Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori



INFORME AMBIENTAL NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT.
RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL SON GÜELLS. UE/69-03. PALMA. MALLORCA. SETEMBRE 2012

Govern de les Illes Balears
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Direcció General d'Arquitectura i Habitatge

Memòria ambiental 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, setembre de 2012

TAULA DE CONTINGUT

1. INTRODUCCIÓ **4**

2. LOCALITZACIÓ I ENTORN DE L'ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ **5**

3. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES **6**

3.1. Descripció de les actuacions 6
3.2. Justificacions generals 10
3.3. Paràmetres urbanístics 11

4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC **11**

4.1. Medi atmosfèric i climatologia 11
4.1.1. Clima i meteorologia 11
4.1.2. Condicions atmosfèriques 12
4.2. El medi físic 13
4.2.1. Geomorfologia 13
4.2.2. Hidrologia superficial 14
4.2.3. Hidrologia subterrània 14
4.3. Vegetació i usos del sòl 14
4.4. Fauna 15
4.5. Paisatge visual 15

5. DESCRIPCIÓ DE LES INTERACCIONS **16**

6. ANÀLISI I VALORACIÓ DELS IMPACTES **17**

6.1. Metodologia 17
6.2. Anàlisi i valoració 17
6.2.1. Fase d'intervencions urbanístiques 18
6.2.2. Fase d'ús 19

7. PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES **20**

7.1. Metodologia 20
7.2. Mesures sobre el medi físic 21
7.3. Mesures sobre el paisatge 21
7.4. Mesures sobre el medi socioeconòmic 21

8. PLA DE VIGILÀNCIA **22**

8.1. Objectius 22
8.2. Control de residus 22
8.3. Seguiment de les mesures correctores 23

9. CONCLUSIONS I VALORACIÓ GLOBAL **23**

10. PLÀNOLS

MA-1. Plànol de situació i àmbit d'actuació
MA-2. PGOU vigent (esc. = 1/1000)
MA-3. Plànol d'ordenació proposada. Zonificació (esc. = 1/1000)

1. INTRODUCCIÓ

Aquest informe persegueix l'objectiu d'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 suposa bàsicament un canvi d'una de les illetes d'ús assistencial a ús residencial i una 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 d'impactes.
— Proposta de mesures correctores.

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

L'àmbit d'actuació comprèn una superfície de 26.461 m^2 situada en el terme municipal de Palma.

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.

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 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 m^2st/m^2.

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, com es defineix al plànol corresponent a "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 es troba envoltat de noves edificacions, excepte en el límit més al sud, on hi ha edificacions antigues.

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, resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys.

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

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.

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

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 en l'àmbit de l'actuació.

L'àmbit de la reserva se situa fora del límit que suposa la via de circumval·lació Ma-20, 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.

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 20.605,68 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, de domini públic.

L'ordenació residencial prevista, amb un sostre total de 20.605,68 m^2, permet crear 99 habitatges de protecció oficial i de preu taxat i 99 habitatges de preu lliure. 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 al planejament en 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 l'àrea modificada, 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 PB+3 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 PB+3 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 20.605,68 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 un 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 1.620,30 m^2, i dóna façana al nou espai lliure proposat. La superfície de sòl destinada a promoció privada és de 10.244,48 m^2, i dóna façana a tres vials actuals.

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.

3. Sistema d'equipaments

S'ha previst la cessió d'una gran àrea de sòl, d'11.620 m^2, per a la nova zona d'equipament públic (EQ4a/SO), que, per la superfície, admet més d'un edifici a 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'un 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.

— Subministrament d'aigua: la xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per donar també el 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.

— 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

La justificació de l'ordenació urbanística de les Normes subsidiàries de Palma que es redacten, d'acord amb el que s'exposa en la memòria descriptiva i justificativa, 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, afavorint 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.

Aquests criteris desenvolupen 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 un 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 va aprovar definitivament el Consell de Govern de l'Ajuntament de Palma el 13 d'octubre de 2004, amb dues modificacions posteriors, amb el 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 (m^2)*	*%*
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

4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC

4.1. Medi atmosfèric i climatologia

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 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

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 a 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.

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 demostra 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.

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).

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 al voltant 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 suposen 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 suposarà un canvi important de la percepció actual des de l'exterior, entre d'altres motius perquè es tracta d'una àrea extensa actualment sense edificar en un entorn urbanístic en fase de consolidació.

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

El paisatge intrínsec, per al cas concret d'aquest àmbit, interessa perquè el canvi d'ús i reordenació de superfícies proposada suposa 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, suposarà 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 de manera puntual 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 suposaran 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, però, no es veuran afectats de manera significativa: és a dir, que els efectes que provocaran les noves circumstàncies urbanístiques seran similars tant si es materialitza la modificació puntual 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

D'una altra banda, els factors que es veuran afectats per l'actuació prevista són els 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, se'n fa també una caracterització, en funció de 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 solament durant un temps i no causa efectes duradors, o bé permanent, si persisteix després de les accions previstes.

6.2. Anàlisi i valoració

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

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.

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 de les edificacions 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 serà visibles des de bona part de l'àrea estudiada i dels voltants.

Valoració de l'impacte: poc negatiu.

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.

6.2.2. Fase d'ús

6.2.2.1 Reordenació d'usos i superfícies. Paisatge visual

Com ja s'ha exposat en aquesta memòria, per valorar els efectes sobre el paisatge visual, es poden estudiar dos components: el paisatge intrínsec i el paisatge extrínsec.

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 es preveu en el PGOU de Palma. En aquest sentit, el canvi de l'ús a residencial no constitueix en si mateix 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, en contacte directe amb una de les vies del nucli urbà, 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. Consum de recursos

L'ús i el funcionament de les instal·lacions i els 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.

Valoració de 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.

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 el desenvolupament de l'àrea verda prevista s'estableixi com a prioritat 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 el seu entorn nou més immediat.

7.4. Mesures sobre el medi socioeconòmic

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

Es potenciarà 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'haurà de fer prevaler la disponibilitat de les empreses licitadores de sistemes de gestió mediambiental validats per una entitat de certificació.

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

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 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 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.

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.

La retirada d'aquests residus, l'ha de controlar un gestor autoritzat. 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 a l'apartat anterior, com també 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

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

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



1



5



Situació



Vistes aèries: Nord - Sud, Sud - Nord 2



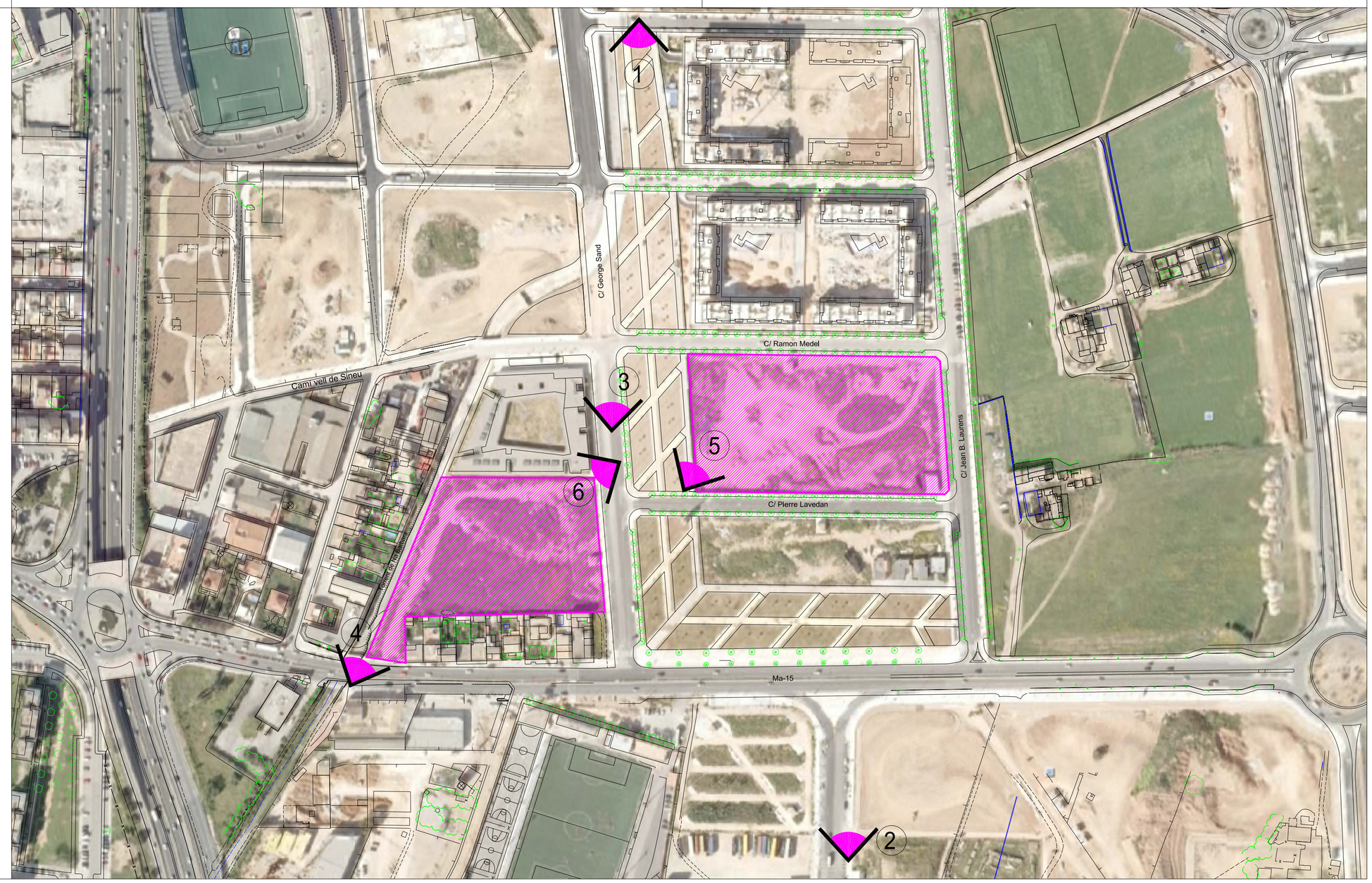
Fotografies 6



3



Fotografies 4



Emplaçament. Escala:1/2000

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

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

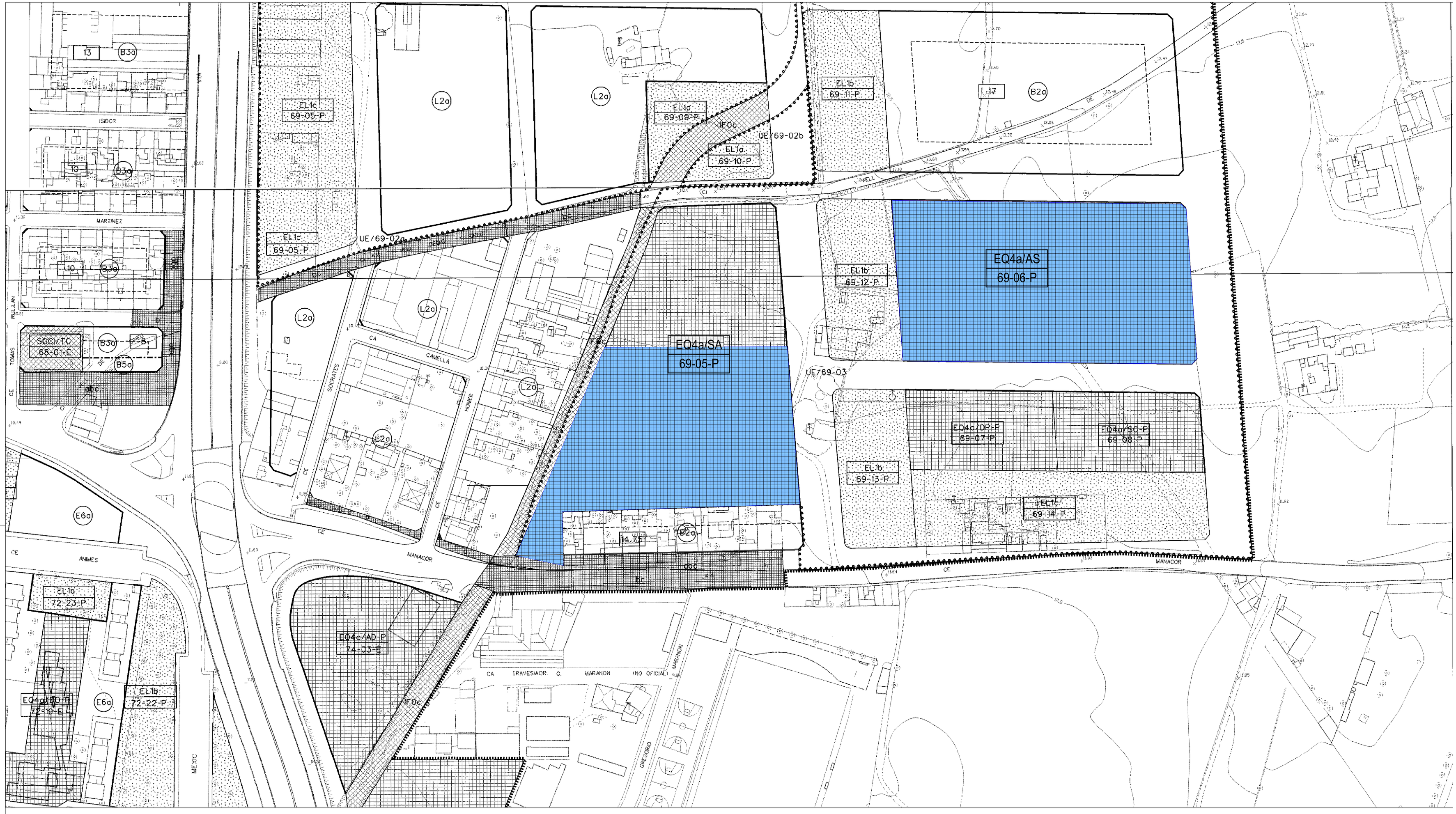
EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
Situació i àmbit de l'actuació.

ESCALA: VÀRIES CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: MA1

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N



INFRASTRUCTURES

- VIAL DE VIANANTS
- VIAL AMB MANCANÇA D'INFRASTRUCTURES
  - a - Mancança d'asfaltat
  - b - Mancança d'abastament d'aigua
  - c - Mancança de clavegueram

DELIMITACIÓ ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

- LÍMIT DELIMITACÓ PROVISIONAL
- LÍMIT ZONA SERVITUD
- LÍMIT ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

ÀMBITS I LÍMITS

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- LÍMIT SÒL URBÀ (per fora de sòl urbà)
- SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT
- LÍMIT SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

SÒL URBÀ

- LÍMIT UNITAT D'EXECUCIÓ (per dins)
- ÀREA DE RÈGIM SINGULAR (ARS)
- ÀREA DE RÈGIM ESPECIAL (ARE)
- ÀREA DE PLANEJAMENT INCORPORAT (API)
- LÍMIT ENTRE ZONES
- NOVA ALINEACIÓ (A L'EIX)
- LÍMIT DE PROFUNDITAT EDIFICABLE

CODIS

PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

ÀREES D'INTERÈS CULTURAL

CIC/NSICT-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; CT- CONTERME MUNICIPAL; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

EDIFICI I ENTORN CATALOGAT

A — A - GRAU DE PROTECCIÓ; NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

(*) EDIFICI AFECTAT PER LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNIC-AMBIENTAL

ALTRES

- NN — PROFUNDITAT EDIFICABLE
- TE — TOTALMENT EDIFICABLE
- 00.00 — COTA RASANT VIAL

ZONES RESIDENCIALS, INDUSTRIALS I TERCIÀRIES

ANo — A - ORDENANÇA D'APLICACIÓ; N - NOMBRE DE PLANTES; o - CONDICIONS PARTICULARS: X - ATIC, Y - PORXO, Z - ATIC + PORXO

ZONES DOTACIONALS

EQNo/XX-P / NS-NO-Y — EQ- ORDENANÇA D'APLICACIÓ; P - PÚBLIC; N - NOMBRE DE PLANTES; NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; o - CONDICIONS PARTICULARS; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR; XX- CONDICIONS D'US; Y - E. ASSISTENTIAL, P. APARCAMENT

ZONES UNITAT D'EXECUCIÓ

UE/NS-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL

ARE/NS-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

API/NS-NO — NS- NOMBRE SECTOR ESTADÍSTIC; NO- NOMBRE D'ORDE DINS EL SECTOR

ZONES DOTACIONALS

SISTEMES GENERALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- SGEC/SC SOCIO - CULTURALS
- SGEC/DO DOCENT
- SGEC/AS ASSISTENCIAL
- SGEC/AD ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
- SGEC/DP ESPORTIU
- SGEC/SE SEGURETAT
- SGEC/SA SANITARI
- SGEC/RL RELIGIOS
- SGEC/CE CEMENTIRI
- SGEC/CO COMERCIAL
- SGEC/RE RECREATIU

SISTEMES LOCALS EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- EQ0a/SC SOCIO - CULTURALS
- EQ0a/DO DOCENT
- EQ0a/AS ASSISTENCIAL
- EQ0a/AD ADMINISTRATIU - INSTITUCIONAL
- EQ0a/DP ESPORTIU
- EQ0a/SE SEGURETAT
- EQ0a/SA SANITARI
- EQ0a/RL RELIGIOS
- EQ0a/CE CEMENTIRI
- EQ0a/CO COMERCIAL
- EQ0a/RE RECREATIU

SISTEMES GENERALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES

- SGCI/RV XARXA VIÀRIA
- SGCI/IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- SGCI/TP TRANSPORTS
- SGCI/TC TELECOMUNICACIONS

SISTEMES LOCALS COMUNICACIONS I INFRASTRUCTURES

- IF0a/RV XARXA VIÀRIA
- IF0a/IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- IF0a/TP TRANSPORTS
- IF0a/TC TELECOMUNICACIONS

SISTEMES GENERALS ESPAIS LLIURES

- SGEL/PJ PARCS I JARDINS
- SGEL/ZO ZONA D'ESPLAI I EXPANSIÓ

SISTEMES LOCALS ESPAIS LLIURES

- EL1a
- EL1b ESPAIS LLIURES PUBLICS
- EL1c
- EL1d

ZONES RESIDENCIALS, INDUSTRIALS TERCIÀRIES

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- A PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
- B PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA
- C PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - COMERCIAL
- D PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA (3 mts)
- E PLURIFAMILIAR AÏLLADA
- F PLURIFAMILIAR VOLUMETRIA ESPECÍFICA
- G PLURIFAMILIAR SUBURBANA
- H PLURIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA (4 mts.)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- I UNIFAMILIAR AÏLLADA
- J UNIFAMILIAR SUBURBANA
- K UNIFAMILIAR AMB ALINEACIÓ FAÇANA - RECULADA

INDUSTRIAL
- L SECUNDÀRIA MINIPOLÍGONS
- M INDUSTRIAL AÏLLADA

TERCIARI
- S ACTIVITATS TERCIÀRIES
- T TURÍSTIC

EL0a ESPAI LLIURE PRIVAT — ESPAI LLIURE PRIVAT

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.
Departament Tècnic

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

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

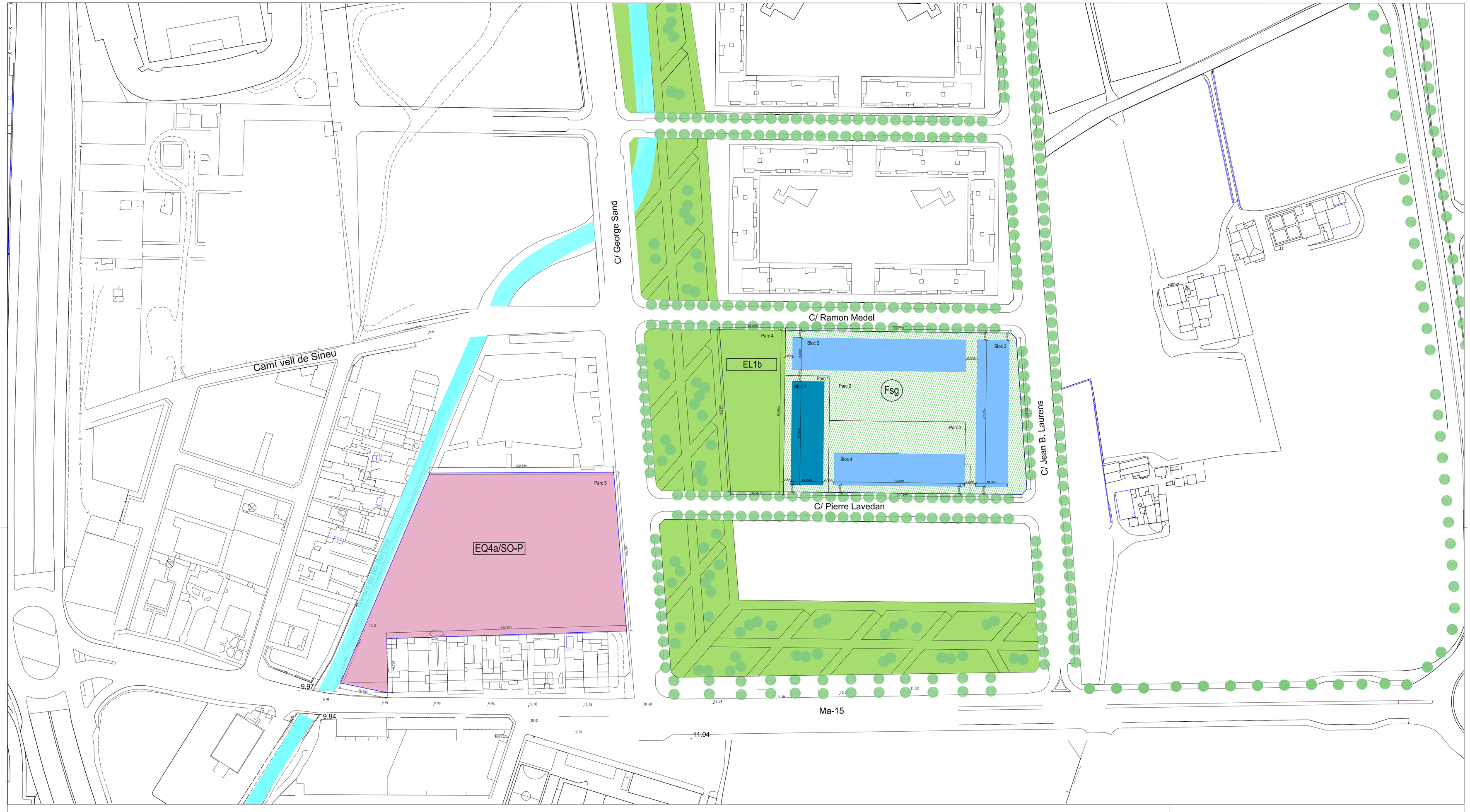
DESCRIPCIÓ: Plànols d'Informació.
PGOU Vigent. Ordenació Sòl Urbà. Plànols K-19,K-20

Escala: 1 : 1000 Clau núm: RES 47 Data: Setembre 2012 Plànol: MA2

Redacció:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m



		LLEGENDA	ZONIFICACIÓ	PARCEL·LA	SUP. PARCEL·LA	EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	EDIFICABILITAT TOTAL (edif.)	HABITATGES TOTAL (unitats)	ÍNDEX INT. RESID. (Irc)	POBLACIÓ
SÒL LUCRATIU	RESIDENCIAL PLURIF.	PÚBLIC	Fsg (VE-CF)	1	1.620,30 m2	3.090,85 m2	3.090,85 m2	30	1/104	
		PRIVAT		2	7.171,34 m2	12.344,35 m2	12.344,35 m2	118		
				3	3.073,14 m2	5.170,48 m2	5.170,48 m2	50		
	TOTAL SÒL LUCRATIU				11.864,78 m2	20.605,68 m2	20.605,68 m2	198		594
SÒL NO LUCRATIU	ESP. LLIURES	PÚBLIC	EL1b	4	2.976,00 m2		148,75 m2	* SUPERFÍCIES NO COMPUTADES PER ÉSSER DE CESSIÓ GRATUÏTA I OBLIGATÒRIA, EN COHERÈNCIA A L'OFERTA PRESENTADA A L5/2008		
	EQUIPAMENT	PÚBLIC	EQ4a/SO-P	5	11.620,00 m2		19.754,00 m2			
	TOTAL SÒL NO LUCRATIU				14.596,00 m2		19.902,75 m2			
TOTAL					26.460,78 m2	20.605,68 m2 (<0,9m2/m2 s/26.461m2) art. 2 L5/08				594 (<225/Ha)

	LLEGENDA	PARCEL·LA	BLOC	OCUPACIÓ	ESPAI LLIURE COMUNIT. PRIVAT	EDIFICABILITAT	HPP unitats	HPP sostre	H. PREU TAXAT unitats	H. PREU TAXAT sostre	LLIURE unitats	LLIURE sostre	TOTALS unitats
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	PÚBLIC	1	1	1.040,61 m2	579,69 m2	3.090,85 m2	5*	463,63 m2	10*	1.081,79 m2	15*	1.545,42 m2	30
	PRIVAT	2	2	1.740,97 m2	3.957,76 m2	6.804,50 m2	25	2.627,22 m2	59	6.130,19 m2	84	8.757,42 m2	168
			3	1.472,61 m2		5.539,85 m2							
		3	4	1.308,97 m2	1.764,17 m2	5.170,48 m2							

* LA DISTRIBUCIÓ DELS DIFERENTS TIPUS D'HABITATGES ASSIGNATS A L'AJUNTAMENT SÓN ALS EFECTES DE CÒMPUT DE LA L5/2008, ELS DESTÍ DELS QUALS SERÀ LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

NOTA: EN EL CAS QUE NO ES REALITZI L'EXECUCIÓ DELS HABITATGES EN UNA SOLA FASE, CADA CERTIFICAT FINAL D'OBRA HAURÀ DE COMPLIR ELS PERCENTATGES ESTABLERTS A LA L5/2008 PER CADA TIPUS D'HABITATGE, ÉS A DIR: 15% HPP, 35% HPT, 50% HLL. AQUESTA CONDICIÓ NO SERÀ D'APLICACIÓ A LA PARCEL·LA DE CESSIÓ

GOVERN DE LES ILLES BALEARS
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Departament Tècnic

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

EMPLAÇAMENT: Son Güells. Parcel·les M 4.1 / M 4.2 / M 6.2 / M 6.3 de la UE / 69-03. Palma. Mallorca.

DESCRIPCIÓ: Plànols d'ordenació.
Zonificació

ESCALA: 1/1000 CLAU NÚM.: RES 47 DATA: Setembre 2012 PLÀNOL: MA3

REDACCIÓ:
Departament Tècnic

N

0 25 50 100m