües en episodis d'avinguda per als distints períodes de retorn, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, com també a sèries d'avingudes històriques i documents o proves històriques d'aquestes. També ha de definir clarament les mesures addicionals per evitar la interacció de la làmina d'aigua amb les actuacions, i salvaguardar així tant els béns com les persones, i evitar qualsevol possible risc associat a la inundació.
— L'estudi ha de definir els mapes de risc de la zona d'acord amb el que preveu l'article 77.2 del PHIB, amb les restriccions corresponents segons la zona (precaució, restricció, prohibició).

1.5.2. Altres riscs

El Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, ha introduït uns nous criteris que cal tenir en compte per protegir el domini públic hidràulic, els quals es recullen en l'article 92 del text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol.

Les conques de torrents naturals, contínues o discontínues, entre les quals es troba el torrent de na Bàrbara, pertanyen al domini públic hidràulic de l'Estat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

http://boib.caib.es D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

El Reial decret 9/2008 delimita les zones de protecció que afecten els marges del torrent en tota l'extensió longitudinal, i estableix una zona de servitud de cinc metres d'amplada per a ús públic i una zona de policia de cent metres d'amplada, on l'ús del sòl i les activitats que hi hagin de tenir lloc es condicionen a l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

Amb caràcter general, no es pot executar cap construcció a la zona de servitud, mentre que a la zona de policia les activitats i els usos del sòl que s'indiquen a continuació queden sotmesos al Reglament del domini públic hidràulic:

— Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
— Les extraccions d'àrids.
— Les construccions de tot tipus, amb caràcter definitiu o provisional.
— Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

1.6. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida en el quadre de finques aportades següent i en el plànol I5. Estructura de la propietat, en què s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades cadastrals.

Quadre de finques aportades:

Estructura de la propietat

Núm. de parcel·la	*Solar*	*Propietari*	*Superfície*	
			m²	*%*
01	M 4.1	Reyal Urbis, SA	10.219	38,62 %
02	M 6.3	Reyal Urbis, SA	8.059	30,46 %
03	M 4.2	Vertix Procam, SL	4.622	17,47 %
04	M 6.2	Vertix Procam, SL	3.561	13,46 %
Total de parcel·les			26.461	100 %
Total d'àmbit del sector			26.461	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

D'acord amb l'article 3.3. de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, ambdós propietaris del sòl inclòs en la reserva estratègica es comprometen formalment a constituir una entitat o associació que actuï com a propietari i interlocutor únic davant dels compromisos que derivin de la declaració de reserva estratègica de sòl.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

2.1. Objectius de la reserva estratègica

Aquesta documentació es redacta amb la finalitat que es compleixin les condicions i els criteris de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública (BOIB núm. 68, de 17/5/2008).

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 són 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 6 de març de 2009 el Consell de Govern va aprovar la Resolució de la convocatòria pública d'oferta de sòl per a la creació de reserves estratègiques de sòl aprovada per l'Acord del Consell de Govern de 18 de juliol de 2008 (BOIB núm. 102, de 22/7/2008), i seleccionà set ofertes entre les quals es troba aquesta que es redacta, ubicada en la UE/69-03, a Son Güells, Palma (Mallorca).

Les normes subsidiàries que es redacten tenen com a finalitat planificar urbanísticament la reserva estratègica de sòl i establir les determinacions de caràcter general i els usos globals dels terrenys, l'ordenació de detall i els usos específics o detallats d'aquests.

L'objectiu principal de l'actuació és ordenar un fragment de la ciutat de Palma i establir una ordenació coherent amb el model urbanístic que estableixen el planejament general vigent i el planejament de desenvolupament —l'estudi de detall aprovat a l'UE 69-03—, integrant l'actuació en la trama urbana existent i oferint un àrea residencial amb un percentatge d'habitatge de protecció pública.

D'acord amb els criteris que estableix la Llei 5/2008, en l'elaboració d'aquesta documentació s'han tingut en compte els aspectes següents:

— La idoneïtat de la ubicació física de l'àmbit i la seva situació respecte dels sistemes generals i altres elements urbans significatius existents.
— La seva continuïtat i connexió amb les xarxes d'infraestructures existents.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

— L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, i 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 millora assolida amb les cessions de sòl per a espais lliures i equipaments públics per a l'ús dels ciutadans.
— La possibilitat de configurar 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 regula en l'article 2.2.*e* dos aspectes bàsics en l'ordenació de les reserves estratègiques de sòl en el municipi de Palma. Per una banda, fixa una densitat màxima de 225 habitants per hectàrea, i per una altra, una edificabilitat màxima de 0,90 m^2 de sostre per m^2 de sòl. D'aquesta edificabilitat màxima, permet destinar un màxim de 0,15 m^2st/m^2 a usos compatibles amb el residencial i complementaris d'aquest.

Aquests estàndards aplicats a l'àmbit de l'actuació representen els valors següents:

— Superfície inclosa en l'àmbit de l'actuació: 26.461 m^2
— Densitat màxima (225 h./ha): 595 habitants
— Edificabilitat màxima: 0,90 x 26.461 m^2 = 23.814,9 m^2

D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'edificabilitat global s'entén aplicada a l'aprofitament, i no computa l'edificabilitat corresponent als equipaments.

D'acord amb la mateixa Llei 5/2008, l'edificabilitat màxima assignable a cada un dels diferents usos en la redacció de l'ordenació del sector permet els valors màxims següents:

— Edificabilitat total: 0,90 m^2st/m^2 = 23.814,90 m^2
— Edificabilitat de l'ús d'habitatge: 0,75 m^2st/m^2 = 19.845,75 m^2
— Edificabilitat d'altres usos: 0,15 m^2st/m^2 = 3.969,15 m^2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

http://boib.caib.es D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

D'acord amb el Decret 27/1993, d'11 de març, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, que estableix el còmput de tres habitants per habitatge, i tenint en compte que la densitat màxima permesa és de 595 habitants, en l'àmbit de l'actuació es poden preveure 198 habitatges com a màxim.

Aquesta reserva estratègica de sòl proposa destinar una superfície d'11.865 m² a sòl lucratiu, i la resta de l'àmbit d'actuació —14.596 m²—, a sòl no lucratiu (11.620 m² destinats a equipament públic i 2.976 m² destinats a espai lliure públic).

Els aprofitaments i la densitat d'habitatges que resulten a l'àmbit de la reserva estratègica, inferiors als que permet la Llei 5/2008, són els següents:

— Densitat d'habitatges: 198 habitatges (75 h./ha)
— Densitat màxima: 595 habitants (225 h./ha)
— Edificabilitat total: 20.992,32 m²st/m² (0,79 < 0,90 m²st/m²)
— Edificabilitat màxima d'altres usos*: 3.498,72 m²st /m² (0,13 < 0,15 m²st/m²)

*L'obtenció de l'edificabilitat màxima d'altres usos s'ha calculat proporcionalment sobre la base de l'edificabilitat total de la reserva.

D'acord amb la Llei 5/2008, es permet assignar un percentatge a altres usos (compatibles amb el residencial) amb un màxim d'edificabilitat de 0,13 m²st/m² (3.498,72 m²st/m²) sobre l'àmbit de la reserva. Aquesta possibilitat es recull a la zona Fsg, amb un percentatge màxim del 19,8 % sobre l'edificabilitat dels terrenys privats (parcel·la 2, de domini privat).

En el cas que s'opti per aquesta possibilitat, cal complir l'article 2 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Decret llei 31/1978, de 31 de octubre, sobre política d'habitatge.

2.1.2. Habitatges de protecció pública

La Llei 5/2008, en l'article 2.2.*b*, estableix 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 en tot

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

cas reserva un mínim d'un 15 % del total per als de protecció pública. D'acord amb el mateix article, els propietaris i els promotors dels terrenys han de cedir el sòl destinat a la construcció d'aquests habitatges de protecció pública urbanitzat a l'Administració, de manera gratuïta.

Com a conseqüència d'aquests percentatges mínims, i tenint en compte que l'edificabilitat total de l'àmbit de l'actuació és de 20.992,32 m^2, l'edificabilitat mínima corresponent a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat és de 10.496,16 m^2, havent-ne de reservar com a mínim un 15 % del total (3.148,85 m^2) per als de protecció pública.

Segons el mateix article 2.2.*b*, en el supòsit que hi hagi habitatge de preu taxat, els propietaris i els promotors dels terrenys han de cedir, a més, el sòl que legalment pertoqui, amb la particularitat que la cessió de l'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 16.1.*b* de la Llei 8/2007 —substituït pel Reial decret legislatiu 2/2008— ha de ser del 15 % del total de la reserva. Aquesta cessió s'ha de dur a terme assignant a l'ajuntament respectiu el sòl corresponent al percentatge esmentat de cada un dels usos d'habitatge lliure, habitatge taxat i habitatge de protecció pública. El sòl esmentat s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, i els terrenys corresponents a aquesta cessió s'han de lliurar urbanitzats a l'Administració.

Amb referència al punt anterior, la legislació estatal —el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, en l'article 16.1.*b*— i la legislació autonòmica —la Llei 7/2012, en el capítol II, article 8.2— estableixen amb caràcter general que en les actuacions de dotació, com és el cas de Son Güells, s'ha d'entregar a l'ajuntament, amb destinació al patrimoni públic del sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge referit a **l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada (EMP).**

A la reserva estratègica de sòl de Son Güells s'ha optat per la **modalitat d'habitatge de preu taxat**. Aquesta RES estarà sotmesa a la cessió del 15 % de l'edificabilitat total prevista però no a la cessió d'aprofitament, atès que es tracta d'una actuació de dotació que no té increment d'aprofitament urbanístic respecte a l'ordenació del planejament vigent. La justificació de no increment de l'aprofitament s'inclou en l'apartat 3.5 d'aquesta memòria.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Així, la distribució final de l'aprofitament urbanístic de la reserva estratègica de sòl, d'acord amb l'article 2.2.*b* de la Llei 5/2008, és:

— el 34,15 % (7.168,16 m²st), inferior al 35 % màxim de l'edificabilitat total, a habitatges de preu taxat;
— el 15,85 % (3.328,00 m²st), superior al 15 % mínim de l'edificabilitat total, a habitatges de protecció pública;
— el 50,00 % (10.496,16 m²st) de l'edificabilitat restant, a habitatges de preu lliure.

S'ha de cedir a l'Ajuntament el 15,85 % de l'edificabilitat total de la reserva (3.328,00 m²st) i la parcel·la 1 (1.488 m²), la ubicació de la qual es pot veure en el plànol d'ordenació O2.

D'acord amb l'exposició de motius de la Llei 5/2008, tenint en compte la previsió de l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, s'estableix l'obligació de fixar un percentatge, com a mínim del 30 %, de sòl residencial de nova creació que s'ha de destinar obligatòriament a la construcció d'habitatges de protecció pública o a algun altre règim que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Així mateix, aquesta Llei està en concordança amb el reforç que la Llei del sòl estatal atorga a la creació de patrimoni públic de sòl amb destinació a la construcció d'habitatges amb algun règim de protecció pública.

2.1.3. Dotació de sòl per a sistemes

Aquestes Normes subsidiàries s'ajusten a les disposicions del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i a la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.
L'àmbit de la reserva estratègica de sòl té una superfície de 26.461 m², de la qual es preveu una cessió de sòl de 14.596 m² (55,16 %), distribuïts de la manera següent:

Sistema d'espais lliures de domini i ús públic:	2.976 m²
Equipament sanitari i genèric de domini i ús públic:	11.620 m²
Superfície total que s'ha de cedir a l'Ajuntament:	14.596 m²

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà

L'objectiu d'aquesta regulació és 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. Millorar les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, amb la utilització de materials que garanteixin la permeabilitat del sòl i de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, la garantia d'assolellada dels habitatges, proteccions solars en les obertures, etc.

   És preferible utilitzar paviments permeables a l'aigua per evitar un alt percentatge de superfícies segellades que no permetin tornar l'aigua de pluja al cicle hídric natural, de manera que es redueixin els efectes negatius de l'escassetat d'aigua potable i l'augment d'inundacions: utilitzar, per exemple, pavimentació amb llambordes deixant una junta verda, blocs de formigó amb alvèols, pavimentació a base d'àrids aglomerats, i en general, deixar una superfície abundant sense segellar i pavimentar per evitar el sobreescalfament de l'entorn, sobretot durant els mesos d'estiu.

2. Reforçar l'eficiència energètica, amb la implantació de sistemes de captació solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, la recomanació de vidres dobles a les façanes nord, etc.

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

3. Optimitzar els recursos naturals. Recomanar la instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua d'aparells sanitaris, la utilització de sistemes de reg per degoteig, la implantació d'espècies naturals autòctones o adaptades, etc.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Per tal d'estalviar l'aigua potable es recomana preveure zones de recollida i emmagatzematge d'aigua de pluja per utilitzar-la per regar zones de vegetació.

Cal preveure una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà, quan sigui possible, de les aigües depurades a l'EDAR Palma II (Son Puig), qüestió que s'ha de negociar amb EMAYA.

S'han de preveure elements de mobiliari i plantacions que proporcionin protecció contra el vent i el sol per evitar l'evaporació ràpida de l'aigua de reg. Aquests elements poden ser, entre d'altres, pèrgoles, murs, plantacions d'illes vegetatives d'espècies altes o arbustives amb fullatge dens, etc. A les zones enjardinades s'han d'utilitzar productes que millorin la capacitat d'emmagatzematge de l'aigua del terra i substrats en la superfície que evitin l'evaporació ràpida de l'aigua de reg.

És aconsellable mantenir les zones vegetatives que actualment ja formen un ecosistema estable i integrar-hi plantacions noves per aconseguir corredors verds.

Com a acció positiva sobre l'entorn, a l'hora de distribuir elements d'edificació i vegetació s'han de tenir en compte les principals direccions del vent per aprofitar-ne l'efecte refrigerant o assecant en els mesos d'estiu i evitar pèrdues d'energia en els mesos d'hivern. També s'han de tenir en compte l'ordenació òptima d'edificació i els espais lliures a l'hora d'aprofitar el sol.

2.2. Criteris de l'ordenació

D'acord amb els objectius generals descrits s'han fixat un seguit de criteris principals, que despleguen els que estableix la Llei 5/2008, en el marc de la qual es redacta aquesta proposta d'ordenació.
Aquests criteris consisteixen en:

— Integrar el nou creixement residencial en la trama urbana preexistent, i fomentar la riquesa i la diversitat en les tipologies edificatòries, els espais públics, els serveis i els usos.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

— Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.
— Distribuir el sòl destinat a espais lliures verds de manera que sigui fàcilment accessible i afavoreixi la connectivitat amb altres espais públics relacionats.
— Integrar mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals i dels valors paisatgístics.

2.3. Descripció de l'ordenació

Les preexistències físiques, la topografia i la vialitat de l'entorn de l'àmbit de l'actuació, juntament amb les previsions del planejament urbanístic vigent, condicionen l'ordenació adoptada.

L'estructura urbana de Palma ha seguit un model d'ocupació de sòl configurant una retícula organitzada en forma radial concèntrica a partir del nucli històric de la ciutat, prenent com a eixos principals d'aquesta els camins que han connectat històricament Palma amb la part forana.

El nucli històric de Palma està limitat per la mar, al sud, i pel límit que durant diversos segles definiren les murades de la ciutat, actualment ocupades per la via vertebradora de l'eixample, coneguda com *les avingudes*, a la resta d'orientacions. A partir d'aquesta primera via, durant el segle XX la ciutat va créixer en forma d'eixample concèntric. Aquest creixement correspon actualment a la zona compresa entre aquesta via i la via de circumval·lació de la ciutat Ma-20, la via de cintura, que constitueix un anell semicircular que envolta tota la ciutat i la comunica amb les principals vies de connexió amb la resta de l'illa.

L'àmbit de la reserva se situa fora del límit que suposa la via de cintura, a l'extrem est de la ciutat, a una de les principals àrees de creixement actual, que queda definida pels eixos de la carretera de Manacor i la carretera d'Inca, les dues poblacions més importants de l'illa després de Palma.
L'ordenació que es proposa, una vegada considerats els paràmetres que s'estableixen en la convocatòria d'oferta de sòl, dóna resposta als condicionants que imposen el planejament vigent i l'ordenació viària actual, a més dels consegüents a la topografia i l'orientació dels terrenys i als seus criteris mediambientals.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

La previsió del Pla General de Palma per als terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació és de dos equipaments, un d'assistencial i un de sanitari, ambdós de titularitat privada, amb una edificabilitat neta global d'1,70 m^2st/m^2.

L'ordenació proposada consisteix a requalificar els terrenys d'equipament assistencial (EQ4a/AS) segons el planejament vigent, en residencial plurifamiliar amb una edificabilitat total de 20.992,32 m^2/m^2 i un espai lliure públic de 2.976 m^2, que confronta amb l'actual. A l'altra illeta —qualificada pel planejament vigent com a zona d'equipament sanitari (EQ4a/SA)—, es crea una nova zona d'equipament EQ4a/SO, modificant el domini privat per públic i ampliant els usos permesos en previsió de les futures necessitats municipals, d'acord amb el quadre d'usos inclòs en les ordenances per a ús d'equipaments.

L'ordenació residencial prevista, amb un sostre total de 20.992,32 m^2, permet crear 99 habitatges de protecció oficial i de preu taxat. Aquest sostre suposa una reducció considerable respecte als 25.229,7 m^2 (= 14.841 m^2 x 1,7 m^2/m^2) de l'edificabilitat total prevista en el planejament per a aquesta illeta de 14.841 m^2, destinada a equipament assistencial EQ4a/AS.

Aquesta oferta disposa l'àrea residencial plurifamiliar perimetralment, envoltant l'espai lliure central de la illeta mitjançant una tipologia edificatòria de volumetria específica i una configuració flexible, d'acord amb el disseny de la reordenació de volums que s'estableix en l'estudi de detall de les illetes 1, 2 i 3 de la unitat d'execució de Son Güells.

Es determina una alçada de planta baixa més tres plantes per als edificis residencials, en coherència amb el model urbanístic implantat i amb l'ordenació preexistent. A la fitxa de la UE/69-03 es preveia una edificació residencial amb un tipus d'illeta tancada B2a, amb l'aprovació de l'Ajuntament de diversos estudis de detall per a les illetes 1, 2 i 3, amb un tipus de blocs aïllats de planta baixa més tres plantes, que actualment estan edificades o en fase de construcció.
La previsió de l'aparcament per a turismes es concreta principalment a l'interior dels edificis, a les plantes soterrani.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

2.3.1. Sistema viari

El sistema viari actual envolta les parcel·les que conformen l'àmbit de la reserva de sòl i està constituït pels carrers de Ramon Medel, Jean B. Laurens, Pierre Lavedan i George Sand.

2.3.2. Sistema d'espais verds públics

L'espai verd lliure públic, amb una superfície de 2.976 m^2, es concentra en una franja a la vora del que ja hi ha al llarg del carrer George Sand, el qual, amb aquesta cessió de sòl, ampliarà la superfície, complint les reserves d'espais lliures per habitant, en concordança amb l'article 25 *c* del Reglament de planejament.

2.3.3. Sistema d'equipaments

S'ha optat per situar els equipaments en un lloc de transició d'àrees urbanes diferents, per aconseguir que un mateix equipament pugui estar al servei de més d'un àrea i que, d'aquesta manera, també actuï com a element d'integració.

S'ha previst la cessió a l'Ajuntament d'una àrea de sòl d'11.620 m^2 per a la nova zona d'equipament públic (EQ4a/SO), situada en un dels punts estratègics de l'àmbit quant a la connexió viària amb la resta de la ciutat, i l'ampliació dels usos permesos respecte a l'actual de planejament (sanitari).

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

La superfície de sòl destinada a promoció privada dóna façana a tres dels vials actuals: carrers de Ramon Medel, Jean B. Laurens i Pierre Lavedan.

El sòl previst per a l'ús residencial privat té una superfície de 10.377 m^2, on es preveu una ordenació a partir d'una envolvent màxima de volumetria específica, que consisteix en blocs plurifamiliars lineals amb una alçada màxima corresponent a planta baixa més tres plantes.

2.3.5. Sostre per a habitatges

D'acord amb els requeriments de la Llei 5/2008, la reserva estratègica de sòl reserva

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

un 50 % de l'edificabilitat total proposada a l'àmbit d'actuació (10.496,16 m²) per a la construcció d'edificis d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, i en destina un 15,85 % (3.328,00 m²st) als de protecció pública, superior al 15 % mínim exigit.

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

El 50 % de l'edificabilitat restant (10.496,16 m²) correspon a habitatges de preu lliure i a usos compatibles amb el residencial.

Si el 100 % de l'edificabilitat total es destina a habitatges, la superfície construïda es distribueix de la manera següent:

Quadre de distribució dels tipus d'habitatges			
Tipus	*Nombre d'habitatges*	*Superfície construïda per a ús d'habitatge*	*% de superfície construïda sobre l'edificabilitat total*
De preu taxat	68	7.168,16 m²	34,15 %
De protecció pública	31	3.328,00 m²	15,85 %
De preu lliure	99	10.496,16 m²*	50,00 %
Total	198	20.992,32 m²	100,00 %

*Per garantir els percentatges dels diferents tipus d'habitatges segons la Llei 5/2008, en el cas que s'opti per implantar altres usos (compatibles amb el residencial), la superfície s'ha de descomptar de l'edificabilitat residencial d'habitatge lliure amb les limitacions que estableix la Llei, sense que això impliqui cap modificació en el nombre d'habitatges subjectes a algun tipus de protecció.
La tipologia edificatòria proposada correspon a blocs aïllats dels vials d'accés i disposats segons criteris d'assolellada, creació d'espais lliures interiors, etc.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

L'habitatge de protecció pública ha de tenir un mínim de 60 m² construïts, incloent-hi les parts proporcionals d'elements comuns, i de 45 metres quadrats útils, comptabilitzats d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatges de protecció pública.

La superfície útil màxima dels habitatges de preu taxat serà de 90 m², mesurats amb els criteris d'amidament de l'article 4 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Reial decret llei 31/1978, sobre política d'habitatge.

2.4. Xarxa de serveis

Els terrenys objecte d'aquesta actuació són solars recentment urbanitzats, per la qual cosa disposen de les infraestructures necessàries. S'entén que les xarxes que hi ha ja compleixen les condicions que es detallen a continuació i que, en cas que no sigui així, es modificaran amb l'objecte que les compleixin.

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

— La xarxa viària amb 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.
— Les xarxes d'aigües pluvials, d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat, si n'és el cas, i d'aigües per a boques d'incendis, xarxes d'il·luminació pública, de telefonia i telecomunicació, etc.

Els serveis urbanístics esmentats han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst en l'ordenació i connectar amb les xarxes que hi ha en el sòl urbà adjacent.
Les característiques que fan referència al traçat i la naturalesa, com també les condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, enllumenat públic i telecomunicacions, s'han de reflectir en el projecte de dotació de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

serveis urbans que s'han d'instal·lar en el sector.

Les descripcions que es detallen a continuació són enunciatives. Correspon al projecte de dotació de serveis corresponent determinar-les amb precisió, i fer els càlculs necessaris per justificar-ne la suficiència per al nombre d'habitatges previst.

2.4.1. Sanejament

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

La xarxa d'aigües pluvials cercarà el torrent de na Bàrbara. El curs del torrent, en aquest tram, està conduit per reduir el risc d'inundacions. Se'n comprovarà la suficiència de l'estat actual.

Amb relació a les aigües pluvials que s'aboquin al torrent, s'han de prendre mesures per separar sòlids i greixos prèviament a l'abocament.

2.4.2. Subministrament d'aigua

La xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única, que també donarà servei a les boques de reg i a les d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.
La xarxa serà mallada, d'acord amb el traçat dels carrers. Tots els anells tindran almenys dues connexions per assegurar-ne l'abastament.
Los boques estaran emplaçades a la via pública o en espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància menor a cent metres de qualsevol punt d'una façana al nivell de la rasant, 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 d'electricitat s'ha d'ajustar al que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport,

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.

Es projectarà una xarxa de distribució soterrada de mitja tensió que s'haurà d'integrar en la xarxa i complir les condicions tècniques de l'empresa distribuïdora (previsiblement Gesa-Endesa). Es basarà en el principi de bucle autosuficient.

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa de mitja tensió, els quals contindran els quadres de distribució en baixa tensió i compliran les condicions tècniques per a centres de transformació de l'empresa distribuïdora. Es preveurà espai suficient perquè aquests centres de transformació estiguin ubicats i integrats en els edificis.

Es projectaran xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques per a xarxes soterrades de baixa tensió de l'empresa distribuïdora. Les xarxes seran en bucle tancat amb explotació radial i s'utilitzarà cable de 240 mm^2.

2.4.4. Gas

Es projectarà una xarxa de distribució de gas natural d'acord amb el 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. També s'han de complir les normes pròpies de la companyia, que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei.

2.4.5. Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions discorrerà soterrada d'acord amb les indicacions de les companyies de telecomunicacions. Es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions perquè deixi espai per a un mínim de dos operadors.

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

Tots els edificis disposaran d'infraestructures comunes de telecomunicació compatibles amb la xarxa dels operadors. Així mateix, a la urbanització es preveuran

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

els espais necessaris per a les centrals d'operadors, i també per a altres elements necessaris, que estaran integrats en els edificis.

2.4.6. Reg de zones verdes

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), caldrà preveure, si n'és el cas, una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i d'arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR Palma II (Son Puig), qüestió que s'ha de gestionar amb EMAYA.

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, i les ordenances municipals de Palma.

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 cinc contenidors, un per a cada fracció de recollida: paper–cartó, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre i diversos. La distància màxima entre dos punts de recollida serà de 100 metres.

Tots els edificis han de disposar d'un magatzem de contenidors d'edifici, que complirà el DB HS 2 del CTE. Així mateix, a cada habitatge hi haurà un espai d'emmagatzematge immediat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

3. QUADRES DE DADES

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

3.1. Quadre de característiques de la reserva. Zones i sistemes

Sistemes	*Superfície*	*%*
Espais verds locals	2.976,00 m²	11,25%
Equipaments	11.620,00 m²	43,91%
Total	14.596,00 m²	55,16%

Zones	*Superfície*	*%*
Volumetria específica	11.865,00 m²	44,84%
Total	11.865,00 m²	44,84%

Superfície total de l'àmbit de l'actuació	26.461,00 m²	100%

3.2. Quadre de característiques de sòl privat. Sòl i sostre

Zones de sòl privat	*Superfície*	*Sostre*
Volumetria específica		
— Ús d'habitatge	10.377,00 m²	17.664,32 m²
— Altres usos compatibles	*0,00 %	*0,00 %
Total de sòl privat	10.377,00 m²	17.664,32 m²

*En el cas que s'opti per implantar altres usos compatibles, l'edificabilitat màxima que s'ha de descomptar de la superfície residencial destinada a habitatge lliure ha de ser de 3.498,72 m², superfície que correspon a un 19,8 % sobre l'edificabilitat dels terrenys privats (parcel·la 2, de domini privat).

3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatges i d'usos compatibles per a parcel·les residencials

Parcel·les	*Superfície*	*Sostre total*
Ajuntament	1.488,00 m²	3.328,00 m²
Privades	10.377,00 m²	17.664,32 m²
Total	11.865,00 m²	20.992,32 m²

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 154
9 de novembre de 2013
Fascicle 274 - Sec. III. - Pàg. 54750

http://boib.caib.es D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

3.4. Quadre resum

		Zonificació	Parcel·la	Sup. de la parcel·la	Edificabilitat màxima residencial *1	Edificabilitat màxima d'altres usos *2	Edificabilitat total (residencial i altres usos)	% d'aprofit.	Intensitat residual (IRC)	Nre. d'habitatges	Població
Sòl lucratiu	Residencial plurifamiliar	Fsg (VE-CF)	Ajuntament	1.488,00	3.328,00	0,00	3.328,00	15,85	1/106	31	93
			Privada	10.377,00	14.165,60	3.498,72	17.664,32	84,15		167	501
	Total de sòl lucratiu			11.865,00	17.493,60	3.498,72	20.992,32	100,00		198	594
Sòl no lucratiu	Equipaments	EQ4A/SO	Social	11.620,00			19.754,00	*Superfícies no computades perquè són de cessió gratuïta i obligatòria, en coherència amb l'oferta presentada, d'acord amb la Llei 5/2008.			
	Espais lliures	EL1b	Espai lliure	2.976,00			148,8				
	Total de sòl no lucratiu			14.596,00			19.902,80				
Total				26.461,00	17.493,60	3.498,72	20.992,32				

[1]Edificabilitat màxima residencial en el cas que s'opti per implantar el màxim permès d'altres usos compatibles.

[2]Edificabilitat màxima que s'ha de descomptar de la superfície residencial destinada a habitatge lliure, que correspon a un 19,8 % sobre l'edificabilitat dels terrenys privats (parcel·la 2, de domini privat).

3.5. Justificació dels coeficients de ponderació de l'edificabilitat

La Llei 5/2008, en l'article 2.2.*b*, estableix 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 en tot cas reserva un mínim d'un 15 % del total per als de protecció pública. D'acord amb el mateix article, els propietaris i els promotors dels terrenys han de cedir el sòl destinat a la construcció d'aquests habitatges de protecció pública urbanitzat a l'Administració, de manera gratuïta.

En aplicació d'aquest article, i tenint en compte que l'edificabilitat total de l'àmbit de l'actuació és de 20.992,32 m², s'assigna una edificabilitat de 10.496,16 m² (50 % mínim que estableix la Llei) per a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat, i se cedeix a l'Administració una edificabilitat de 3.328,00 m²st (15,85 %) —superior als 3.148,85 m² (15% mínim que estableix la Llei)— per a les unitats de protecció pública i una superfície de sòl de 1.488,00 m², on s'ubicaran aquests habitatges.

Segons el mateix article 2.2.*b*, en el supòsit que hi hagi habitatge de preu taxat, els propietaris i els promotors dels terrenys han de cedir, a més del 15 % de l'edificabilitat total de la reserva esmentada en els paràgrafs anteriors, el percentatge de sòl que legalment pertoqui, amb la particularitat que la cessió de l'aprofitament urbanístic a què es refereix l'article 16.1.*b* de la Llei 8/2007 —substituït pel Reial decret legislatiu 2/2008— sigui del 15 % del total de la reserva. Aquesta cessió s'ha de dur a terme assignant a l'ajuntament respectiu el sòl corresponent al percentatge esmentat de cada un dels usos d'habitatge de preu lliure, de preu taxat i de protecció pública. El sòl esmentat s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, i els terrenys corresponents a aquesta cessió s'han de lliurar urbanitzats a l'Administració.

Amb referència al punt anterior, la legislació estatal —el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, en l'article 16.1.*b*— i la legislació autonòmica —la Llei 7/2012, en el capítol II, article 8.2— estableixen amb caràcter general que en les actuacions de dotació, com és el cas de Son Güells, s'ha d'entregar a l'ajuntament, amb destinació al patrimoni públic del sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

corresponent al percentatge referit a l'**increment de l'edificabilitat mitjana ponderada (EMP).**

La reserva estratègica de Son Güells desenvolupada amb la modalitat d'habitatge de preu taxat estarà sotmesa a la cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic de l'ordenació proposada respecte al planejament vigent, en el cas que hi hagi increment.

A l'efecte de determinar l'increment d'aprofitament urbanístic caldrà analitzar si la nova ordenació suposa un aprofitament superior a l'actual planejament vigent, en funció de l'edificabilitat mitjana ponderada, que no és directament equiparable al concepte d'edificabilitat, sinó el resultat de multiplicar l'edificabilitat pel coeficient d'homogeneïtzació de cada ús o tipologia edificatòria característica.

S'adopta com a **aprofitament del planejament actual vigent**, el del projecte de compensació de la UE 69/03, que es va aprovar definitivament el 20 de maig de 2005. Aquesta unitat d'execució es troba executada i rebuda per l'Ajuntament.

El càlcul de l'aprofitament vigent sobre l'àmbit de la nova requalificació de la reserva estratègica, mantenint els coeficients del projecte de compensació aprovat, (0,43885 per a les zones d'equipament i d'1,00000 per a zones residencials) **és de 19.741 UA:**

Equipaments (domini privat)						
	RES 47	*m² de sòl*	*Edific. (m²/m²)*	*m² de sostre*	*Coef. d'homog.*	*UA*
EQ4a AS	Solar M4.1	10.219	1,7	17.372	0,43885	7.624
	Solar M4.2	4.622	1,7	7.857	0,43885	3.448
		14.841		**25.229**		**11.072**
EQ4a SA	Solar M6.2	3.561	1,7	6.053	0,43885	2.656
	Solar M6.3	8.059	1,7	13.701	0,43885	6.013
		11.620		**19.754**		**8.669**
		26.461		**44.983**		**19.741**

Per determinar l'**aprofitament urbanístic del nou planejament** caldrà obtenir prèviament els coeficients d'homogeneïtzació per als diferents tipus d'habitatges.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

El Pla General assigna coeficients d'homogeneïtzació de les edificabilitats resultants dels diferents usos globals per obtenir les unitats d'aprofitament (UA) dels sòls urbanitzables, però no preveu coeficients d'homogeneïtzació per a la situació que ara es planteja; és a dir, per als diferents tipus d'habitatges (lliure, protecció i taxat) en sòl urbà. Per tant, aquests coeficients es calculen d'acord amb **l'estudi de mercat per a habitatge plurifamiliar en el moment actual**, a partir del qual s'obtindran les repercussions del sòl per a cada tipus d'habitatge i els coeficients corresponents.

D'aquest estudi de mercat, adjunt al document Memòria de tramitació, informació pública i participació i annexos, s'extreuen els valors que s'indiquen a continuació.

El valor de l'immoble per als diferents tipus d'habitatge, amb l'edifici acabat, és el següent:

— Habitatge lliure: 2.282,07 €/m^2
— Habitatge protegit de règim general: 1.474,76 €/m^2
— Habitatge taxat (protegit de règim especial): 1.382,59 €/m^2

El **valor de repercussió** obtingut per a cada tipus d'habitatge és:

— Habitatge lliure: 935,12 €/m^2
— Habitatge protegit de règim general: 433,47 €/m^2
— Habitatge taxat (protegit de règim especial): 357,89 €/m^2

Per **determinar els coeficients**, s'adopta la unitat per al major valor de repercussió obtingut i s'estableix un percentatge respecte del valor unitari per obtenir els altres valors.

Habitatge lliure: 1
Habitatge protegit de règim general: 0,46
Habitatge taxat (protegit de règim especial): 0,38

Les unitats d'aprofitament de la nova ordenació, una vegada descomptades les superfícies de cessió (equipament de domini públic i nou espai lliure), resulten:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Superfícies lucratives (habitatges)					
RES 47	*m² de sòl*	*Edific. (%)*	*m² de sostre*	*Coef. d'homog.*	*UA*
Lliure		50,00	10.496,16	1	10.496,16
De preu taxat		34,65	7.168,16	0,38	2.723,90
De protecció pública		15,85	3.328,00	0,46	1.530,88
	11.865,00		**20.992,32**		**14.750,94**

Les unitats d'aprofitament al planejament vigent són 19.741, i les resultants de la nova actuació, 14.750,94. Per tant, es pot concloure que **actualment a l'àmbit de la RES 47 no hi ha increment d'aprofitament respecte de l'ordenació anterior**.

Amb caràcter orientatiu, es considera que aquests coeficients es podrien modificar o revisar de manera justificada en el projecte corresponent de distribució de beneficis i càrregues, segons l'evolució o la variació del mercat immobiliari.

En conclusió, l'aprofitament urbanístic a la RES 47 Son Güells (**modalitat d'habitatge taxat**) segons el que determina l'article 2.2.*b* de la Llei 5/2008, es distribueix de la manera següent:

— el 34,15 % (7.168,16 m²st), inferior al 35 % màxim de l'edificabilitat total, a habitatges de preu taxat;
— el 15,85 % (3.328,00 m²st), superior al 15 % mínim de l'edificabilitat total, a habitatges de protecció pública;
— el 50,00 % (10.496,16 m²st) de l'edificabilitat restant, a habitatges de preu lliure.

D'altra banda, pel que fa a les cessions obligatòries i gratuïtes de sòl a la reserva de Son Güells, s'han de cedir 3.328,00 m²st d'edificabilitat a l'Ajuntament, que corresponen al 15,85 % de l'edificabilitat total de la reserva, i 1.488 m² de superfície de sòl (parcel·la 1), on s'ubicaran els habitatges de protecció pública, tal com s'indica en el plànol d'ordenació O2.

Tal com s'ha justificat amb els valors obtinguts de l'estudi de mercat esmentat, no hi ha increment de l'aprofitament urbanístic a què fa referència l'article 16.1.*b* de la Llei 8/2007, substituït pel Reial decret legislatiu 2/2008, per la qual cosa no hi ha més cessions.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

4. ORDENANCES

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

4.1. Memòria justificativa de les ordenances

4.1.1. Àmbit d'aplicació

Aquests ordenances són aplicables a l'àmbit de nova creació definit com a unitat d'execució discontinua 69-04 de les Normes subsidiàries i complementàries que es redacten per al conjunt de parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3 de l'antiga UE/69-03 definida pel planejament urbanístic vigent del municipi.

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

4.1.2. Planejament general

Aquestes ordenances s'han d'entendre com a desplegament de la Llei 5/2008. Així, vinculen el Pla General d'Ordenació Urbana, el qual s'hi haurà d'adaptar en la primera revisió, sense perjudici de l'efectivitat immediata de les determinacions que s'hi contenen, d'acord amb l'article 2.3 de la Llei 5/2008.

En la definició de les ordenances que afecten l'àmbit de la reserva estratègica s'han adaptat les qualificacions urbanístiques i els usos globals i detallats que ja s'estableixen en el Pla General. En els aspectes que no regulen aquestes ordenances, subsidiàriament s'ha d'atendre el que estableix el Pla General.

Les limitacions fixades en aquestes ordenances per a cada zona són obligatòries, i impera sempre la combinació més restrictiva.

4.2. Règim d'usos

Les Normes adopten els criteris que estableix el Pla General quant a les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, i fixen els usos concrets que es poden desenvolupar a les diverses zones.

Dins l'àmbit de la reserva es plantegen les zones d'ordenació següents, segons l'ús i la tipologia:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Zona	*Ús*	*Tipus*
Fsg	Residencial plurifamiliar	VE.CF
EQ4a	Equipament dotacional	RP.A
EL1b	Espai lliure públic	-----

4.3. Normes d'edificació

4.3.1. Tipologia edificatòria

Els tipus d'edificacions aplicables a les diverses zones que estableixen les normes són les següents:

— Tipus d'edificació VE-CF, en la zona residencial plurifamiliar en bloc i en illeta semioberta, segons la volumetria específica de configuració flexible. Ordenació dels volums edificables delimitant l'espai edificable de cada parcel·la.
— Tipus d'edificació RP.A, en les zones d'equipaments, segons la regulació de parcel·la amb edificació aïllada amb separacions mínimes a tots els límits de parcel·la.

4.3.2. Definicions de paràmetres edificables

En aquestes normes s'adapten les definicions que el Pla General de Palma vigent estableix per a cadascun dels paràmetres edificables, amidaments d'alçària i superfícies edificables aplicables fixades per a cada zona. Les definicions dels paràmetres edificables són les que s'estableixen en les seccions primera, segona, tercera, quarta i cinquena del capítol I del títol VII del Pla General.

RESIDENCIALS. ORDENANCES PARTICULARS PER A LES ZONES F

Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VE-CF.

Descripció: aquesta ordenança correspon a les parcel·les destinades a ús residencial plurifamiliar de l'àmbit d'aquestes Normes, per a les quals es preveu una ordenació de volums específica de configuració flexible.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Zones: les Normes que es redacten distingeixen una **nova zona: Fsg**, l'ordenació de la qual s'assimila a la corresponent a les zones F del Pla General, de les quals es modifica el paràmetre corresponent a l'índex d'intensitat residencial (Irc), referit al nombre d'habitatges/m² de superfície edificable.

Condicions mínimes de la parcel·la

— Superfície mínima de la parcel·la: 320 m²
— Amplada mínima de la parcel·la: 14 m

Condicions d'edificabilitat: en els plànols d'ordenació s'indiquen les especificacions estrictes per les quals s'han de regir:

Altura en nombre de plantes:	4
Altura màxima (m):	13,30
Altura total (m):	15,30
Vol. màxim (m):	1
Altura màxima PB (m):	4,30
Ra (m):	perímetre regulador
Se (m):	perímetre regulador
Ocupació màxima:	perímetre regulador
Edificabilitat màxima (m²):	
— Bloc 1:	3.328,00 m²
— Bloc 2:	6.888,24 m²
— Bloc 3:	5.602,88 m²
— Bloc 4:	5.173,20 m²
Irc (hab./m²):	1/106

En què:

Ra (m): separació mínima a l'alineació oficial en metres
Se (m): separació mínima entre blocs en metres
Irc (hab./m²): índex d'intensitat residencial, referit a la superfície edificable. La limitació s'expressa en nombre d'habitatges/superfície edificada.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Distribució sostre total: ÚS RESIDENCIAL			
Tipus d'habitatges	*Nombre d'habitatges*	*Superfície construïda*	*% de superfície construïda sobre l'edificabilitat total*
De preu taxat	68	7.168,16 m²	34,15 %
De protecció pública	31	3.328,00 m²	15,85 %
De preu lliure	99	10.496,16 m²*	50,00 %
Total	198	20.992,32 m²	100,00 %

*Per garantir els percentatges dels diferents tipus d'habitatges segons la Llei 5/2008, en el cas que s'opti per la implantació d'altres usos (compatibles amb el residencial), la superfície s'ha de descomptar de l'edificabilitat residencial d'habitatge lliure amb les limitacions que estableix la Llei, sense que això impliqui cap modificació en el nombre d'habitatges subjectes a algun tipus de protecció.

Condicions particulars:

a) S'han d'evitar els accessos a aparcaments soterranis a través de vials de vianants.
b) Els patis interiors d'illeta s'han de destinar a espais lliures comunitaris dels habitatges i se n'ha de fer un tractament unitari.
c) Els nuclis de comunicació dels edificis d'habitatges han de connectar amb els interiors d'illeta i podran ser els accessos principals de l'edifici.

Condicions d'ús:

a) El percentatge màxim de superfície construïda corresponent a altres usos compatibles amb l'ús d'habitatge a descomptar de la superfície residencial destinada a habitatge lliure serà de 3.498,72 m², que correspon a un 19,8 % sobre l'edificabilitat dels terrenys privats (parcel·la 2, de domini privat).
b) Els usos diferents del residencial permesos en la situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta de la situació esmentada, destinada totalment o parcialment a aquells usos, sempre que per davall no hi hagi plantes completes destinades a l'ús principal.
c) La resta de condicions d'ús es regulen en el quadre d'usos núm. 1 de l'article 65 del Pla General de Palma.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

d) En una mateixa planta no es poden ubicar habitatges de protecció pública i altres usos, en coherència amb l'article 2 del Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desplega el Decret llei 31/1978, de 31 de octubre, sobre política d'habitatge.

e) Dins cada bloc, els habitatges de protecció pública s'han d'agrupar per plantes o escales.

QUADRE D'USOS NUM. 1

CORRESPON A LES ZONES : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, zones de les Avingudes.

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
1.1 Hab. Unifamiliar:	1,2,4
2.1 Hab. Plurifamiliar:	1,2,4
2.2 Res. com.:	1,2,4
3.2 Magatzems 1 cat. i 2 cat.:	2
3.3 Tall. ind. 1 cat. i 2 cat.:	2
4.1 Comercial:	2
4.2 Administratiu:	1,2,3
4.3 Turístic:	1,2,4
4.4 Establiment públic:	2
5 Equipaments:	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.:	2,4
6.4 Telecomunicacions:	1,2,4,5
6.5 Aparcament de vehicles:	1,2,4,5

NOTES :
- S'exceptua l'equipament cementeri del quadre anterior.
- La situació 5 en equipaments, sol es permet en equipaments esportius.
- La situació 1 en equipaments, no es permet a eq. seguretat i sanitari.
- A les zones residencials incloses en l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística no es permet l'ús turístic.
- L'ús 5.11 recreativo, no es permet en situacions 1 i 3.
- En zones AV no es permeten aparcaments descoberts més enllà de la profunditat edificable.

En tot el que no estableixi aquesta fitxa s'ha d'atendre a les condicions d'ús i d'edificació de la zona F i a les condicions generals del planejament municipal.

EQUIPAMENTS. ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EQ4A/SO

Ús principal: equipaments. Tipus d'edificació: RPA.

Descripció: aquesta ordenança correspon a les parcel·les destinades a ús dotacional de l'àmbit d'aquestes Normes, amb la particularitat que inclouen com a usos detallats els que es destinin a serveis d'interès públic i social, excloent-ne els equipaments de cementiri, docent, esportiu i comercial.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Condicions mínimes de la parcel·la:

— Superfície mínima de la parcel·la (m^2): 400
— Amplada mínima de la parcel·la (m): 15

Condicions d'edificabilitat:

Altura en nombre de plantes:	4
Altura màxima (m):	15,50
Altura total (m):	17,50
Edificabilitat (m^2/m^2):	1,7
Ocupació (%):	85
Separacions mínimes a alineacions (m):	3 i H màx./3

Condicions d'ús:

a) Segons l'RPU, els usos possibles dels equipaments socials són els següents: sanitari, assistencial, administratiu, cultural, recreatiu, club de gent gran i religiós. S'han d'evitar els accessos a aparcaments soterranis a través dels vials de vianants.

b) La compatibilitat d'usos ha de complir l'article 142 del PGOU de Palma.

QUADRE D'USOS NÚM. 7

CORRESPON A LES ZONES: equipaments excepte cementeris.

USOS DETALLATS	SITUACIÓ
2.2 Res. com.: 1,2,4	
4.1 Comercial: 2	
4.2 Administratiu: 1,2,3	
4.4 Establiment públic: 2,3	
5 Equipaments: 1,2,3,4,5	
6.2 Inst. / Serv.: 2,4	
6.4 Telecomunicacions: 1,2	
6.5 Aparc. vehic.: 1,2,4	

NOTES:
- S'exceptuan els equipaments Cementiri, Docent, Esportiu i Comercial del quadre anterior
-L'ús 5.11Recreatiu, no se permeten en situació 1 i 3.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

ESPAIS LLIURES. ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EL1B

Ús principal: espais lliures.

Descripció: aquesta ordenança s'aplica a les grans zones verdes i parcs urbans d'ús i domini públic amb una superfície entre 2.001 i 5.000 m^2.

Condicions d'edificabilitat: en aquesta zona l'edificabilitat permesa es limita a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els paràmetres màxims d'edificabilitat següents:

Altura en nombre de plantes:	1
Altura màxima (m):	4
Altura total (m):	5
Coeficient d'edificabilitat neta (m^2/m^2):	0,05

El tractament del sòl ha de ser el que disposa l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

Condicions d'ús:

a) Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.
b) Les superfícies d'instal·lacions esportives no han de superar en cap cas el 20 % de la superfície de l'espai lliure i s'han de computar com a superfície pavimentada.
c) En el subsòl es poden situar estacionaments de vehicles i permetre l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament de sòl.

Condicions d'urbanització: les condicions d'urbanització estan regulades en les ordenances municipals.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

4.4. Fitxes de sistemes de la reserva estratègica del sòl

Ficha Unidad de ejecución
CODIGO: 69-04

1.Identificación:

Denominación: RES 47 / SON GÜELLS
Situación: Parcelas M4.1/M4.2/M6.2/M6.3 de la UE/69-03
Planos: 1/1000 K-20, K-19
Sector: 69 ESTADI BALEAR



2.Sistemas locales de cesión:

Clase		Identificante / Codigo
Espacios libres:	2.976m2	(1) (EL1b/69-sg-P)
Equipamientos:	11.620m2	(2) (EQ4a/SO-P/69-sg-P)
Viales e inf:	0	
Total:	14.596m2	

3.Superficies:

Sup. suelo no lucrativo: 14.596m2
Sup. suelo lucrativo: 11.865m2
Total: 26.461m2

4.Ordenación:

Usos	Tipología	Ordenanza	Coef. Edificabilidad Medio	Sup. suelo	Edificabilidad
Resid. Unifam.	Continua	x	0.00	0	0
Resid. Unifam.	Aislada	x	0.00	0	0
Resid. Plurifam.	Continua	x	0.00	0	0
Resid. Plurifam.	Aislada	x	0.00	0	0
Resid. Plurifam.	Vol. Esp.	Fsg	1.76	11865	20992
Secundario	Todas	x	0.00	0	0
Terciario	Todas	x	0.00	0	0
Equipamientos	Todas	x	0.00	0	0

5.Superficie edificable:

Edificabilidad máxima (m2t)	20.992
Coeficiente edificabilidad máxima (m2t/m2)	0.79

6.Estándares urbanísticos:

Densidad máxima viviendas (viv/ha)	75
Densidad población máxima (hab/ha)	225
Num. viv. máxima (viv)	198
Num. hab. máxima (hab)	594

7.Gestión, programación y planeamiento:

Planeamiento aprobado	x
Planeamiento a desarrollar	x
Sistema de actuación	COM
Plan de etapas	0-2

8.Observaciones:

(1) (EL1b/69-sg-P)= 2.976 m2
(2) (EQ4a/SO-P/69-sg-P)= 11.620 m2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Fitxa de Sistemes

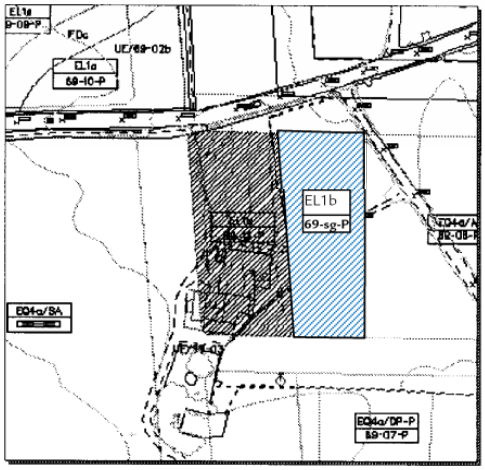
RES 47/UE 69-04

IDENTIF EL1b
CODI 69-sg-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: ESPAI LLIURE CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-N, 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-19, K-20
FULL 5000: *

CARRER: Prolong. Mare de Deu de Monse
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 2.976
NÚM. INVENT.: *
DOMINI: PUBLIC
ÚS: PUBLIC

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EL1b
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
ALTRES: *
CATALEGS: *
CLASIF. SÒL: S.U.

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PUBLIC
ÀMBIT: UE UE 69-04
SISTEMA: COMP
ETAPES: 0-2

5.Observacions

* Cessió obligatòria i gratuïta RES 47 Son Güells

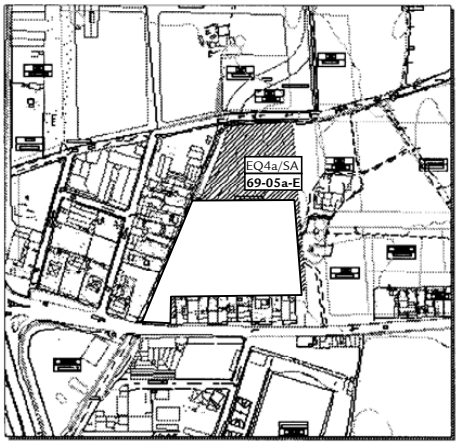
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Fitxa de Sistemes

IDENTIF: EQ4a/SA
CODI: 69-05a-E

1- Identificació

DENOMINACIÓ: SANITARIO CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-20
FULL 5000: *
CARRER: PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 6.694
NÚM. INVENT.: *
DOMINI: PRIVAT
ÚS: COL.LECTIU

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EQ4a
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
ALTRES: *
CATALEGS: *
CLASIF. SÒL: S.U.

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PRIVAT
ÀMBIT: UE UE/69-03
SISTEMA: COMP
ETAPES: 0-2

5.Observacions

*

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

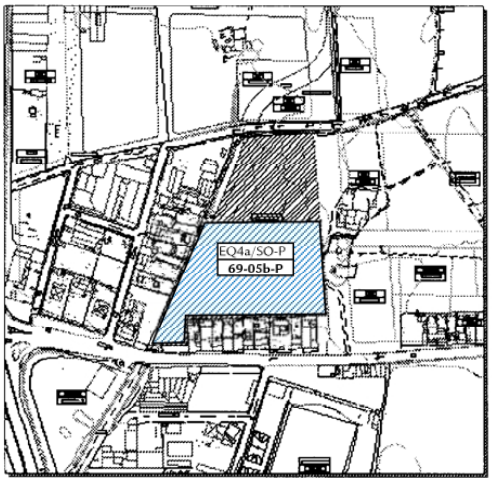
Fitxa de Sistemes

RES 47/UE 69-04

IDENTIF: EQ4a/SO-P
CODI: 69-05b-P

1- Identificació

DENOMINACIÓ: SANITARIO CARRETERA MANACOR
SITUACIÓ: 69 ESTADI BALEAR
FULL UTM: 78-20-S
FULL 500: *
FULL 1000: K-20
FULL 5000: *
CARRER: PROLONG. MARE DE DEU DE MONTSE
REF. CAD: *



2- Característiques Funcionals

SUPERFÍCIE: 11.620
NÚM. INVENT.: *
DOMINI: PÚBLIC
ÚS: PÚBLIC

3- Normativa D´Aplicació

ORDENACIÓ: EQ4a
PLANEJAM. APROV: *
PLANEJAMENT: *
ALTRES: *
CATALEGS: *
CLASIF. SÒL: S.U.

4- Gestió del sòl

ASSIGNACIÓ: PÚBLIC
ÀMBIT: UE UE 69-04
SISTEMA: COMP
ETAPES: 0-2

5.Observacions

* Cessió obligatòria i gratuïta RES 47 Son Güells

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

5. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONOMICOFINANCER

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

5.1. Sistema d'actuació i pla d'etapes

Sistema d'actuació

L'àmbit de gestió és la nova unitat d'execució discontinua denominada UE 69-04, i correspon a l'àmbit total de la RES, amb una superfície de 26.461 m². El sistema d'actuació fixat per aquestes Normes serà el de compensació, d'acord amb l'article 152.3 del Reglament de gestió urbanística. La gestió i l'execució del projecte d'urbanització seran d'iniciativa privada.

Pla d'etapes

	Termini màxim (en mesos)
Aprovació definitiva de les Normes subsidiàries i complementàries del planejament (publicació en el BOIB).	Comença el 1r termini
Presentació dels projectes d'urbanització[1] i de distribució de beneficis i càrregues.	5
Aprovació definitiva del projecte d'urbanització i del projecte de distribució de beneficis i càrregues.	Comença el 2n termini
Obres d'urbanització i lliurament dels terrenys urbanitzats a l'Administració[2]	14

[1]En el cas de la RES 47, Son Güells, la referència al projecte d'urbanització s'ha d'entendre referida al projecte de dotació de serveis, atès que la urbanització ja es va executar i recepcionar amb la unitat d'execució 69-03.

[2]L'Ajuntament ha de dur a terme el control i el seguiment de l'execució material de les obres d'urbanització. A aquest efecte, el Departament Tècnic de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge ha de notificar a l'Ajuntament l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització corresponent, una vegada que el propietari o el promotor hagi complit les condicions i les garanties de la Llei 5/2008.

D'acord amb l'article 5.7 de la Llei 5/2008, en el supòsit que un mateix promotor faci la urbanització i executi tots els habitatges d'una determinada reserva estratègica del sòl, els habitatges de protecció pública i els de preu taxat s'han d'executar simultàniament amb els de preu lliure, i el certificat final d'obra d'aquests darrers no es pot emetre fins que no s'hagi atorgat per al mateix nombre d'habitatges de protecció pública i de preu taxat. En el supòsit d'execució parcial del habitatges, s'ha d'aplicar el mateix criteri proporcionalment sobre cada parcel·la.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

5.2. Estudi econòmic i financer

1. Xarxa viària	
Carrer existent a 20,08 €/m²:	48.183,00 €
2. Electricitat	
Dos transformadors nous:	54.000,00 €
Noves línies BT:	24.490,00 €
Total:	78.490,00 €
3. Zones verdes	
Nova zona verda: 2.976 m² a 120,00 €/m²:	357.120,00 €
4. Recollida selectiva	
RSU (supòsit de contenidors enterrats):	116.792,36 €
5. Xarxa d'aigua regenerada	
Aigua depurada per a reg (previsió):	99.572,60 €
Total PEM:	**700.157,96 €**

6 ‰ del pressupost d'execució material per a la redacció de projectes tècnics i honoraris i la direcció d'obra:	3.665,98 €

Pressupost d'execució material:	700.157,96 €
13 % de despeses generals:	91.020,53 €
6 % de benefici industrial:	42.009,47 €
Total:	833.187,96 €

Total de despeses per l'execució de la dotació de serveis: 833.187,96 €

Aquest pressupost no és a l'efecte de la contractació administrativa sinó solament com a estudi previ. S'ha considerat que les xarxes existents de clavegueram, aigües pluvials, aigua potable, enllumenat públic, telecomunicacions i gas no requereixen millores ni modificacions. El projecte de dotació de serveis haurà de definir amb exactitud les solucions adoptades, les quals podran modificar el pressupost final.

En qualsevol cas, aquest estudi econòmic no implica cap despesa per a l'Administració, ja que, d'acord amb l'article 5 de la Llei 5/2008, el cost i l'execució de les obres han de ser assumits pels propietaris o els promotors dels terrenys.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

5.3. Viabilitat econòmica de l'actuació de transformació urbanística

L'article 5.6 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, estableix que el planejament ha de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi.

El mateix article 5 de la Llei 7/2012 defineix les actuacions que tenen la consideració de transformació urbanística, i distingeix entre les actuacions de renovació o reforma integral de la urbanització i les actuacions de dotació. Als efectes d'aquesta Llei, l'actuació de la reserva estratègica de Son Güells és una actuació de dotació.

Amb l'objectiu de justificar la viabilitat econòmica de l'actuació per al propietari o promotor urbanístic es fa una estimació de les despeses i dels beneficis de l'actuació.

5.3.1. Estimació de despeses

DESPESES PER L'EXECUCIÓ DE LA DOTACIÓ DE SERVEIS

Són les que reflecteix l'estudi economicofinancer d'aquestes Normes: **833.187,96€.**

DESPESES PER L'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'EDIFICACIÓ

Es tenen en compte els costos de construcció i les despeses associades al procés immobiliari que reflecteix l'estudi de mercat annex al document Memòria de tramitació, informació pública i participació i annexos, que ha servit de base per justificar els coeficients de ponderació per a cada tipus d'habitatge de l'actuació. D'acord amb aquesta informació, el cost de construcció i les despeses necessàries de construcció i promoció són:

- Per habitatge lliure: 936,17€/m^2 sobre un cost de construcció de 673,20€/m^2.
- Per habitatge taxat: 775,84€/m^2 sobre un cost de construcció de 601,92€/m^2.
- Per habitatge de protecció pública: 775,84€/m^2 sobre un cost de construcció de 601,92€/m^2.

Als efectes del càlcul, es considera que tota la promoció es materialitza amb l'ús residencial sense tenir en compte altres usos, adoptant la situació més desfavorable quant a despeses, ja que el cost per m^2 d'altres usos és inferior al d'habitatge lliure.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

L'execució dels habitatges comportaria la despesa següent:

— Habitatge lliure: 10.496,16 m² x 936,17€/m² = 9.826.190,10€
— Habitatge taxat: 7.168,16 m² x 775,84 €/m² = 5.561.345,25€
— Habitatge de protecció pública: 3.328,00 m² x 775,84 €/m² = 2.581.995,52€

Total de despeses per l'execució de les obres d'edificació 17.969.530,87€

Total de costos (dotació de serveis + edificació) 18.802.717,83€

5.3.2. Estimació dels beneficis

Es tenen en compte els valors de venda en el procés immobiliari que reflecteix l'estudi de mercat annex al document Memòria de tramitació, informació pública i participació i annexos, que ha servit de base per justificar els coeficients de ponderació per a cada tipus d'habitatge de l'actuació.

El valor de l'immoble per als diferents tipus d'habitatge, en la hipòtesi d'edifici acabat, és el següent:

— Habitatge lliure: 2.282,07€/m²
— Habitatge protegit de règim general: 1.474,76€/m²
— Habitatge taxat (protegit de règim especial): 1.382,59€/m²

Per tant, els ingressos generats per la venda dels immobles serien:

— Habitatge lliure: 10.496,16m² x 2.282,07€/m² = 23.952.971,85€
— Habitatge taxat: 7.168,16m² x 1.382,59€/m² = 9.910.626,33€
— Habitatge protegit: 3.328,00m² x 1.474,76€/m² = 4.908.001,28€

Total d'ingressos per venda d'habitatges 38.771.599,43€
Total de beneficis: 38.771.599,43

CONCLUSIÓ

L'actuació és viable econòmicament, ja que els ingressos (38.771.599,43€) superen les despeses (18.802.717,83€).

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

6. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Aquesta memòria es redacta amb l'objecte de donar compliment a l'article 15.4 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, el qual determina que "la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, com també la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius".

A diferència de l'estudi econòmic i financer de la planificació general, la finalitat del qual és avaluar la suficiència dels recursos econòmics per a l'execució material de les infraestructures i els serveis necessaris per al funcionament del nou sector de la ciutat, aquest document té com a objecte l'estudi i l'anàlisi del cost públic de manteniment i conservació dels nous àmbits d'actuació, un cop urbanitzats i rebuts per l'Administració local.

En conseqüència, l'estudi s'ha de centrar en l'avaluació de l'impacte econòmic i financer que té per a la hisenda pública local la implantació de les noves infraestructures necessàries per al desenvolupament urbanístic de la reserva estratègica de sòl Son Güells, i analitzar els costos de manteniment, la posada en marxa i la prestació dels serveis públics resultants, com també l'estimació de la quantia econòmica dels ingressos municipals derivats dels tributs locals.

Pel que fa a la implantació de les noves infraestructures, cal considerar que l'ordenació urbanística estableix que l'Administració local ha de rebre tot el sòl públic de cessió gratuïta ja urbanitzat, de manera que no ha d'assumir cap cost per aquest concepte.

Per tant, l'anàlisi de sostenibilitat econòmica se centra en els costs de manteniment i conservació dels espais públics i la prestació dels serveis urbans corresponents. La diferència entre les despeses que l'Ajuntament haurà d'assumir per aquests conceptes i els ingressos que percebrà per la nova actuació urbanitzadora determinarà la sostenibilitat econòmica d'aquest actuació urbanística a llarg termini.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Quant al manteniment de les noves infraestructures previstes, no comportaran un increment important per a l'Ajuntament de Palma, ja que es tracta d'un àrea d'actuació ja urbanitzat i rebut per l'Ajuntament, amb la qual cosa l'Ajuntament ja és responsable del manteniment dels carrers urbanitzats, i la xarxa viaria no augmentarà aquests costos. El manteniment de les xarxes de MT i BT (nous transformadors i noves línies) és responsabilitat de l'empresa distribuïdora, i millorarà el servei de l'actual urbanització. La situació és la mateixa per al gas natural i les telecomunicacions.

Pel que fa a la zona verda (espai lliure públic), augmenta la superfície que s'hi destina. El cost de manteniment dependrà de la solució projectada. S'ha de dir que ja hi ha una zona verda al costat, el manteniment de la qual correspon a l'Ajuntament, molt més gran que la que es preveu en aquesta actuació. La xarxa d'aigua regenerada per a reg podria disminuir els costos de manteniment d'ambdues zones. Si suposam un cost de 5 €/m^2/any i 2.976 m^2, el cost anual de manteniment serà de 14.880 € en el pitjor dels casos.

Els costos de manteniment de quatre punts nous de recollida selectiva no dependrà de si són soterrats o no (en tot cas seria menor el cas soterrat perquè empra menys mà d'obra). Ja hi ha papereres i contenidors (en menor quantitat) a l'àmbit d'actuació. Una vegada construïts els 198 habitatges previstos, la generació de RSU augmentarà.

Àmbit d'aplicació

L'àmbit urbà que comprenen les Normes subsidiàries de la reserva estratègica de Son Güells té una superfície total de 26.461 m^2, amb una superfície de sòl lucratiu d'11.865 m^2.

El sòl destinat als sistemes locals serà:

— Espais lliures = 2.976 m^2
— Equipaments = 11.620 m^2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Pel que fa a l'edificabilitat de l'àmbit, aquesta s'estableix en un coeficient de 0,79 m²/m², la qual cosa ens dóna una superfície edificable sobre rasant de 20.992,32 m².

El sostre total es troba desglossat en habitatge lliure, habitatge de protecció pública de règim general i habitatge de preu taxat, segons les indicacions de la Llei 5/2008. D'altra banda, les ordenances permeten destinar sostre a ús compatible amb el residencial (comercial), que s'ha de descomptar del sostre d'habitatge lliure.

D'acord amb les cessions gratuïtes obligatòries, les superfícies edificables són:

	Ajuntament		*Promotor*		*Total d'habitatges*	*Total de sostre*
	m² t	*unitats*	*m² t*	*unitats*	*unitats*	*m² t*
HPP	3.328,00	31			31	3.328,00
HPT			7.168,16	68	68	7.168,16
HLL			6.997,44	99	99	6.997,44
Altres usos			3.498,72			3.498,72
Total	**3.328,00**	**31**	**17.664,32**	**167**	**198**	**20.992,32**

Pla estimat del desenvolupament

A partir de les dades anteriors i agafant com a base l'estudi elaborat per a la reserva estratègica de Son Bordoy d'acord amb un pla d'etapes homogeni amb el mercat i la demanda actual, es pot determinar que els temps per al desenvolupament, a partir del moment zero, serien els següents:

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

			Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	
Obres d'edificació							
	Residencial						
		M^2 totals		5.299,30	5.299,30	7.065,73	17.664,32
		HLL %		30%	30%	40%	
		HPT %		30%	30%	40%	
		HPP %					
		Inversió		3.414.202,13	3.414.202,13	4.552.269,51	**11.380.673,78**
Obres d'urbanització		**Ritme %**					
			100%				
		Inversió	833.187,96				**833.187,96**
							12.213.861,74

PEM	833.187,96
C_C HLL	673,2
C_C HPT	601,92
C_C HPP	601,92
HLL m2	**10.496,16**
HPT m2	**7.168,16**
HPP m2	**3.328,00** No es té en compte.

http://boib.caib.es D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

6.1. Costos del manteniment de les infraestructures

La prestació del serveis públics i el manteniment dels espais públics en condicions de seguretat i ornament comportaran despeses a l'Administració local pels conceptes bàsics següents:

- Servei de sanejament
- Servei d'abastament d'aigua
- Servei de recollida d'escombreries
- Manteniment de zones verdes i esportives
- Manteniment de calçades i voreres
- Enllumenat públic
- Cost de subministrament d'aigua i enllumenat públic

Per tant, es pot concloure que l'impacte és nul i, en conseqüència, sostenible econòmicament per a la Hisenda local.

Per determinar l'impacte econòmic de la resta de conceptes s'ha calculat el cost anual estimat:

Actuació de dotació 47/2008	*RES*	*Superfície (m^2)*	*Cost (€/m^2 o ud)*	*Total (€/any)*
Abastiment d'aigüa, sanejament i recollida de basures i neteja		(1)	(1)	0,00
Manteniment d'enllumenat públic		34	103,00	3.502,00
Manteniment de vies (calçades i voreres, inclòs l'arbrat)		1.535	1,24	1.903,40
Neteja de la xarxa viària		(2)	(2)	0,00
Manteniment de les zones verdes públiques		2.976	3,287	9.782
Equipaments		(3)	(3)	0,00
Total				**15.187,51**

(1) Els tres primers serveis tenen assignada una taxa, que es regula mitjançant l'ordenança fiscal corresponent. L'import ingressat per aquesta taxa és capaç de suportar el cost del servei i, en conseqüència, compensar-ne la despesa.
(2) No es té en compte atès que la urbanització ja està executada, i dins la reserva no s'inclouen vials.
(3) El manteniment dependrà de les instal·lacions futures.

S'estima que el cost global corresponent al manteniment d'aquests serveis i infraestructures serà de 15.187,51 €/any.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

6.2. Determinació dels ingressos

El desenvolupament de la reserva estratègica de Son Güells comportarà ingressos per a les arques municipals, que es poden dividir en dos tipus: concrets i permanents.

Els primers es produeixen una única vegada i estan associats principalment al mateix fet constructiu: l'impost sobre activitats i obres, la taxa de llicència d'obres, l'ingrés de patrimoni públic. Els ingressos permanents són els que es produeixen de manera constant i que es poden considerar de caràcter anual a l'efecte de computar-los: l'impost sobre béns immobles (IBI), l'impost sobre activitats econòmiques (IAE), l'impost sobre vehicles de tracció mecànica (IVM), la taxa de guals, la taxa per ocupació d'espais públics i les transferències corrents.

En aquest context, l'estimació dels ingressos generats per la nova edificació prevista a Son Güells ha de tenir en compte totes les taxes i els impostos esmentats, segons el desglossament següent:

— Impost sobre béns immobles (IBI)

A partir de les superfícies i els ritmes estimats d'edificació esmentats, els ingressos s'estimen d'acord amb la taxa aplicable, que és el 0,69 % del valor cadastral.

Es parteix dels valors de mercat extrets de l'estudi de mercat —adjunt al document Memòria de tramitació, informació pública i participació i annexos— per justificar els coeficients de ponderació per als diferents tipus d'habitatges, i es considera com a valor cadastral un 50 % del valor de mercat, segons indica la normativa vigent. Per tant, els valors cadastrals serien:

Ús	*Valor de mercat (euros/m²)*	*Valor cadastral*
Habitatge lliure	2.282	1.141
Habitatge de preu taxat	1.382	691
Habitatge de protecció pública	1.474	737

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

— Impost sobre vehicles de tracció mecànica (IVM):

S'estima una taxa mitjana de 143 euros anuals per un turisme mitjà amb una potència mitjana. El nombre d'aparcaments reservats es calcula d'acord amb el que estableix el Pla general segons els usos. Per a ús residencial plurifamiliar, 1,5 places per habitatge lliure i una plaça per habitatge amb algun tipus de protecció; per a ús equipament social, una plaça per cada 100 m^2 construïts.

— Impost sobre activitats econòmiques (IAE):

No es té en compte, atès que els ingressos depenen de la facturació del negoci.

— Taxa per ocupació d'espais públics:

No es té en compte, perquè és aleatòria i depèn dels usos a què es destinen les plantes baixes comercials.

— Transferències corrents:

No es té en compte, pel fet que aquesta quantitat no es destina exclusivament a mantenir les infraestructures.

— Determinació del valor per ingrés del patrimoni:

No es té en compte atès que no hi ha cessió de l'aprofitament mitjà en el sector.

— Taxes i impostos de construccions:

Es calcula aplicant el coeficient vigent de 6,53 % al preu estimat de mercat dels ritmes d'obres estimats. Per estimar el pressupost d'execució material, s'apliquen els costos d'obra que preveu l'estudi de mercat:

Ús	*Preu estimat de mercat (euros/m^2st)*
Habitatge lliure	673,20
Habitatge de preu taxat	601,92
Habitatge de protecció pública	601,92

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 154
9 de novembre de 2013
Fascicle 274 - Sec. III. - Pàg. 54780

http://boib.caib.es D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

			Any 1	Any 2	Any 3	Any 4
			54.407,17	266.453,02	309.958,65	538.145,71
Ingressos						
IBI	m^2			5.299,30	5.299,30	7.065,73
0,69% del valor cadastral						
Residencial				35.043,69	35.043,69	46.724,92
Residencial Públic		3.328,00		8.461,94	8.461,94	
Total d'IBI				**43.505,63**	**87.011,25**	**177.241,79**
Impost sobre vehicles de tracció mecànica (143)	Resid HLL		148,5			
	Resid HPP+HPT		99			
	EQ		197,54			**63.640,72**
Edificació						
ICOI + taxes (6,53 %)				**222.947,40**	**222.947,40**	**297.263,20**
Urbanització						
ICOI + taxes (6,53 %)			**54.407,17**			
Aprofitament mitjà						

	Any 1	Any 4	Any 5	Any 6	Total
Ingresssos	54.407,17	266.453,02	309.958,65	538.145,71	1.168.964,56
Despeses		15.187,51	15.187,51	15.187,51	45.562,53
Ingressos - despeses	54.407,17	251.265,51	294.771,14	522.958,20	1.123.402,03

6.3. Conclusió

De la relació d'ingressos i despeses estimada en els apartats precedents, s'extreu que l'actuació que preveuen les Normes subsidiàries i complementàries de la reserva estratègica de Son Güells és "sostenible econòmicament" per a la corporació local, amb un saldo positiu d'1.123.402,03 € a favor de l'Ajuntament de Palma durant el termini dels quatre anys.

Palma, juny de 2013

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

7. PLÀNOLS

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Índex

Documentació gràfica

Plànols d'informació

I-1. Situació i àmbit d'actuació
I-2. Topogràfic de l'estat actual. E=1/1000
I-3. PGOU vigent. Ordenació del sòl urbà. Plànols K-19, K-20. E=1/1000
I-4. Estructura general i orgànica del PGOU vigent .E=1/10000 i Adaptació del PGOU a les DOT. E=1/5.000
I-5. Estructura de la propietat. E=1/1000
I-6. Infraestructures i serveis. Línies elèctriques. E= 1/1000
I-7. Infraestructures i serveis. Xarxes d'aigua, oleoducte i gas. E= 1/1000
I-8. Situació respecte a les infraestructures i serveis. E= 1/2000
I-9. Anàlisi dels riscos. E=1/2000

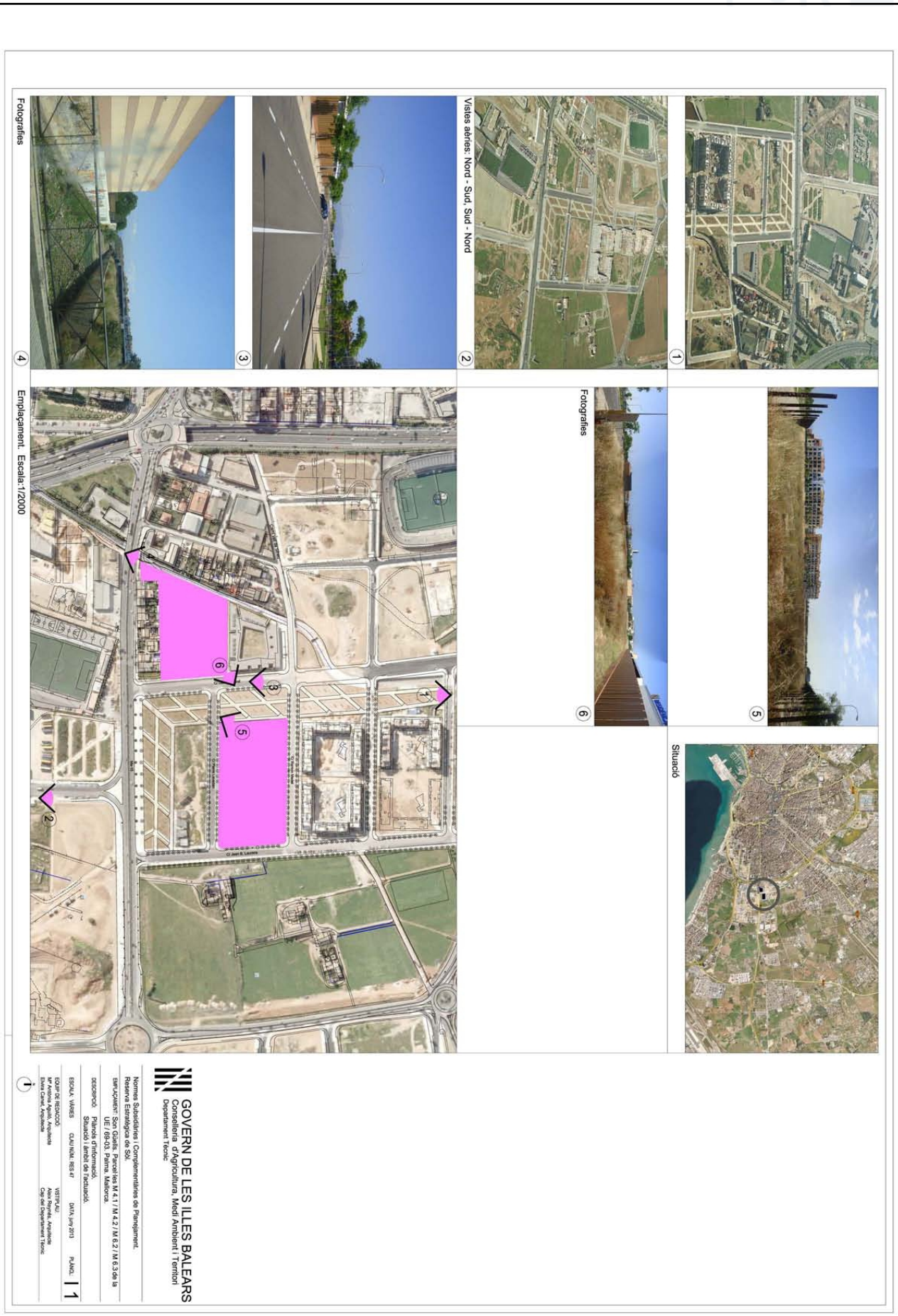
Plànols d'ordenació

O-1. Modificació del Pla General. Plànols K-19 i K-20 modificats. E= 1/1000
O-2. Zonificació. E= 1/1000
O-3. Infraestructures i serveis. Línies elèctriques. E=1/1000
O-4. Infraestructures i serveis. Xarxes d'aigües, oleoducte i gas. E=1/1000

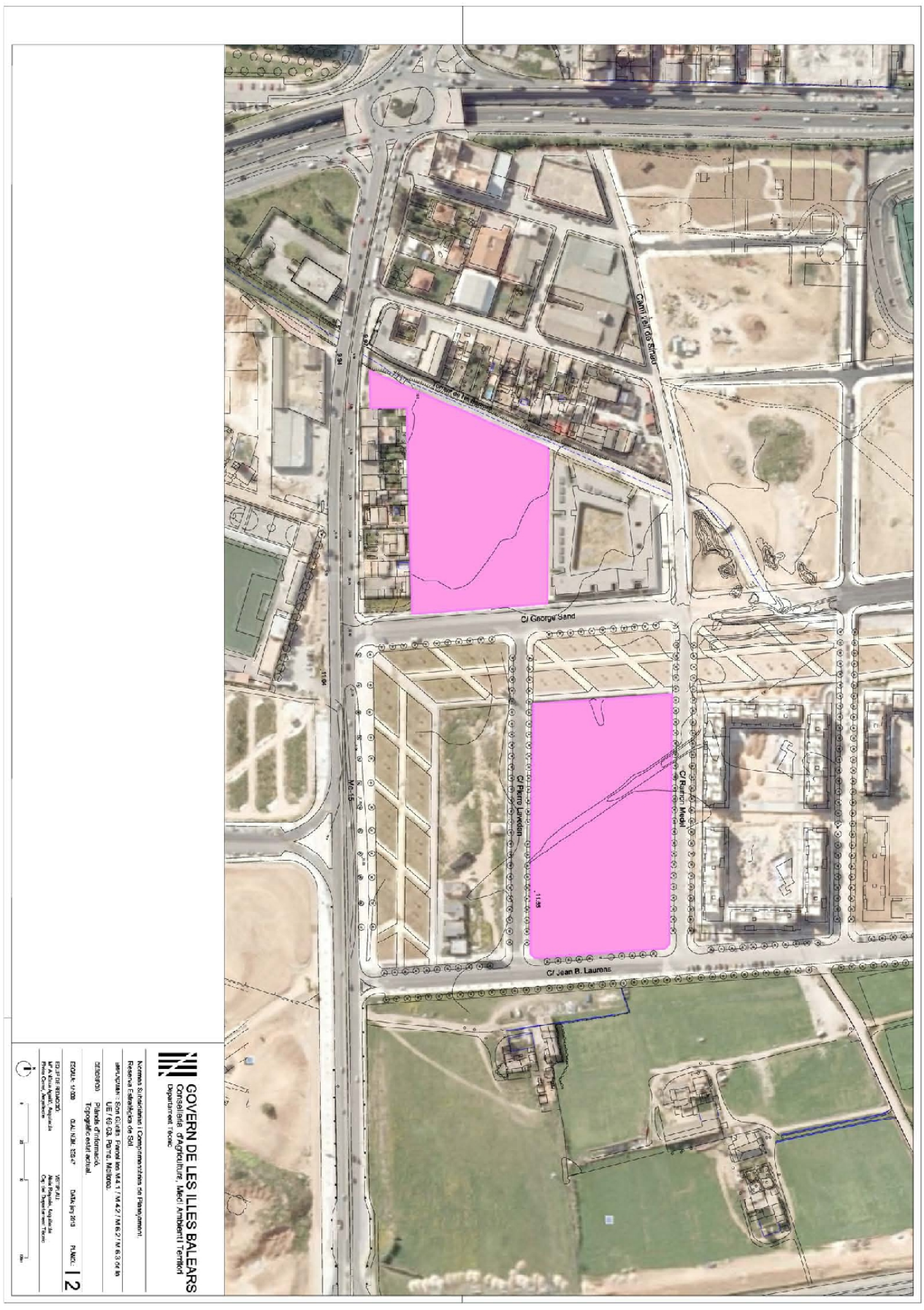
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

7.1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

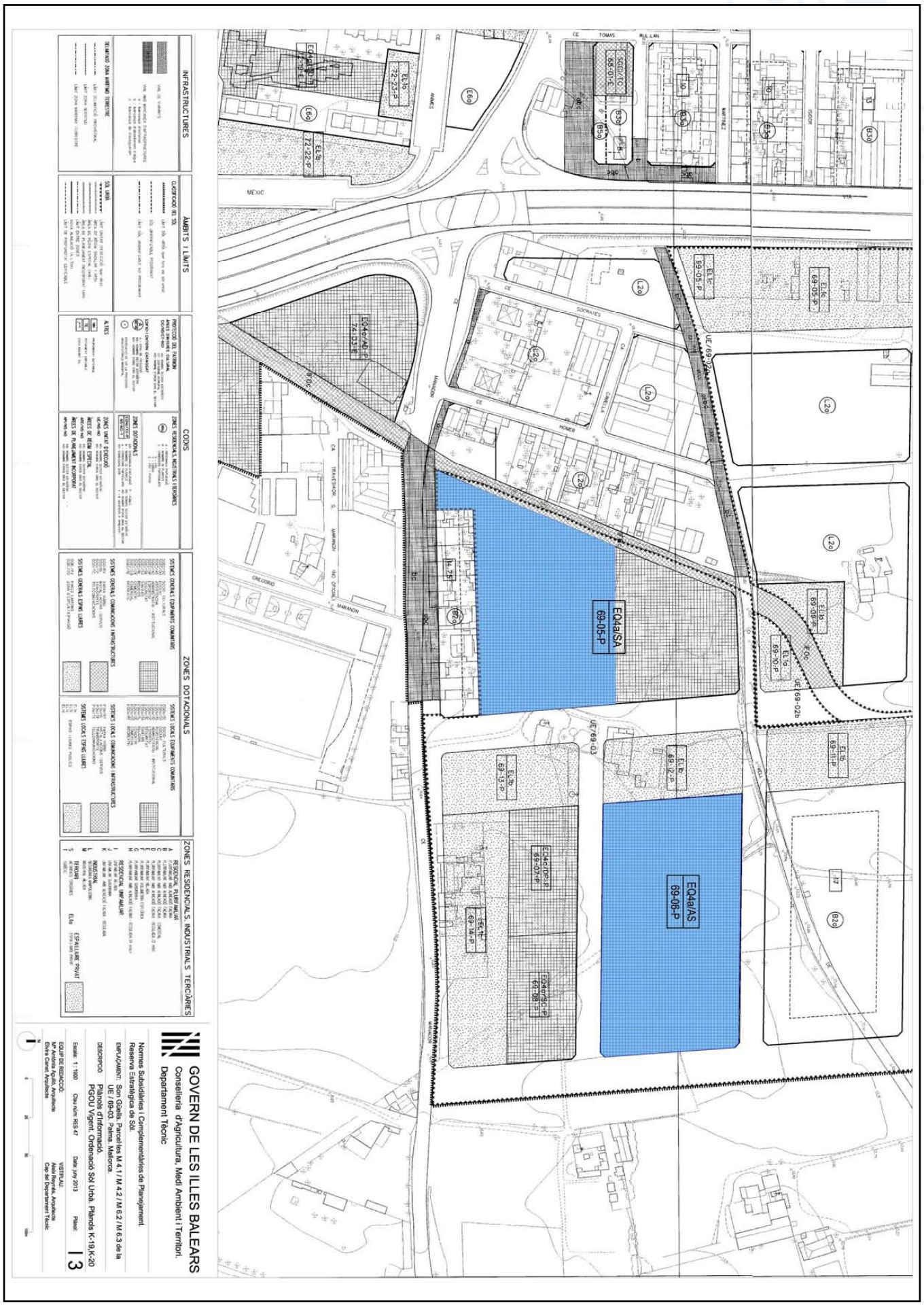
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



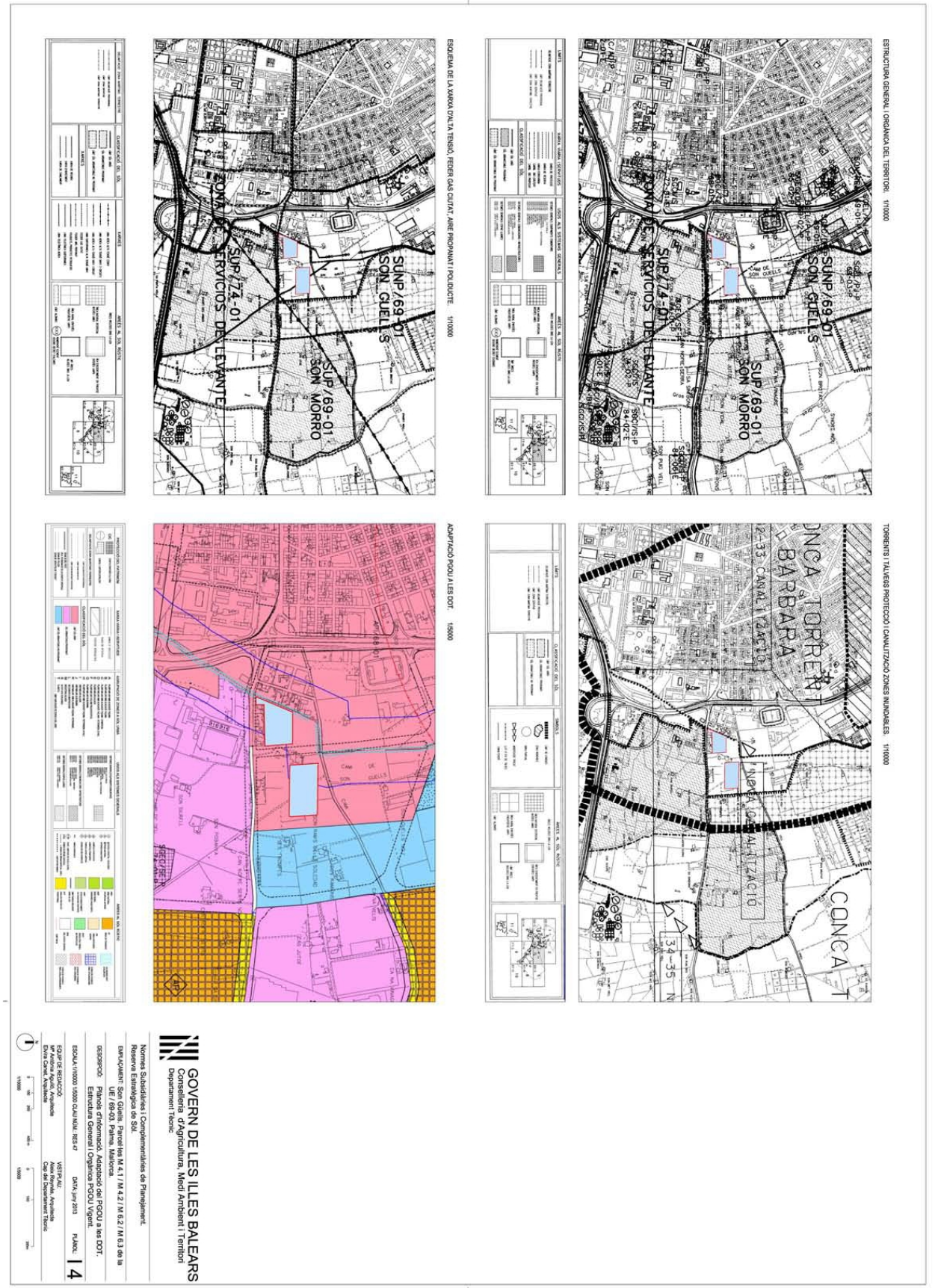
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



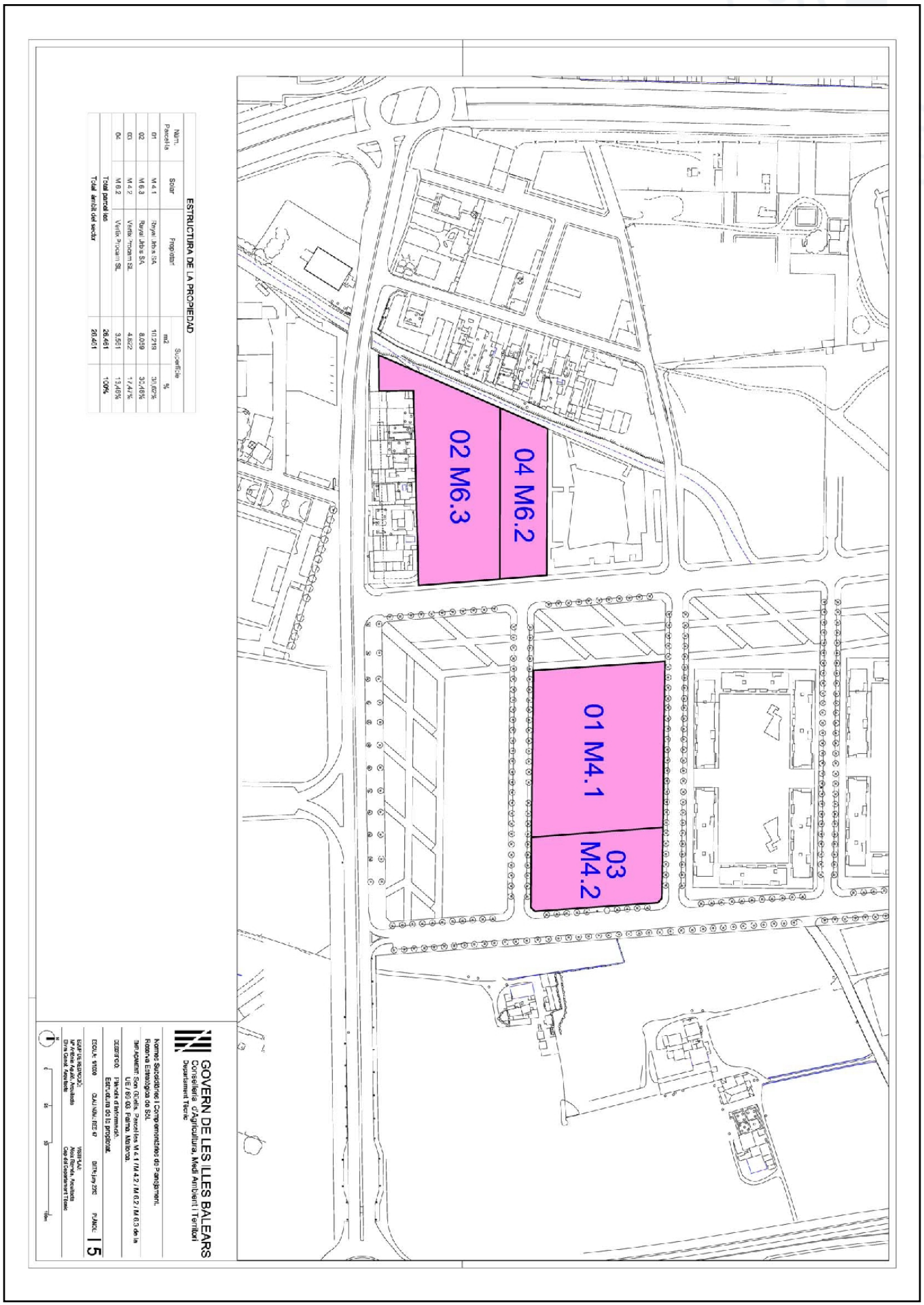
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



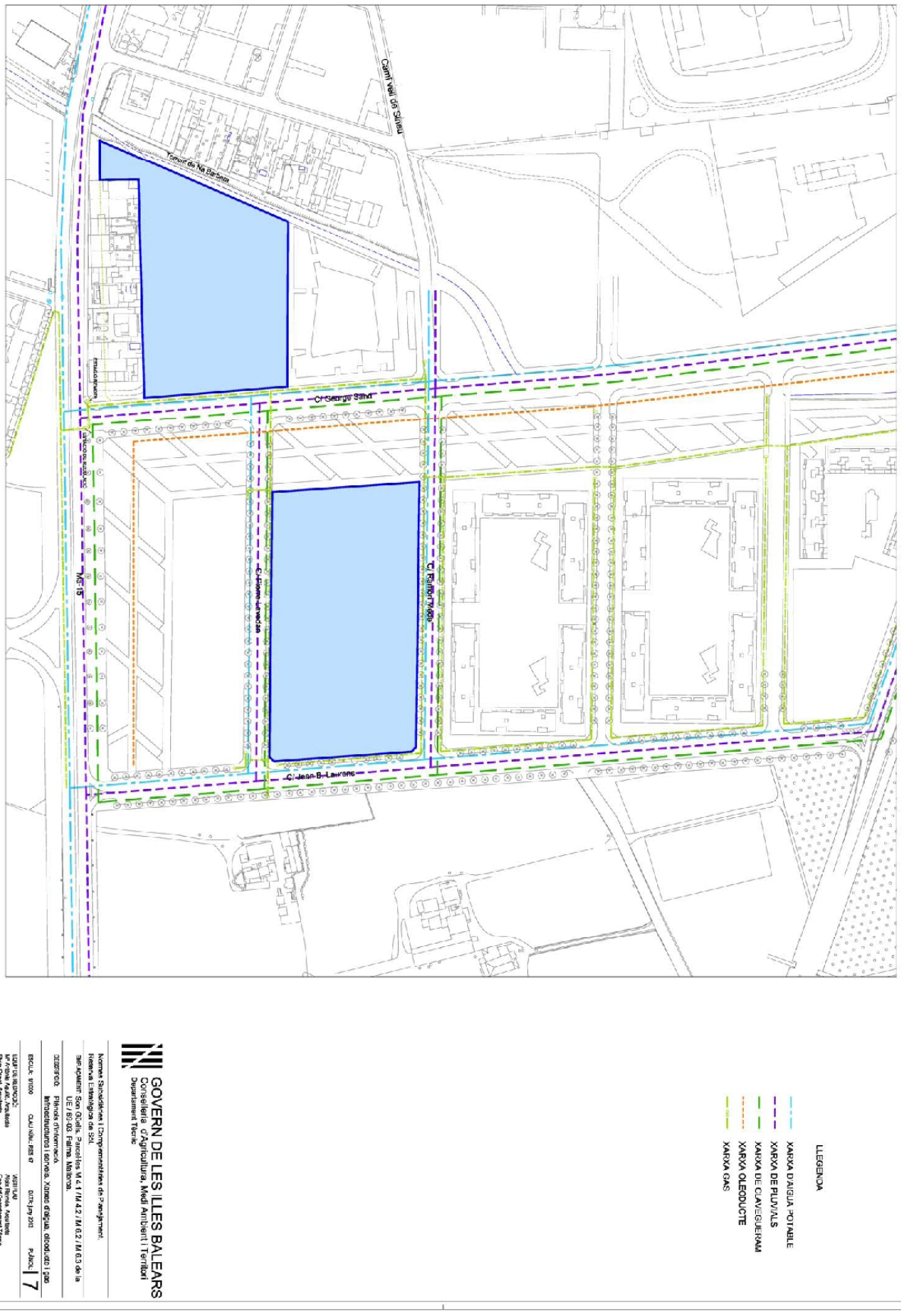
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



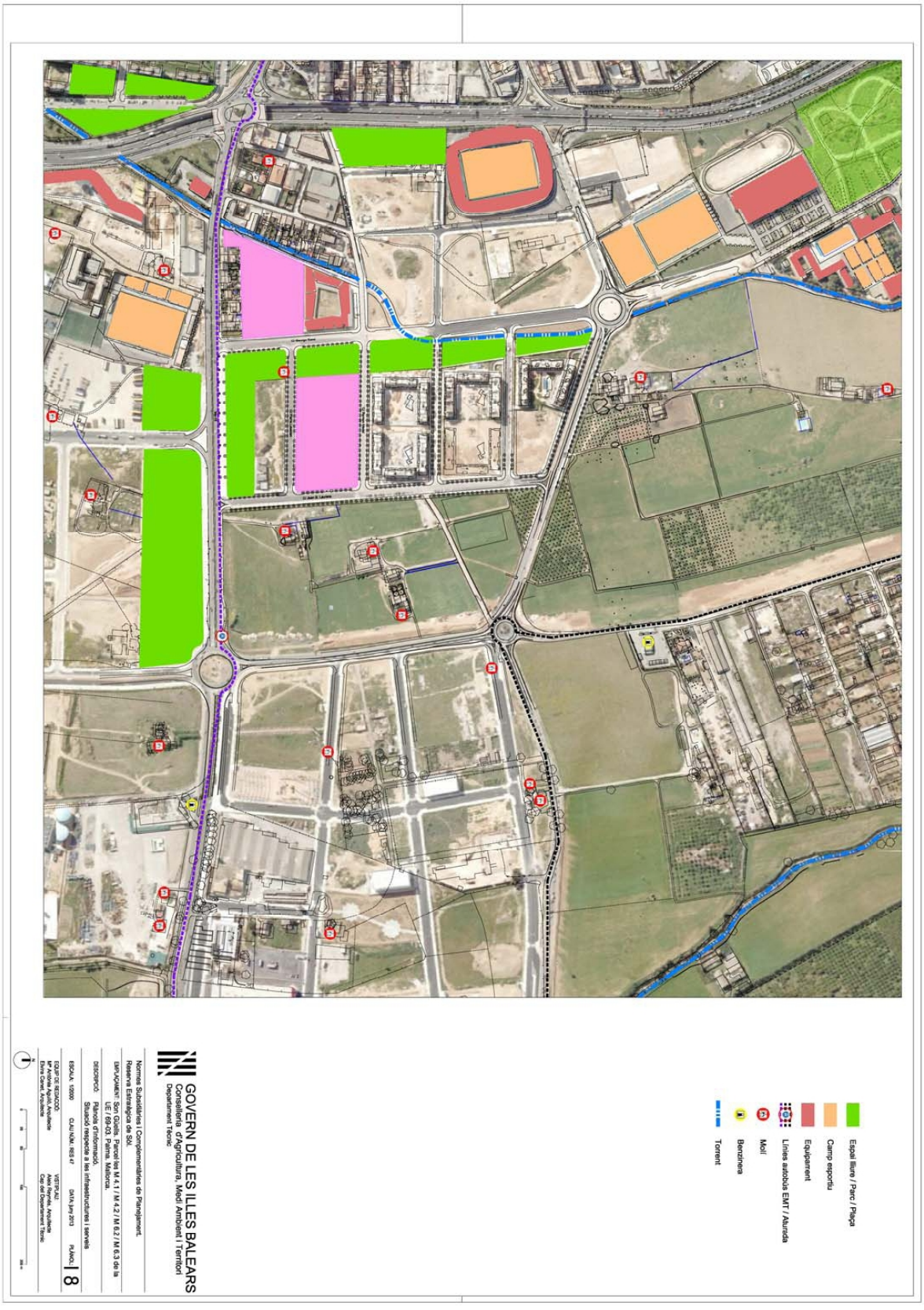
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



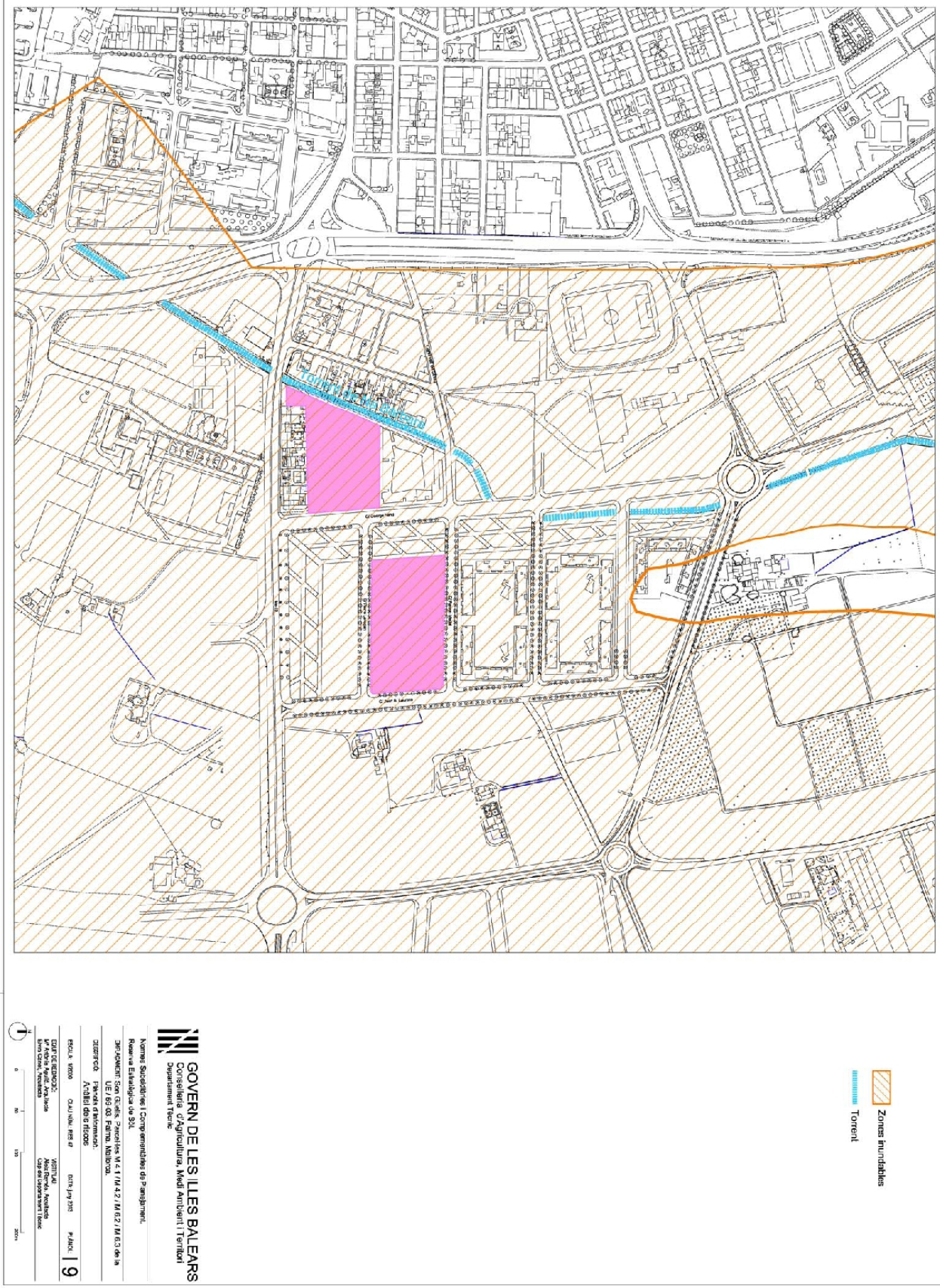
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



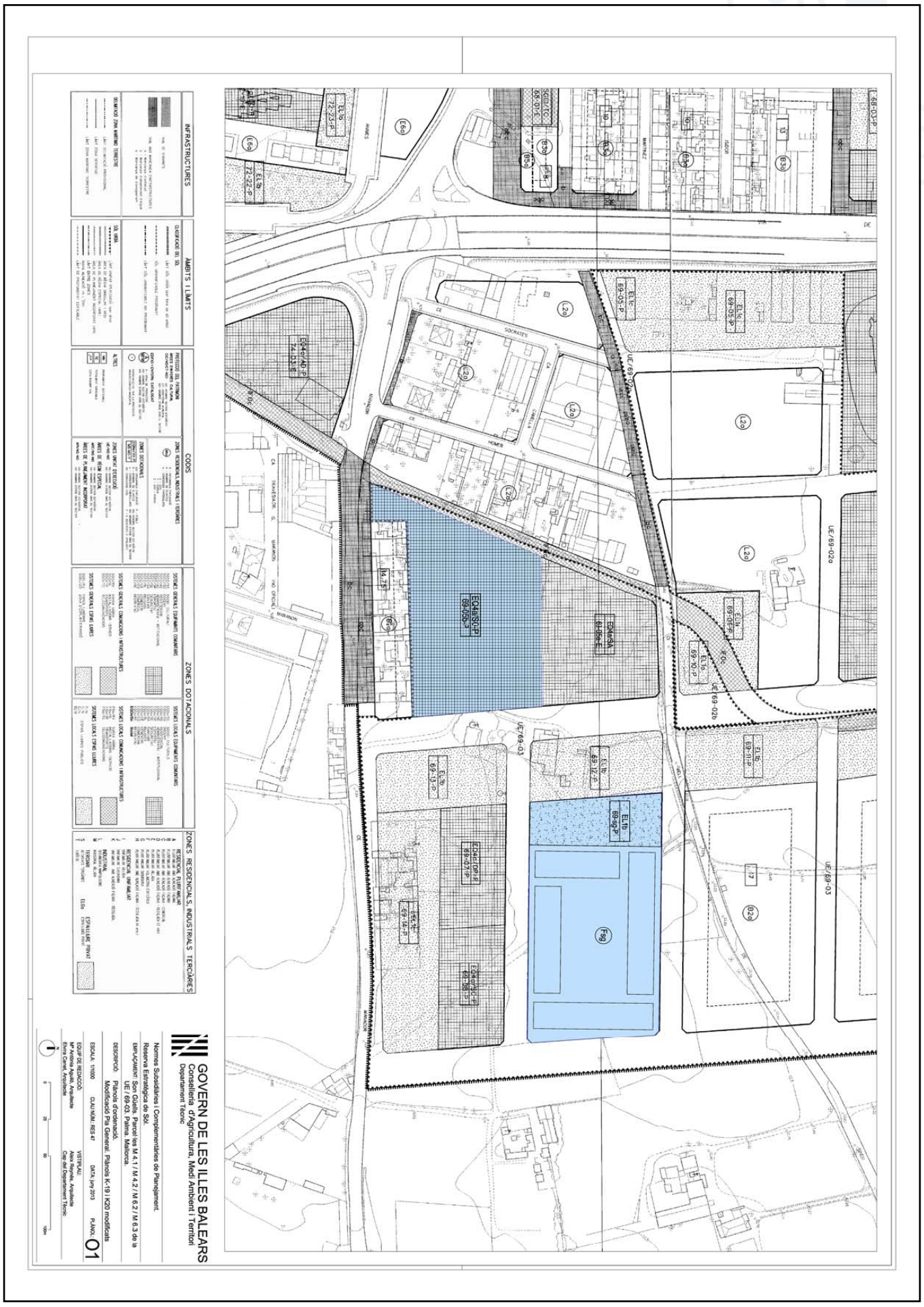
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



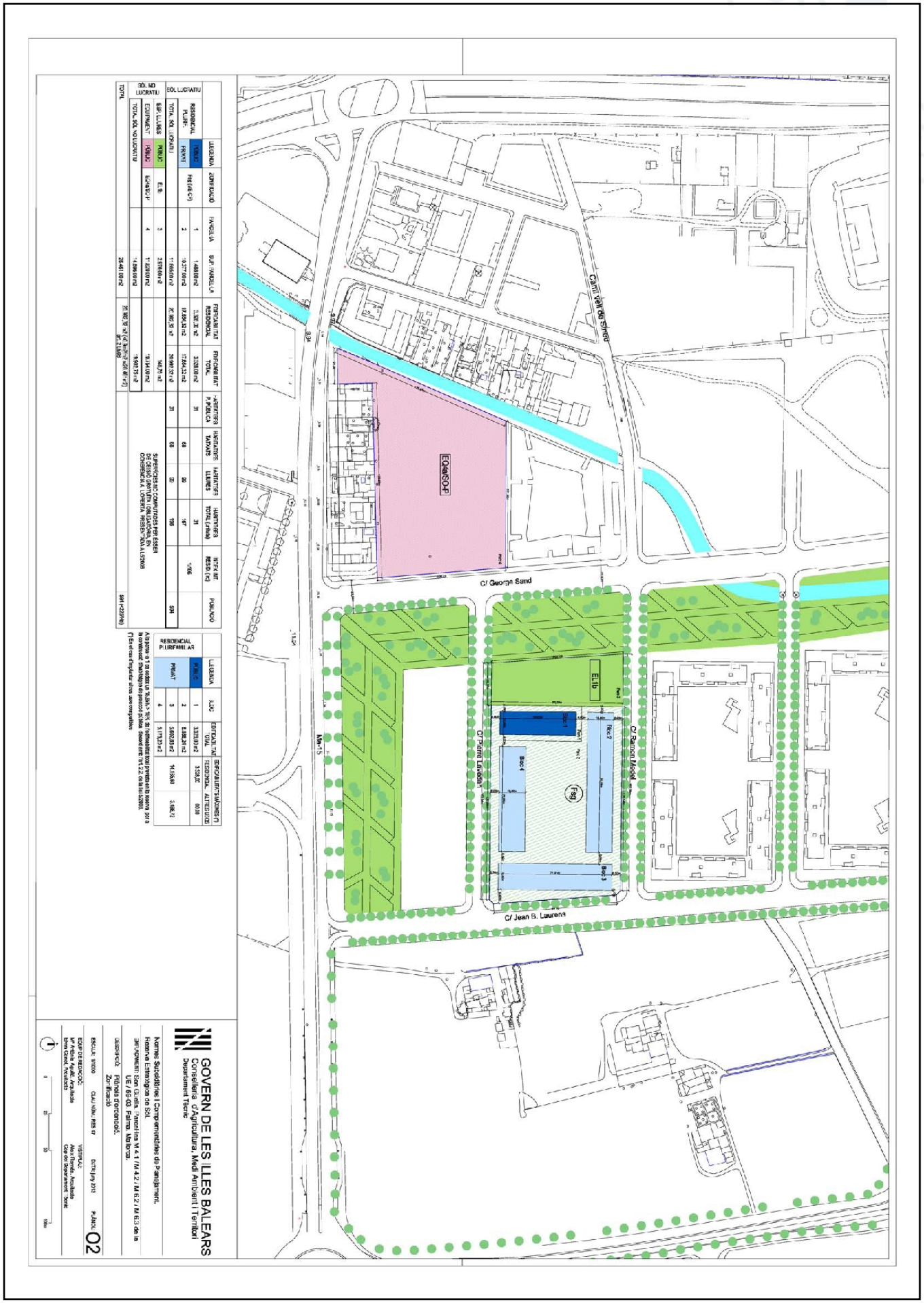
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

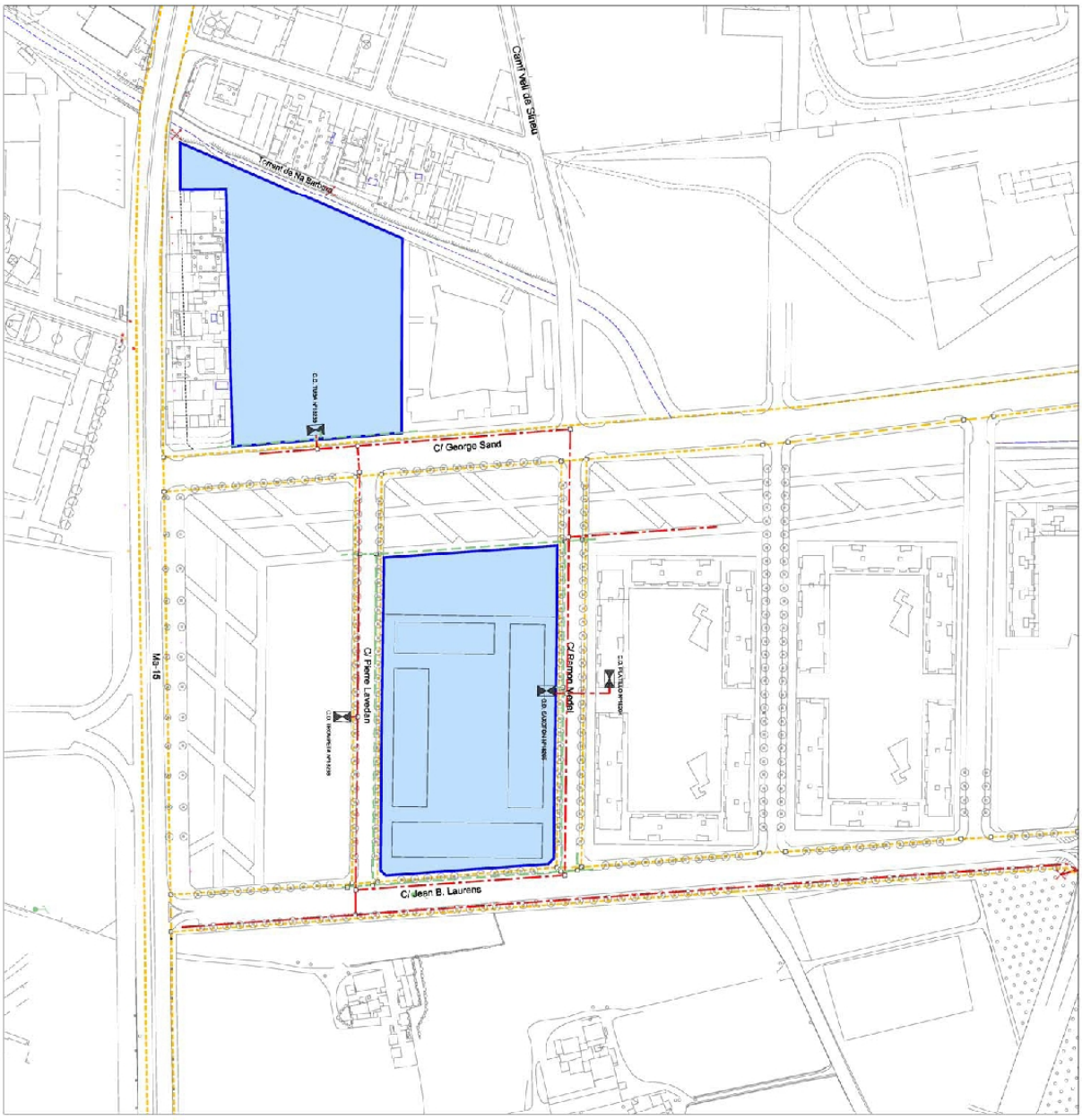
7.2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653


Camí Vell de Sineu
Cl/ George Sand
Cl/ Ramon Medel
Cl/ Pierre Lavoisier
Cl/ Jean B. Laurena
E.1b
EQ4bSO-P
Fsg
Bloc 1
Bloc 2
Bloc 3
Bloc 4
GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic
Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de SOL
SECTOR: "Son Gual" - Polígon Industrial
UE / 69-03 Palma Mallorca.
Plànols d'ordenació.
Zonificació
ESCALA: 1/1000
PLÀNOL: 02



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori

Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Memòria ambiental de les Normes subsidiàries complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl 47/2008 Son Güells, parcel·les M4.1 / M4.2 / M6.2 / M6.3 de la UE/69-03

Palma, juny de 2013

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

TAULA DE CONTINGUT

1. INTRODUCCIÓ 3
2. LOCALITZACIÓ I ENTORN DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ 4
3. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES 5
3.1. Descripció de les actuacions 5
3.2. Justificacions generals 8
3.3. Paràmetres urbanístics 9
4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC 10
4.1. Medi atmosfèric i clima 10
4.1.1. Clima i meteorologia 10
4.1.2. Condicions atmosfèriques 10
4.2. El medi físic 11
4.2.1. Geomorfologia 11
4.2.2. Hidrologia superficial 12
4.2.3. Hidrologia subterrània 12
4.3. Vegetació i usos del sòl 13
4.4. Fauna 13
4.5. Paisatge visual 13
5. DESCRIPCIÓ DE LES INTERACCIONS 14
6. ANÀLISI I VALORACIÓ DELS IMPACTES 15
6.1. Metodologia 15
6.2. Anàlisi i valoració 16
6.2.1. Fase d'intervencions urbanístiques 16
6.2.2. Fase d'ús 18
7. PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES 21
7.1. Metodologia 21
7.2. Mesures sobre el medi físic 21
7.3. Mesures sobre el paisatge 21
7.4. Mesures sobre el medi socioeconòmic 21
7.5. Mesures sobre l'impacte generat per l'augment del consum de recursos naturals 22
7.6. Mesures sobre l'impacte generat per l'increment de residus urbans 25
7.7. Mesures sobre l'impacte generat per l'increment d'emissions atmosfèriques 26
8. PLA DE VIGILÀNCIA 26
8.1. Objectius 26
8.2. Control de residus 27
8.3. Seguiment de les mesures correctores 27
9. CONCLUSIONS I VALORACIÓ GLOBAL 27

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

1. Introducció

Aquest informe té com a objecte establir una aproximació a la incidència ambiental que pugui derivar de la materialització de les Normes subsidiàries que es redacten, amb referència a una reestructuració i reordenació del sòl inclòs en l'àmbit de l'actuació.

Les Normes subsidiàries que es redacten proposen una reordenació que afecta la distribució d'usos i superfícies definides per la unitat d'execució (UE) 69-03, d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Palma (PGOU), aprovat definitivament el 23/12/1998 i publicat en el BOIB del 2/2/1999, i el text refós de març de 2006, aprovat per l'Acord del Consell de Mallorca del dia 4/9/2006, publicat en el BOIB 170, del 30/11/2006.

La redacció de les Normes comporta bàsicament un canvi d'una de les illetes d'ús assistencial a ús residencial i zona d'espai lliure, mentre que l'altra illeta es manté com a zona d'equipament, d'acord amb les disposicions de la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

Per aquest motiu, en aplicació de la Llei 5/2008, es redacta aquesta memòria ambiental, en la qual s'analitzen els eventuals efectes derivats dels canvis que introdueixen aquestes Normes subsidiàries per al sector de referència.

El contingut d'aquesta 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, d'acord amb la qual es redacta una memòria d'impacte ambiental.

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

La metodologia que se segueix es correspon amb el desenvolupament típic d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, amb les etapes següents:

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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

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

L'àmbit d'actuació comprèn una superfície de 26.461 m² situada en el terme municipal de Palma, a l'est de la via de circumval·lació Ma-20, entre l'autovia Ma-15 al sud i el sector de SUNP 69-01 al nord. Forma part d'una àrea ben comunicada i es troba pròxima a dos dels accessos directes al centre de Palma.

Els terrenys d'aquesta reserva estratègica estan classificats actualment com a sòl urbà, i comprenen la totalitat de les parcel·les M4.1, M4.2, M6.2 i M6.3, incloses en la UE69-03 (ja executada i recepcionada per l'Acord de la Junta de Govern el 12/5/2010), distribuïdes de dues en dues en dues illetes separades pel carrer de George Sand i per una zona d'espai lliure públic.

El Pla General vigent preveu dos equipaments per a aquestes illetes, un d'assistencial (EQ4a/AS) i un de sanitari (EQ4a/SA), ambdós de titularitat privada, amb una edificabilitat neta global d'1,70 m²st/m².

Geomorfològicament, la zona objecte d'aquest planejament es troba dins la unitat quaternària i terciària postectònica. Així mateix, a la superfície apareixen dipòsits al·luvials i eluvials formats per graves calcàries, llims i crostes limolítiques vermelles.

L'àmbit d'actuació està inclòs a una subzona afectada per inundacions provinents del desbordament del torrent Gros i el torrent de na Bàrbara, d'acord amb el plànol corresponent a les zones inundables del Pla General de Palma.

L'evolució dels usos del sòl correspon a la d'una antiga àrea d'ús agrícola extensiu, que ha anat perdent progressivament el valor a causa de l'activitat urbanitzadora de la zona. Actualment l'àmbit d'actuació es troba envoltat de noves edificacions, excepte en el límit més al sud, on hi ha edificis antics.
La vegetació originària és la pròpia d'un ús agrícola extensiu que ha derivat en un tipus boscós de garriga, actualment en fase de degradació com a resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys.

Des del punt de vista urbanístic, l'àmbit d'actuació es troba situat en una àrea de creixement urbà de la trama urbana de Palma, on actualment predomina el desenvolupament de promocions residencials.

La topografia dels terrenys és sensiblement plana. Coincideix amb la conca del torrent de na Bàrbara, amb el qual limita longitudinalment a l'oest.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

3. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES

3.1. Descripció de les actuacions

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

L'àmbit de la reserva se situa fora del límit de la via de circumval·lació Ma-20, a l'extrem est de la ciutat, en una de les principals àrees de creixement actual, que queda definida pels eixos de la carretera de Manacor i la carretera d'Inca, les dues poblacions més importants de l'illa després de Palma.

L'ordenació que es proposa, una vegada considerats els paràmetres que s'estableixen en la convocatòria d'oferta de sòl, dóna resposta als condicionants que imposen el planejament vigent i l'ordenació viària actual, a més dels consegüents a la topografia i l'orientació dels terrenys i als seus criteris mediambientals.

La previsió del Pla General de Palma per als terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació és de dos equipaments, un d'assistencial i un de sanitari, ambdós de titularitat privada, amb una edificabilitat neta global d'1,70 m^2st/m^2.
L'ordenació que es proposa consisteix a requalificar els terrenys d'equipament assistencial (EQ4a/AS), d'acord amb el planejament vigent, en residencial plurifamiliar, amb una edificabilitat total de 20.992,32m^2/m^2 i un espai lliure públic de 2.976 m^2 que confronta amb l'actual. A l'altra illeta —qualificada pel planejament vigent com a zona d'equipament sanitari (EQ4a/SA)—, es crea una nova zona d'equipament EQ4a/SO, amb la modificació del domini privat per públic i s'amplien els usos permesos en previsió de les futures necessitats municipals, d'acord amb el quadre d'usos inclòs en les ordenances per a ús d'equipaments.

L'ordenació residencial prevista, amb un sostre total de 20.992,32 m^2, permet crear 99 habitatges de protecció oficial i de preu taxat. Aquest sostre suposa una reducció considerable respecte als 25.229,7 m^2 (= 14.841m^2 x 1,7 m^2/m^2) de l'edificabilitat total prevista en el planejament per a aquesta illeta, de 14.841 m^2, destinada a equipament assistencial EQ4a/AS.

Aquesta oferta disposa l'àrea residencial plurifamiliar perimetralment mitjançant una tipologia edificatòria de volumetria específica i una configuració flexible,

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

d'acord amb el disseny de la reordenació de volums que s'estableix en l'estudi de detall de les illetes 1, 2 i 3 de la unitat d'execució de Son Güells.

Es determina una alçada de planta baixa més tres plantes per a les edificacions residencials, en coherència amb el model urbanístic implantat i amb l'ordenació preexistent, com a resultat dels diversos estudis de detall aprovats per l'Ajuntament per a les illetes 1, 2 i 3, amb un tipus de blocs aïllats de planta baixa més tres plantes.

Les actuacions concretes que s'han de dur a terme, quant als usos aplicats a la reserva estratègica prevista, són les següents:

1. Sòl d'ús residencial

La reserva estratègica de sòl destina a sòl residencial una superfície d'11.865 m^2, amb un sostre total de 20.992,32 m^2.

La tipologia edificatòria proposada correspon a una tipologia de blocs aïllats respecte dels vials d'accés i disposats segons criteris d'assolellada, creació d'espais lliures interiors, etc.

Es preveu una única tipologia edificatòria, de volumetria específica, que consisteix en blocs plurifamiliars lineals amb una alçada màxima corresponent a planta baixa més tres plantes, que allotgen els tres tipus d'habitatges: lliures, de preu taxat i de protecció pública.

La superfície de sòl destinada a promoció pública és de 1.488,00 m^2 i dóna façana al nou espai lliure proposat. La superfície de sòl destinada a promoció privada és de 10.377,00 m^2, i dóna façana a tres vials existents.

2. Sistema d'espais verds públics

L'espai verd lliure públic, amb una superfície de 2.976 m^2, es concentra en una franja a la vora del que ja hi ha al llarg del carrer George Sand, del qual passarà a ser una ampliació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

3. Sistema d'equipaments

S'ha previst la cessió d'una gran àrea de sòl, d'11.620 m², per a la nova zona d'equipament públic (EQ4a/SO), que, per la superfície, admet més d'un edifici en un dels punts estratègics de l'àmbit quant a la connexió viària amb la resta de la ciutat.

S'ha optat per situar els equipaments en un lloc de transició d'àrees urbanes diferents per aconseguir que un mateix equipament pugui estar al servei de més d'una àrea i que, d'aquesta manera, també actuï com a element d'integració.

4. Xarxa de serveis

La previsió de les infraestructures en l'àmbit de l'actuació són les bàsiques del sòl urbà totalment consolidat per la urbanització i les que corresponen 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.
— La xarxa d'aigües pluvials cercarà el torrent de na Bàrbara. El curs del torrent, en aquest tram, està conduit per reduir el risc d'inundacions. Se'n comprovarà la suficiència de l'estat actual.

  Amb relació a les aigües pluvials que s'aboquin al torrent, s'han de prendre mesures per separar sòlids i greixos prèviament a l'abocament.
— Subministrament d'aigua: la xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per donar també servei a les boques de reg i a les d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.
— Electricitat: el subministrament es farà d'acord amb el que disposa el Reial decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, amb una xarxa de distribució soterrada de mitja tensió que s'haurà d'integrar en la xarxa de l'empresa distribuïdora. Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa de mitja tensió que contindran els quadres de distribució en baixa tensió, i xarxes soterrades de baixa tensió que compliran les condicions tècniques per a xarxes soterrades de baixa tensió de l'empresa distribuïdora.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

— Gas: es preveu una xarxa de distribució de gas natural d'acord amb el 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.
— Telecomunicacions: es farà una previsió a la rasa comuna de telecomunicacions d'acord amb les indicacions de les companyies de telecomunicacions.
— Reg de zones verdes: a més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà, si n'és el cas, una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i d'arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà de les aigües depurades a l'EDAR Palma II (Son Puig), qüestió que s'ha de gestionar amb EMAYA.
— Enllumenat públic: l'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, i les ordenances municipals de Palma.

3.2. Justificacions generals

D'acord amb el que s'exposa en la memòria descriptiva, la justificació de l'ordenació urbanística de les Normes subsidiàries de Palma que es redacten es basa en els arguments següents:

— La idoneïtat de la ubicació física dels terrenys i la seva situació respecte dels elements urbans significatius existents.
— La seva continuïtat i connexió amb les xarxes d'infraestructures existents.
— L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, i 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 millora assolida amb les cessions de sòl per a equipaments públics per a l'ús de la ciutadania.
— La possibilitat de configurar una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui i afavoreixi la cohesió social.
— La distribució de sòl destinat a espais lliures verds de manera que siguin fàcilment accessibles i afavoreixin la connectivitat amb altres espais lliures relacionats.
— La integració de les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Aquests criteris despleguen els criteris generals que estableix la Llei 5/2008, 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 Palma i establir una ordenació coherent amb el model urbanístic que estableix el planejament general vigent, integrant l'actuació en la trama urbana existent i oferint una àrea residencial amb un percentatge d'habitatge de protecció pública.

3.3. Paràmetres urbanístics

D'acord amb el PGOU de Palma, la totalitat de l'àmbit d'actuació es troba classificat en un règim de sòl urbà.

Actualment els terrenys estan qualificats com a equipament sanitari privat EQ4a/SA i equipament sanitari assistencial privat EQ4a/AS.

Tres de les illetes de la UE/69-03 es varen desenvolupar mitjançant un estudi de detall de reordenació de volums, que el Consell de Govern de l'Ajuntament de Palma va aprovar definitivament el 13 d'octubre de 2004, amb dues modificacions posteriors. Disposen del projecte de compensació i el projecte d'urbanització aprovats i la urbanització recepcionada.

El Pla Territorial de Mallorca defineix aquest àmbit d'àrees de desenvolupament urbà.

El quadre següent estableix les qualificacions proposades que afecten els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació:

	Qualificació	*Superfície (m²)*	%
Fsg (VE-CF)	Residencial plurifamiliar	11.865,00	44,84
EL1b	Espai lliure públic	2.976,00	11,25
EQ4a	Equipament públic	11.620,00	43,91
	Total	26.461,00	100,00

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC

4.1. Medi atmosfèric i clima

4.1.1. Clima i meteorologia

Al municipi de Palma predomina el clima mediterrani subhumit, amb temperatures suaus durant tot l'any i amb un règim de precipitacions anuals que es caracteritza per la irregularitat. El 40 % del total anual de les precipitacions s'esdevé durant la tardor, de setembre a novembre; el 25 % a la primavera, de març a maig, i un percentatge molt similar a l'hivern, de desembre a febrer. A l'estiu només es registren el 10 % de les precipitacions.

La zona d'actuació es troba a les àrees de baixa precipitació anual de Mallorca (entre 400 i 500 mm de pluviometria anual).

A l'hivern predominen els vents de component nord, coneguts com a *mestral* (nord-est) i *tramuntana* (nord), mentre que als mesos d'estiu, els vents dominants són els de component sud, coneguts com a *xaloc* (sud-est) i *llebeig* (sud-oest).

La brisa marina rep el nom d'*embat*, un vent originat localment per l'escalfament diürn de la terra respecte de la mar. L'aire que s'escalfa sobre la terra tendeix a aixecar-se i atreu l'aire marítim, més fresc, cap a l'interior, la qual cosa provoca que a l'estiu les temperatures diürnes no siguin rigoroses a la zona de la costa, sempre que no bufi un vent contrari a l'embat.

En la taula següent es resumeixen les característiques climàtiques generals de l'entorn del sòl de l'àmbit d'actuació.

Temperatura mitjana anual: 18 ºC
Temperatura mitjana del mes més fred: 8 ºC
Temperatura mitjana del mes més càlid: 29 ºC
Precipitació mitjana anual: 450 mm
Humitat relativa mitjana anual: 70 %

Font de la informació: Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT)

4.1.2. Condicions atmosfèriques

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

4.1.2.1. Qualitat de l'aire

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

— 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 és destacable la presència d'episodis de contaminació de certa intensitat, ni 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 riscs corresponents requereix un estudi específic d'aquest problema.

4.1.2.2. 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. El medi físic

Es parteix d'una situació que es pot considerar molt alterada a causa de les actuacions constructives i agrícoles anteriors dutes terme sobre el territori, fet pel qual pràcticament totes les variables ambientals al·lusives al medi físic no es veuran perjudicades de manera considerable.

4.2.1. Geomorfologia

Tal com s'indica en l'estudi geotècnic elaborat a la zona per l'empresa IGETEC, la zona objecte d'aquest planejament es troba dins el sector quaternari i terciari postectònic.

Els sòls que conformen els terrenys objecte d'estudi daten de l'holocè, amb dipòsits d'origen al·luvial i eluvial, i estan constituïts fonamentalment per graves i bosses de còdols de calcària, amb una matriu de llims i argiles limolítiques vermelles amb nivells diferents d'encostrament.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Aquests dipòsits, que constitueixen la major part del relleu de la conca del pla de Palma, en general, són d'espessor reduïda i es troben recobrint-ne d'altres de quaternaris, amb més antiguitat i potencial.

Es tracta de terres extenses amb certa capacitat agrològica, que han estat explotades de manera tradicional durant dècades, com mostra la presència de diversos conjunts hidràulics a tot el sector.

4.2.2. Hidrologia superficial

Com es pot identificar en el plànol B.04. Torrents i guals. Protecció i canalització. Zones inundables, del Pla General de Palma, s'ha identificat l'àmbit d'actuació com a zona amb risc d'inundació pel desbordament del torrent Gros i del torrent de na Bàrbara.

El Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions, delimita les zones de risc a partir dels resultats de la delimitació de zones per tipologia d'inundació i de l'anàlisi estadística de la freqüència de les pluges intenses, i les classifica en subzones segons el perill que una inundació, en cas que es produeixi, suposaria per a persones i béns.

D'acord amb aquest Decret, l'àmbit d'actuació es troba en una zona de risc qualificada amb un nivell de prioritat 3, de risc alt excepcional, amb perill alt de vides humanes i danys a béns, pel fet que es tracta de zones amb nuclis de població estables o urbanitzacions.

4.2.3. Hidrologia subterrània

Segons els plànols i les dades hidrogeològiques de la Direcció General de Recursos Hídrics (DGRH), l'àmbit d'actuació es troba dins la massa d'aigua subterrània (MAS) 1814M2 (Sant Jordi), que ha estat declarada zona vulnerable per la contaminació per nitrats (ZVCN) procedents de fonts agràries pel Decret 116/2010, de 19 de novembre, de determinació i delimitació de zones vulnerables per la contaminació per nitrats procedents de fonts agràries i el seu programa de seguiment i control del domini públic hidràulic. No es troba dins cap dels perímetres de restriccions (com a màxim, 1 km) dels pous de captació d'aigua de proveïment urbà, i presenta una vulnerabilitat a la contaminació d'aqüífers moderada (dins una escala de baixa, moderada o alta).

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

4.3. Vegetació i usos del sòl

L'evolució de la morfologia dels terrenys de l'àmbit de l'actuació i del seu entorn ve marcada per les transformacions en el model de desenvolupament de Palma, com a conseqüència del fort creixement urbanístic dels darrers anys.

En un estat previ, l'ús agrícola extensiu havia estat dominant en un ampli entorn de l'àmbit de l'actuació, el qual presenta en l'actualitat una vegetació de garriga en fase de degradació, resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys, amb zones pràcticament sense vegetació.

A causa de la poca rellevància de la vegetació que hi ha, no cal elaborar un inventari ni una descripció de les espècies que s'hi troben, només esmentar que disposa d'una vegetació formada bàsicament per comunitats típiques arbòries i arbustives, pinar i garriga.

4.4. Fauna

La fauna present a l'àrea estudiada es caracteritza tant per la proximitat del nucli urbà i d'importants vies de comunicació rodada, com pel nivell de consolidació urbanística de l'entorn de la parcel·la, que comporten un nivell de transformació del medi no compatible amb la presència d'espècies indicadores de qualitat ecològica.

Com a conseqüència de les característiques del territori analitzat, es troba una fauna associada a l'activitat antròpica, fet que indica una baixa catalogació ambiental i ecològica de la component faunística de l'àrea afectada i del seu entorn més immediat.

4.5. Paisatge visual

El desenvolupament urbanístic dels terrenys inclosos dins l'àmbit de l'actuació implicarà un canvi important de la percepció actual des de l'exterior, entre d'altres motius, perquè es tracta d'una àrea extensa sense edificar en un entorn urbanístic en fase de consolidació.

El paisatge visual d'una àrea concreta es pot estudiar en dos aspectes: l'intrínsec i l'extrínsec. El primer es refereix a les característiques i els valors de l'àrea objecte de desenvolupament sense considerar-ne l'entorn; el segon relaciona l'àrea estudiada amb l'entorn visual, i, per tant, considera característiques de l'àrea i de l'entorn.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

El paisatge intrínsec, per al cas concret d'aquest àmbit, interessa perquè el canvi d'ús i reordenació de superfícies proposada comporta modificar una àrea del municipi destinada a ús d'equipaments per una altra d'ús residencial, si bé actualment el valor paisatgístic intern de l'àmbit d'actuació és nul pel fet que no hi ha elements naturals ni culturals que puguin aportar una qualitat visual als terrenys.

Quant al paisatge extrínsec, el desenvolupament urbanístic de la parcel·la, actualment sense edificar, implicarà un canvi important de la percepció de l'àrea des de l'exterior. Com a valor paisatgístic extern, cal esmentar la presència de molins.

5. DESCRIPCIÓ DE LES INTERACCIONS

En aquesta memòria ambiental s'analitzen els efectes derivats de la modificació introduïda per les Normes subsidiàries que es redacten, en aplicació de la Llei 5/2008, pel fet que l'àmbit d'actuació disposa d'una ordenació prèvia.

Els canvis proposats comportaran modificacions en certs paràmetres mediambientals: es proposa un canvi d'ús i reordenació de superfícies, oferint una àrea residencial amb un percentatge d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la Llei 5/2008.

D'altres paràmetres mediambientals no es veuran afectats de manera significativa: és a dir, que els efectes que provocaran les noves circumstàncies urbanístiques seran semblants, tant si es materialitza la modificació concreta de les Normes urbanístiques com si es mantenen les categories de sòl que estableix el PGOU de Palma.

Els 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 de residus sòlids urbans.
— Potencial agrícola i ramader

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

D'altra banda, l'actuació prevista afectarà els factors següents:

— Paisatge visual
— Trànsit rodat i de vianants
— Activitat econòmica i laboral

Quant a les accions que cal tenir en compte, la modificació proposada implicarà bàsicament un sol tipus d'acció, la de canvi d'ús i de superfície.

L'anàlisi d'impactes, per tant, haurà de valorar la incidència provocada pel canvi produït per a cadascun dels factors assenyalats.

6. ANÀLISI I VALORACIÓ DELS IMPACTES

6.1. Metodologia

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

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, també se'n fa una caracterització, d'acord amb la durada o persistència, i independentment del valor i del signe (positiu o negatiu). D'aquesta manera, un impacte pot ser de tipus transitori, per exemple si es produeix durant un temps i no causa efectes duradors, o bé permanent, si persisteix després de les accions previstes.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

6.2. Anàlisi i valoració

Per a cada impacte es comenten les causes i els mecanismes d'interacció, i s'hi inclou una valoració qualitativa de l'impacte i una caracterització de la persistència.

Seguidament s'analitzen els impactes més rellevants, tant a les fases d'intervencions urbanístiques com a les fases d'ús.

6.2.1. Fase d'intervencions urbanístiques

6.2.1.1. Impacte sobre la qualitat atmosfèrica

Durant la fase de construcció dels habitatges prevists serà necessari usar maquinària pesada, que donarà lloc a un augment del nivell de pressió acústica, la generació de pols i la presència i l'acumulació de materials i l'increment d'emissions atmosfèriques.

Valoració de l'impacte: negatiu.

Amb la valoració del volum d'obra que s'ha d'executar i la proximitat de zones habitades, es podrà aconseguir disminuir els impactes mitjançant l'aplicació de les mesures correctores adequades.

6.2.1.2. Impactes sobre la vegetació introduïda

Durant la construcció dels edificis s'introduirà vegetació natural amb fins ornamentals i ambientals, que constituirà una notòria millora sobre la vegetació.

Valoració de l'impacte: positiu.

6.2.1.3 Impacte sobre el paisatge intrínsec

Durant la fase de construcció es produiran moviments de terres i hi haurà presència de maquinària pesada i acumulació de material, que seran visibles des de bona part de l'àrea estudiada i dels voltants.

Valoració de l'impacte: poc negatiu.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

6.2.1.4. Impacte sobre la qualitat de vida

L'execució de les obres produirà efectes negatius sobre la qualitat de vida dels visitants i residents.

Valoració de l'impacte: negatiu.

6.2.1.5. Impacte sobre la generació d'ocupació

La construcció dels habitatges, vials i equipaments requerirà mà d'obra i personal especialitzat.

Valoració de l'impacte: positiu.

6.2.1.6. Impacte sobre el consum de recursos naturals: aigua i energia

Aquesta actuació contempla un creixement poblacional en una àrea ja classificada com a sòl urbà pel planejament vigent, amb un nombre màxim d'habitatges de 198, que representa un increment poblacional de 594 habitants.

En aquesta fase, el consum de recursos naturals serà per a la preparació del formigó i per a l'execució de les diverses accions de les obres.

Valoració del l'impacte: negatiu

6.2.1.7. Impacte sobre la generació de residus urbans

En aquest nivell no es disposa de la previsió de generació de residus en el període d'obra.

- Tractament generalitzat dels residus:

Planificar correctament l'apilament i magatzematge de materials.

Minimitzar la generació de residus i planificar correctament la seva gestió (recollida separativa, reciclatge, emmagatzematge i transport, si escau), complint amb el Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus de Construcció, Demolició, Voluminosos i Pneumàtics fora d'ús.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

- Moviment de terres: Compensació i reutilització de terres i residus

Tota obra d'urbanització contempla l'excavació i el transport de grans volums de terres, mitjançant màquines excavadores i camions basculants. Això provoca, en moltes ocasions, grans buidatges en el terreny que no sempre es deixen en condicions adequades; deixant talussos verticals en el buidatge, amb el consegüent risc de caigudes i per descomptat amb un fort impacte visual. En aquest aspecte seria recomanable perfilar els talussos amb pendents suaus (per exemple 3:1).

Amb l'objecte de minimitzar el consum de combustible fòssil, cal tenir en compte les mesures següents:

- Procedir a la millora de l'esplanada natural, acció senzilla i que permet reduir a gruixos mínims les capes, mitjançant processos físics o químics (estabilització amb calç, ciment o cendres).
- Projectar el traçat en alçat de vies ajustat al relleu existent, definint les rasants de les quals resulti mínim volum de terres extretes i aportades, compensació gairebé sempre possible.
- Triar entre les solucions de ferm possibles aquella que permeti la major utilització de sòls i àrids existents en l'àmbit, reduint al mínim l'aportació de material exterior.
- Organitzar les obres disposant d'espais per a apilament de les terres vegetals extretes, reduint el transport tant des de la seva posició original com fins a la seva posició final.
- Reutilitzar els enderrocs generats en labors prèvies de demolició en la mateixa obra, ja que convenientment triturats i garbellats poden ser adequats substituts de capes granulares per a fermes i emmacats.
- Procurar un balanç equilibrat entre material extret i aportat
- Conduir a un gestor autoritzat els residus finals de construcció i demolició, seguint el Pla Director Sectorial de Residus, i les terres no aprofitables a una pedrera autoritzada per a la seva recepció amb destinació a la seva regeneració segons el Pla de Regeneració de Pedreres.

6.2.2. Fase d'ús

6.2.2.1 Reordenació d'usos i superfícies. Paisatge visual

Per valorar els efectes sobre el paisatge visual es poden estudiar dos components: el paisatge intrínsec i el paisatge extrínsec.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Pel que fa al paisatge intrínsec, es parteix del fet que la situació actual d'abandonament té poc 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 que preveu el PGOU de Palma. En aquest sentit, el canvi d'ús a residencial no constitueix cap efecte negatiu, però la seva integració en l'entorn s'haurà de projectar amb especial cura.

Quant al paisatge extrínsec, les actuacions que preveuen les Normes subsidiàries, que impliquen principalment el desenvolupament d'uns edificis residencials, un equipament públic i una zona verda com a ampliació de la que ja hi ha, tindran un efecte de consolidació dels terrenys a la trama urbana existent.

Valoració de l'impacte: poc positiu.

6.2.2.2. Reordenació d'usos i superfícies . Activitat econòmica i laboral

L'augment de la superfície de sòl amb ús residencial tindrà un efecte directe en l'activitat econòmica de la zona respecte de la creació de nous llocs de treball i la repercussió en activitats complementàries al sector.

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

Valoració de l'impacte: positiu.

6.2.2.3. Reordenació d'usos i superfícies. Augment del consum de recursos: aigua i energia.

L'ús i el funcionament de les instal·lacions i dels edificis programats impliquen un increment lògic i inevitable del consum de recursos. Els edificis destinats a ús residencial demandaran aigua i electricitat, i generaran fems, residus i aigües residuals que serà necessari depurar.

Aquest consum de recursos es podrà limitar mitjançant l'aplicació de tècniques d'estalvi de recursos, el foment de la utilització d'energies alternatives i el desenvolupament de campanyes d'educació i conscienciació ambiental.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Mentre no es disposi d'una normativa més detallada, d'acord amb l'article 70 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, pel que concerneix a usos urbans i agrari, se seguiran les normes generals següents:

Ús urbà
L'ordre de preferència serà el següent:

- Usos domèstics i serveis
- Usos industrials, amb preses en les xarxes urbanes de proveïment
- Neteja de carrers
- Reg de jardins, fonts ornamentals i usos recreatius.

Ús agrícola
L'ordre de preferència serà el següent:

- Fruiters, hivernacles i plantacions permanents.
- Cultius imposats pels Plans Especials de Protecció o Plans d'Ordenació de Zones de Protecció Especial.
- Cultius d'horta.
- Cultius herbacis extensius.
- Praderies, pollancredes i pasturatges..

Respecte a la prioritat entre els dos usos anteriors, amb independència de l'establert en l'article 16, els dos últims apartats de l'ús urbà es consideren supeditats als tres primers apartats de l'ús agrícola

Valoració del l'impacte: negatiu

6.2.2.4. Reordenació d'usos i superfícies. Qualitat de vida

El desenvolupament urbanístic de la reserva estratègica de sòl tindrà uns efectes positius clars sobre la qualitat de vida de les persones que, de manera voluntària, utilitzaran les noves instal·lacions comercials i residencials.

Valoració de l'impacte: positiu.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

6.2.2.5. Increment de generació de residus urbans

L'ús i el funcionament de les instal·lacions i els edificis programats impliquen un increment lògic i inevitable en la generació de fems, residus i aigües residuals que serà necessari depurar.

Valoració del l'impacte: negatiu

7. PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

7.1. Metodologia

Seguidament es proposen diverses mesures correctores per controlar la magnitud de les alteracions registrades i fer-ne un seguiment, i es defineixen els impactes residuals que romandran en el medi una vegada que s'hagin aplicat.

7.2. Mesures sobre el medi físic

Es prendran mesures per minimitzar, tant com sigui possible, les molèsties que poden causar la formació de pols i d'altres partícules en suspensió i, en general, l'emissió a l'atmosfera de les partícules que es produeixen en els processos d'execució de les obres.

7.3. Mesures sobre el paisatge

Com a mesures correctores es recomana que s'estableixi com a prioritat el desenvolupament de l'àrea verda prevista i que es prenguin les mesures necessàries per assegurar que tant la nova àrea residencial programada com l'equipament previst quedin integrats en la zona verda i en el seu entorn més immediat.

7.4. Mesures sobre el medi socioeconòmic

S'ha de cuidar el disseny dels edificis que s'han de construir, de manera que disposin dels elements necessaris per afavorir l'evacuació d'aigües pluvials i impedir que aquestes entrin a les plantes baixes i als soterranis.

S'han d'adoptar tècniques d'estalvi de consum d'aigua o de racionalització de l'ús hídric, com ara plantar espècies autòctones que tinguin menys necessitats hídriques

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

a les zones verdes o utilitzar sistemes de reg estalviador. Així mateix, es recomana construir aljubs de reserva i aljubs per recollir les aigües pluvials procedents de les cobertes dels edificis, que poden estar comunicats entre si.

S'ha de potenciar la utilització i el reciclatge dels materials de construcció dels nous edificis i l'ús d'energies alternatives.

En l'adjudicació de les obres s'ha de fer prevaler la disponibilitat de les empreses licitadores de sistemes de gestió mediambiental validats per una entitat de certificació.

En aquest sentit, s'ha d'exigir als contractistes de les obres que compleixin el programa de vigilància ambiental corresponent, que estarà redactat a partir del que figura en aquesta memòria ambiental.

7.5. Mesures sobre l'impacte generat per l'augment del consum de recursos naturals

RESPECTE AL CONSUM D'AIGUA

Hem de considerar que els consums establerts com a indicatius al Pla Hidrològic són sense considerar mesures d'estalvi.

La Memòria del projecte, al punt 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà, indica:

Millorar les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, amb la utilització de materials que garanteixin la permeabilitat del sòl i de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, la garantia d'assolellada dels habitatges, proteccions solars en les obertures, etc.

És preferible utilitzar paviments permeables a l'aigua per evitar un alt percentatge de superfícies segellades que no permetin tornar l'aigua de pluja al cicle hídric natural, de manera que es redueixin els efectes negatius de l'escassetat d'aigua potable i l'augment d'inundacions: utilitzar, per exemple, pavimentació amb llambordes deixant una junta verda, blocs de formigó amb alvèols, pavimentació a base d'àrids aglomerats, i en general, deixar una superfície abundant sense segellar i pavimentar per evitar el sobreescalfament de l'entorn, sobretot durant els mesos d'estiu.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

a) MESURES D'ESTALVI D'AIGUA A LES VIVENDES

La Memòria del projecte, al punt 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà, indica:

Optimitzar els recursos naturals. Recomanar la instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua d'aparells sanitaris, la utilització de sistemes de reg per degoteig, la implantació d'espècies naturals autòctones o adaptades, etc.

La instal·lació d'aparells d'estalvi d'aigua en els edificis fa referència tant als aparells sanitaris com a les aixetes i les dutxes. En ambdós casos, caldrà garantir la instal·lació d'aquests aparells a través de les ordenances urbanístiques.

b) MESURES D'ESTALVI D'AIGUA ALS ENJARDINAMENTS

La Memòria del projecte, al punt 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà, indica:

S'han de preveure elements de mobiliari i plantacions que proporcionin protecció contra el vent i el sol per evitar l'evaporació ràpida de l'aigua de reg. Aquests elements poden ser, entre d'altres, pèrgoles, murs, plantacions d'illes vegetatives d'espècies altes o arbustives amb fullatge dens, etc. A les zones enjardinades s'han d'utilitzar productes que millorin la capacitat d'emmagatzematge de l'aigua del terra i substrats en la superfície que evitin l'evaporació ràpida de l'aigua de reg.

És aconsellable mantenir les zones vegetatives que actualment ja formen un ecosistema estable i integrar-hi plantacions noves per aconseguir corredors verds.

Com a acció positiva sobre l'entorn, a l'hora de distribuir elements d'edificació i vegetació s'han de tenir en compte les principals direccions del vent per aprofitar-ne l'efecte refrigerant o assecant en els mesos d'estiu i evitar pèrdues d'energia en els mesos d'hivern. També s'han de tenir en compte l'ordenació òptima d'edificació i els espais lliures a l'hora d'aprofitar el sol.

c) MESURES D'ESTALVI D'AIGUA UTILITZANT AIGUA DE PLUJA I AIGUA REGENERADA

Per tal d'estalviar l'aigua potable es recomana preveure zones de recollida i emmagatzematge d'aigua de pluja per utilitzar-la per regar zones de vegetació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Cal preveure una altra xarxa d'aigües regenerades per al reg de zones verdes i arbrat. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà, quan sigui possible, de les aigües depurades a l'EDAR Palma II (Son Puig), qüestió que s'ha de negociar amb EMAYA.

RESPECTE A L' AUGMENT DEL CONSUM D'ENERGIA

Per a l'execució del projecte s'hauran d'aplicar les especificacions del Real Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i, pel que fa al consum energètic, complir el que figura al document DB-HE: Document Bàsic d'Estalvi d'Energia, el qual es composa de cinc apartats que recullen les exigències bàsiques:

- HE 1: Limitació de demanda energètica
- HE 2: Rendiment de les instal·lacions tèrmiques
- HE 3: Eficiència energètica de les instal·lacions d'iluminació
- HE 4: Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària
- HE 5: Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica

La Memòria del projecte, al punt 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà, indica:

Reforçar l'eficiència energètica, amb la implantació de sistemes de captació solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, la recomanació de vidres dobles a les façanes nord, etc.

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

Així mateix, en aplicació del CTE, més enllà de l'aprofitament actiu de l'energia solar incident, hi ha molts altres sistemes per optimitzar el consum energètic dels habitatges, per tal de:

- Reduir la demanda energètica dels habitatges a través de sistemes passius:

o L'orientació cardinal dels edificis
o El control de l'assolellada i les ombres
o L'aprofitament de la ventilació creuada (tipologia passant)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

o La volumetria i el factor de forma
o L'aprofitament de la inèrcia tèrmica
o El disseny dels patis interiors
o Les proteccions solars exteriors
o El disseny òptim de la coberta
o La instal·lació òptima dels aïllaments tèrmics
o La minimització dels ponts tèrmics

- Reduir el consum energètic de les instal·lacions:

o L'eficiència energètica dels sistemes de calefacció i l'aigua calenta sanitària
o La possibilitat d'ús d'electrodomèstics bitèrmics
o La garantia d'il·luminació natural
o L'optimització energètica dels sistemes d'il·luminació artificial (lluminàries i làmpades)
o La instal·lació d'ascensors altament eficients

La part més important, però, segueix sent la conscienciació dels usuaris.

7.6. Mesures sobre l'impacte generat per l'increment de residus urbans

La tasca més importat per dur a terme és l'educació ambiental dels usuaris.

Una part important, que ja es considera com a mesura correctora, és que la Memòria, al punt 2.4.8, Recollida selectiva de residus sòlids urbans, indica:

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 cinc contenidors, un per a cada fracció de recollida: paper–cartó, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre i diversos. La distància màxima entre dos punts de recollida serà de 100 metres.

Tots els edificis comptaran amb magatzem de contenidors d'edifici que compliran amb el DBHS2 del CTE. Cada habitatge comptarà amb un espai d'emmagatzematge immediat.

Es recomana que a les zones comuns dels edificis hi figuri informació gràfica clara i descriptiva dels procediments a seguir per dur a terme una correcta recollida separativa de les diverses fraccions dels residus urbans, i de la ubicació dels diferents contenidors més propers.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

7.7. Mesures sobre l'impacte generat per l'increment d'emissions atmosfèriques

Una vegada més, cobra molta importància l'educació ambiental dels habitants de la urbanització que es proposa.

Algunes formes amb què podem compensar i equilibrar les emissions de CO2 en la nostra vida diària són:

- Utilitzar tecnologia que emeti poc CO2.
- Incorporar energies renovables com energia solar, eòlica i biogàs
- Utilitzar combustibles menys contaminants com gas natural, o biodièsel.
- En general, aplicar les normes del CTE
- Plantar biomassa per compensar, mitjançant la fotosíntesi: plantar arbres.

8. Pla de vigilància

8.1. Objectius

Es proposa que s'elabori un pla de vigilància ambiental que determini els principals impactes mediambientals que s'han de tenir en consideració i les mesures correctores per atenuar els efectes negatius d'aquests impactes. Així mateix, el pla ha de preveure els mitjans per vigilar el compliment de les mesures correctores i l'aparició d'impactes no prevists, i proposar les mesures correctores per corregir o minimitzar aquests nous impactes.

Fonamentalment, les funcions d'un pla de vigilància són:

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

El pla de vigilància ambiental s'ha d'estructurar en les matèries susceptibles de control ambiental que s'indiquen a continuació.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

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 reblert, s'ha de disposar dels serveis d'un gestor autoritzat que els reculli i entregui a una planta o abocador autoritzat per a una correcta gestió ambiental.

Un gestor autoritzat ha de controlar la retirada d'aquests residus. D'acord amb la Llei de residus, aquests no poden romandre a l'obra més de sis mesos des del moment en què s'hi dipositin. D'altra banda, la direcció d'obra està obligada a assegurar-ne la traçabilitat.

8.3. Seguiment de les mesures correctores

S'ha de controlar que es compleixen les mesures correctores esmentades en l'apartat anterior i les que formuli l'autoritat mediambiental competent, mitjançant unes llistes de comprovació en les quals es reflecteixin les mesures correctores, els llocs d'aplicació, el responsable de complir-les, l'estat de seguiment, les desviacions o els nous impactes possibles, la proposta de noves correccions i la quantificació econòmica.

Del seguiment d'aquestes llistes de comprovació derivarà l'elaboració d'informes que s'han de sotmetre periòdicament a l'òrgan administratiu competent.

9. CONCLUSIONS I VALORACIÓ GLOBAL

El fet que els factors mediambientals no s'alterin substancialment com a conseqüència de les modificacions implica la inexistència d'impactes significatius.

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

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653

Índex

Documentació gràfica

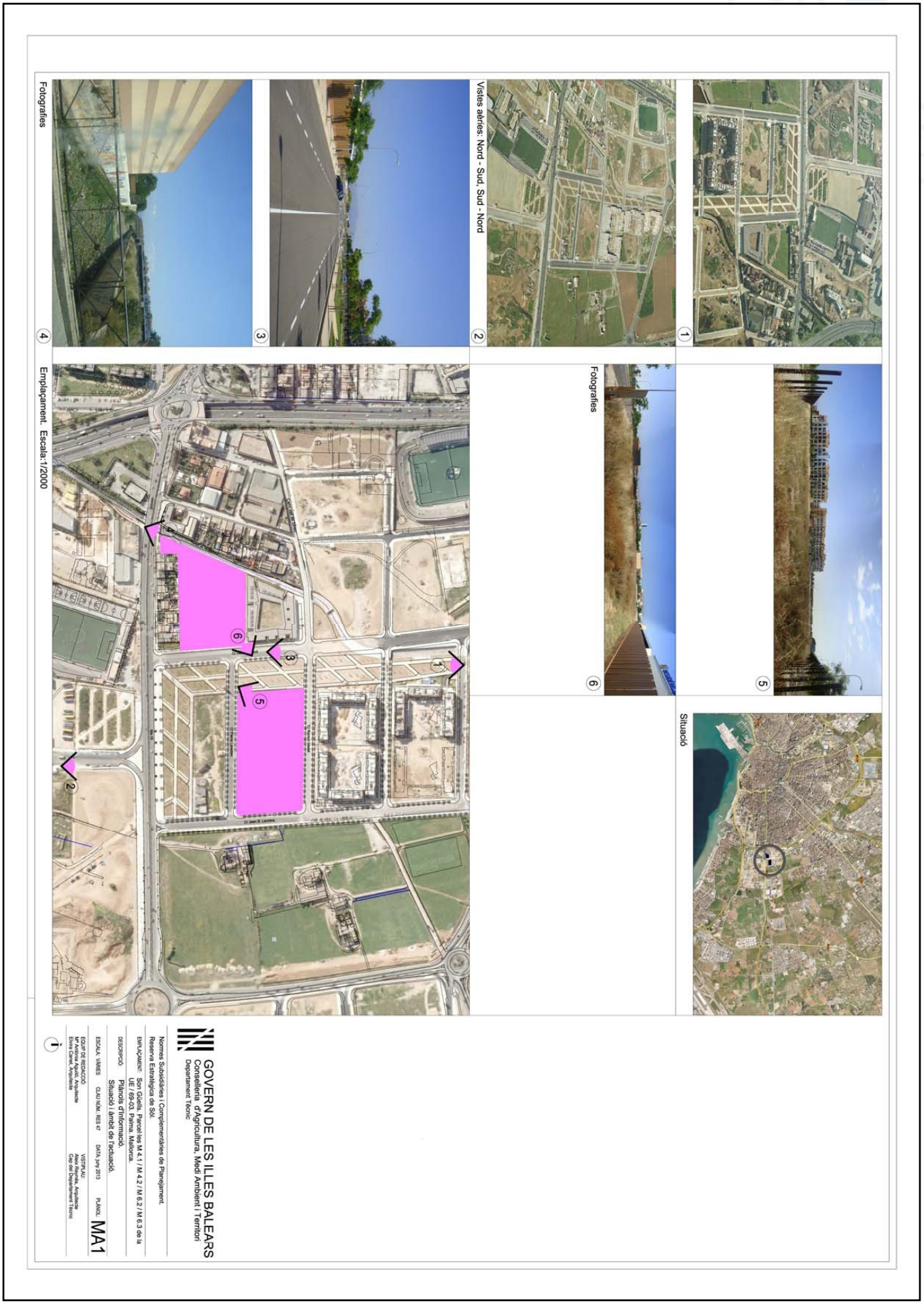
Plànols d'informació

MA-1. Situació i àmbit d'actuació
MA-2. PGOU vigent. Ordenació del sòl urbà. Plànols K-19, K-20. E=1/1000

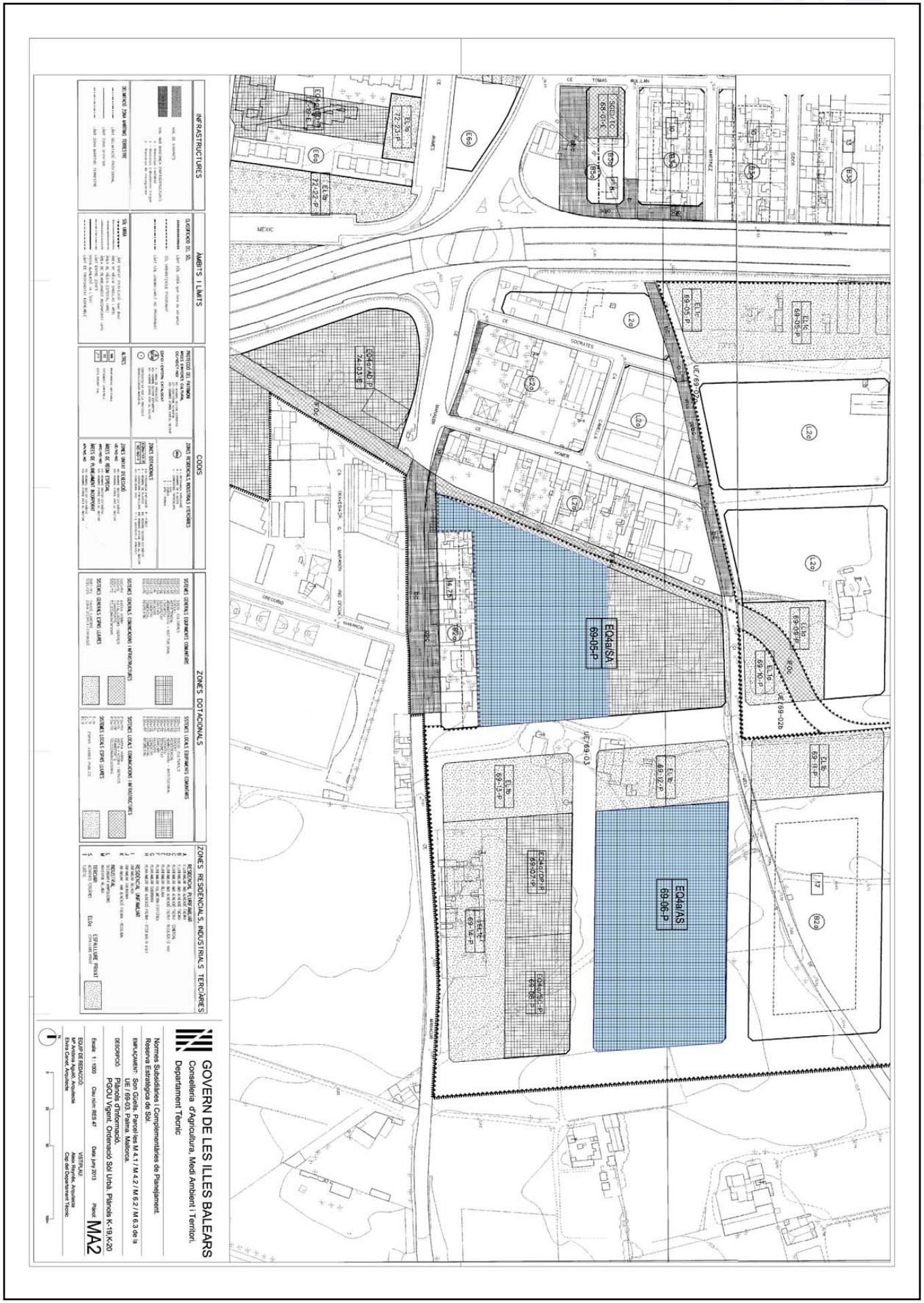
Plànol d'ordenació

MA-3. Zonificació. E= 1/1000

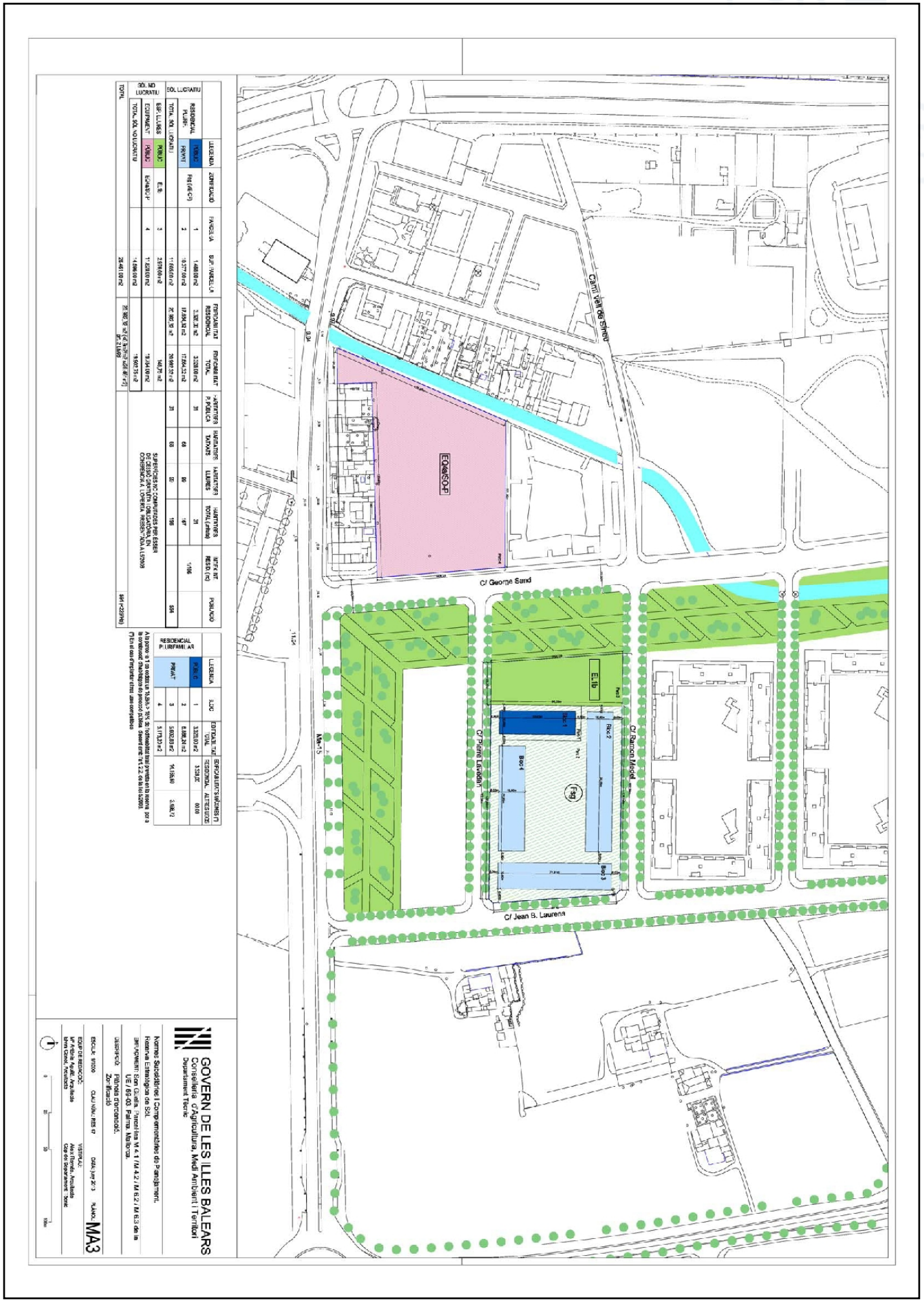
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2013/154/843653


Camí Vell de Sinarc
Cl/ George Sand
Cl/ Ramon Medel
Cl/ Pierre Lavedan
Cl/ Jean B. Laurens
E.1b
EQ4gSO-P
Bloc 1
Bloc 2
Bloc 3
Bloc 4
Fsg
GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic
Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament.
Reserva Estratègica de SOL
SECTOR: SON GUALLS - Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03 Palma Mallorca.
Zonificació
DATA: juny 2013
PLÀNOL Nº: MA3