

tal·lacions s'adapten als plànols informats, ha emès informe tècnic favorable.

Fonaments de dret

1. Llei orgànica 8/1985, de 3 de juliol (BOE del 4 de juliol), reguladora del dret a l'educació.

2. Llei orgànica 2/2006, de 3 de març (BOE del 4 de març), d'educació.

3. Llei 3/2003, de 26 de març (BOIB del 3 d'abril), de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

4. Reial decret 1004/1991, de 14 de juny (BOE del 26 de juny), pel qual s'estableixen els requisits mínims dels centres que imparteixen ensenyaments de règim general no universitaris, segons el que determina l'Ordre de 7 de gener de 2004 (BOIB del 15).

5. Reial decret 332/1992, de 3 d'abril (BOE del 9), sobre autoritzacions de centres privats per impartir ensenyaments de règim general no universitaris.

6. Reial decret 1876/1997, de 12 de desembre (BOE del 16 de gener de 1998), sobre traspàs de funcions i serveis de l'Administració civil de l'Estat a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en matèria d'ensenyament no universitari.

Per tot això, i a proposta de la Direcció General de Planificació i Centres, dict la següent

Resolució

Autoritzar, amb efectes des de l'inici del curs escolar 2009-2010, l'ampliació d'una unitat d'educació infantil de segon cicle al centre docent privat concertat Pius XII de Palma.

Com a conseqüència d'aquesta modificació, el centre queda configurat de la manera següent:

Codi de centre: 07003511

Denominació genèrica: centre d'educació infantil, primària, educació secundària obligatòria i batxillerat

Denominació específica: Pius XII

Titular: Societat de Responsabilitat Limitada Col·legi Pius XII

Domicili: C/ Arquitecte Bennàsar, núm. 33

Localitat: Palma

Municipi: Palma

Ensenyaments autoritzats:

- educació infantil de primer cicle: 4 unitats
- educació infantil de segon cicle: 7 unitats
- educació primària: 12 unitats
- educació secundària obligatòria: 8 unitats
- batxillerat: 4 unitats en les modalitats de Ciències de la Natura i la Salut i Humanitats i Ciències socials

El centre està obligat a complir la normativa vigent quant a la titulació del professorat destinat a les unitats autoritzades mitjançant aquesta Resolució. En cas contrari, es procediria a la revocació de l'autorització atorgada.

El centre esmentat queda obligat al compliment de la legislació vigent i a sol·licitar l'oportuna revisió quan s'hagi de modificar qualsevol de les dades que assenyalava aquesta Resolució.

Palma, 16 de març de 2010

El conseller d'Educació i Cultura

Bartomeu Llinàs Ferrà

— o — Num. líneas 94

CONSELLERIA D'HABITATGE I OBRES PÚBLIQUES

Num. 6994

Resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 18 de març de 2010, per la qual s'amplia el termini d'execució de les obres de la convocatòria d'ajuts per a la rehabilitació integral de barris, aprovada per Resolució de 8 de juny de 2009.

Per resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 8 de juny de 2009 es va aprovar la convocatòria d'ajuts per a la rehabilitació integral de barris (BOIB núm. 87 de 13 de juny de 2009); en el marc de la Llei 2/2009 de 19 de març, de rehabilitació i millora dels barris dels municipis de les Illes Balears (BOIB núm. 44 de 26 de març de 2009).

En el punt 8 de l'esmentada Resolució de convocatòria regula l'assignació pressupostària destinant un fons de 12.500.000€ distribuïts entre l'any 2009-2010. Així, al punt 14 es regula el termini d'execució del projecte de rehabilitació del barri, i preveu com a data límit per a l'execució de la rehabilitació del barri l'1 d'octubre de 2010.

El 20 de novembre de 2009 el conseller d'Habitatge i Obres Públiques va resoldre aprovar l'expedient de modificació d'anualitats de la Convocatòria de subvencions per a la rehabilitació integral de barris (2009-2010) que passen del 2009-2010 al 2010-2011.

Atès que es modifiquen les anualitats, als efectes de garantir els drets dels municipis interessats en el procediment de concessió dels ajuts i l'elevada complexitat tècnica de la majoria de projectes, resulta necessari modificar el termini d'execució del projecte de rehabilitació dels barris.

L'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears actua d'acord amb els principis constitucionals d'eficàcia, de jerarquia, de descentralització, de desconcentració i de coordinació, amb submissió plena a la Constitució, a l'Estatut d'autonomia, a la llei i a la resta de l'ordenament jurídic, a l'empara de l'article 3.1 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de la comunitat autònoma. Les Administracions públiques, en les seves relacions, es regeixen pels principis de cooperació i col·laboració, i en la seva actuació pels criteris d'eficiència i servei als ciutadans, tal i com disposa l'article 3.1 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre.

La Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic i procediment administratiu comú, a l'article 49.1 permet a l'Administració d'ofici concedir una ampliació dels terminis establerts, atès que les circumstàncies ho aconsellen i no es perjudiquen els drets de tercers.

Ahora, l'article 6.2 del Decret legislatiu 2/2005, de 28 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de subvencions (BOIB núm. 196, de 31 de desembre de 2005), disposa que les subvencions s'han de gestionar d'acord amb el principi d'eficàcia en el compliment dels objectius fixats per l'òrgan o entitat concedent.

Per tot això, dict la següent

Resolució

1. Aprovar la modificació de la Resolució del conseller d'Habitatge i Obres Públiques de 8 de juny de 2009 per la qual es convoquen ajuts per a la rehabilitació integral de barris, de manera que el punt 14, passa a tenir la següent redacció:

- 'Termini d'execució del projecte de rehabilitació del barri.

Les obres per a la rehabilitació del barri s'executaran abans de l'1 d'octubre de 2011'.

2. Publicar aquesta resolució en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

El conseller d'Habitatge i Obres Públiques

Jaume Carbonero Malberti

Palma, 18 de març de 2010

— o — Num. líneas 69

Num. 7444

Acord del Consell de Govern de dia 26 de març de 2010 pel qual s'aproven definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de Joan Servera Camps i el carrer de Davant s'Hort, de Son Servera

El Consell de Govern, a proposta del conseller d'Habitatge i Obres Públiques, en la sessió de dia 26 de març de 2010, adoptà, entre d'altres, l'Acord següent:

'Primer. Aprovar definitivament les normes subsidiàries i complementàries del planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de Joan Servera Camps i el carrer de Davant s'Hort, de Son Servera, i declarar la utilitat pública de les actuacions i la d'urgent ocupació dels terrenys afectats en el supòsit que sigui necessària l'expropiació per a l'execució correcta de les normes.

Segon. Publicar aquest Acord i les normes subsidiàries i complementàries de planejament de la reserva estratègica de sòl de l'avinguda de Joan Servera Camps i el carrer de Davant s'Hort, de Son Servera, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.'

Palma, 26 de març de 2010

El secretari del consell de Govern

Albert Moragues Gomila

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AVINGUDA DE JOAN SERVERA CAMPS I CARRER DE DAVANT S'HORT. SON SERVERA. MALLORCA. MARÇ DE 2010

MEMÒRIA

ÍNDEX

- 1. Memòria de la informació**
 - 1.1. Situació i àmbit de l'actuació
 - 1.2. Topografia, estat actual i usos
 - 1.3. Situació respecte del planejament vigent
 - 1.4. Situació respecte de les infraestructures i els serveis
 - 1.5. Anàlisi dels riscos
 - 1.6. Estructura de la propietat
- 2. Memòria de l'ordenació detallada**
 - 2.1. Objectius de la reserva estratègica
 - 2.1.1. Densitat d'habitatges
 - 2.1.2. Habitatges de protecció pública
 - 2.1.3. Dotació de sòl per sistemes
 - 2.1.4. Sostenibilitat del desenvolupament urbà
 - 2.2. Criteris de l'ordenació detallada
 - 2.3. Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1. Sistema viari
 - 2.3.2. Sistema d'espais verds públics
 - 2.3.3. Sistema d'equipaments
 - 2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.3.5. Sostre per a habitatge
 - 2.4. Xarxa de serveis
 - 2.4.1. Sanejament
 - 2.4.2. Subministrament d'aigua
 - 2.4.3. Electricitat
 - 2.4.4. Gas
 - 2.4.5. Telecomunicacions
 - 2.4.6. Reg de zones verdes
 - 2.4.7. Enllumenat públic
 - 2.4.8. Recollida selectiva de residus sòlids urbans
 - 2.4.9. Xarxa viària
- 3. Quadres de dades**
 - 3.1. Quadre de característiques de l'àmbit. Zones i sistemes
 - 3.2. Quadre de característiques de sostre privat
 - 3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatge i usos compatibles per parcel·les residencials
- 4. Ordenances**
 - 4.1. Memòria justificativa
 - 4.2. Règim urbanístic del sòl
 - 4.3. Normes d'edificació i urbanització
- 5. Estudi econòmic i financer i pla d'etapes**
 - 5.1. Estudi econòmic i financer
 - 5.2. Pla d'etapes

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AVINGUDA DE JOAN SERVERA CAMPS I CARRER DE DAVANT S'HORT. SON SERVERA. MALLORCA. MARÇ DE 2010

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
- 1.2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació està situat en el terme municipal de Son Servera i comprèn una superfície de 10.738,00 m2.

Es correspon amb una categoria de sòl urbanitzable de les normes subsidiàries de Son Servera i s'inclou en la unitat d'actuació UA-C1, de sòl urbà no consolidat, prevista en la revisió de les normes subsidiàries, amb aprovació inicial de 19 de juny de 2008.

Aquest àmbit està integrat en una de les àrees amb previsió de desenvolupament urbà al Pla Territorial de Mallorca.

Limita amb sòl urbà residencial, llevat d'una part que limita amb l'escola pública Na Penyal i una petita part amb sòl rústic amb la categoria AT-H.

L'àmbit està situat en els límits de l'eixample del nucli urbà de Cala Millor. Dos dels costats donen a dos carrers perpendiculars entre si, l'avinguda de Joan Servera Camps i el carrer de Davant s'Hort, els quals connecten respectivament amb els nuclis veïns de Son Servera i Cala Bona.

La seva delimitació i situació correcta es pot observar en el plànol II, 'Situació i àmbit d'actuació', de la documentació gràfica que s'adjunta.

Aquest àmbit va ser declarat àrea de reserva estratègica de sòl per l'Acord del Consell de Govern de 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, si bé l'ús del sòl és boscos de garriga, malgrat que en l'actualitat es troba en estat d'abandonament.

L'àmbit d'actuació es troba inserit en la trama urbana de Cala Millor, entre edificacions generalment amb caràcter aïllat, amb un edifici d'habitatges a la confluència dels carrers amb els quals limita, i una dotació escolar a la part nord, limítrofa amb els terrenys.

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

1.2. SITUACIÓ RESPECTE DEL PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el que estableixen les normes subsidiàries de Son Servera, publicades en el BOIB núm. 130, de 25/10/1994, segons les quals la totalitat de l'àmbit d'actuació està classificat com a règim de sòl urbanitzable.

L'oferta de sòl es localitza sobre terrenys de sòl urbanitzable de Cala Millor, el qual té un pla parcial aprovat (04/11/1986), que no ha estat desenvolupat.

Actualment, aquests terrenys estan inclosos en la unitat d'actuació UA-C1, com a sòl urbà no consolidat, d'acord amb la revisió de les normes subsidiàries del municipi, aprovada inicialment el 19/06/08 i publicada en el BOIB núm. 94, en data 05/07/08.

Aquest àmbit està integrat en una de les àrees amb previsió de desenvolupament urbà establertes pel Pla Territorial de Mallorca, que la inclou dins l'àrea de reconversió territorial en zona POOT preferent (art. 8.9. Cala Bona).

En aquest sentit, hem plantejat que el sector és clarament congruent amb els objectius de l'article 9.2, atès que entre els objectius hi ha la creació d'espai lliures públics i d'equipaments. Cal tenir en compte que el sector cedeix un 75 % del sòl total per a equipaments locals.

1.2. SITUACIÓ RESPECTE DE LES INFRAESTRUCTURES I ELS SERVEIS

L'accés als terrenys de l'àmbit es fa actualment a través dels eixos viaris següents: al sud-oest l'avinguda de Joan Servera Camps i al sud-est el carrer de Davant s'Hort.

Actualment passa una línia de transport públic per l'avinguda de Joan Servera Camps.

Respecte de les xarxes de serveis existents:

Segons un escrit signat pel batle de l'ajuntament de Son Servera, al carrer de Davant s'Hort i a l'avinguda de Joan Servera Camps hi ha els serveis següents: enllumenat públic, pluvials, telefonia i aigua potable. Així mateix, s'indica que hi ha clavegueram a l'avinguda de Joan Servera Camps, en dos trams del carrer de Davant s'Hort i, travessant l'àmbit, des del col·legi Na Penyal fins al carrer de Davant s'Hort.

Hi ha un centre de transformació al carrer de Davant s'Hort.

La connexió amb les xarxes d'abastament d'aigua potable, pluvials i electricitat, com també la solució adoptada per a la xarxa de sanejament, telecomunicacions i gas, es detallarà en el corresponent projecte d'urbanització de l'àmbit d'actuació.

1.2. ANÀLISI DELS RISCS

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

1.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

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

A continuació s'incorpora el quadre de finques aportades.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Núm. Parcel·la	SON SERVERA	Solar	Propietari	Superfície	
				m2	%
01	CALA MILLOR	SECTOR UA-C1	Rosellón, SL	110.362	196,499 %
02		½ vial previst	Aj. Son Servera	3376	33,501 %
Total àmbit de l'actuació				110.738	1100 %

La porció del Ajuntament en el sector correspon aproximadament a la meitat del carrer definit en els plànols com a prolongació del carrer del Llorer i que ha de servir com a accés també a l'equipament escolar.

L'Ajuntament de Son Severa va emetre un informe favorable a la sectorització de la UAC1 de Son Servera segons el que planteja la Reserva Estratègica de Sòl (d'ara en endavant RES), amb la condició que els terrenys siguin acceptats pel concurs de la Llei 5/2008 i donant suport aquest acord a facilitar-ne la gestió per mitjà d'un propietari únic.

Així mateix, es va signar un conveni entre l'Ajuntament de Son Servera i Rosellón, SL, en el qual l'Ajuntament aprova la proposta de la RES, presentada per Rosellón, SL.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AVINGUDA DE JOAN SERVERA CAMPS I CARRER DE DAVANT S'HORT. SON SERVERA. MALLORCA. MARÇ DE 2010

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

2.2. OBJECTIUS DE LA RESERVA ESTRATÈGICA

Aquesta documentació es redacta amb la finalitat de donar compliment a les condicions i als criteris de la Llei 5/2008, de 14 de maig (BOIB núm. 68, de 17/05/08), d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

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

El Consell de Govern de 6 de març de 2009 va aprovar la proposta de resolució de la convocatòria pública per implantar reserves estratègiques de sòl (BOIB núm. 102, de 22/07/08), i va seleccionar 7 ofertes entre les quals hi ha la que es redacta, ubicada en el terme municipal de Son Servera.

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

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

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

1. La idoneïtat en la ubicació física dels terrenys i la seva situació en relació als elements urbans significatius existents.
2. La seva continuïtat i connexió amb la trama viària i amb les xarxes d'infraestructures existents.
3. L'ordenació urbanística des d'una perspectiva ambiental i paisatgística, com també la incorporació de mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
4. La millora assolida amb les cessions de sòl per a espais lliures i equipaments públics per a l'ús dels ciutadans.

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

2.1.1. Densitat d'habitatges

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

D'una banda, fixa una densitat màxima de 150 habitants per hectàrea i, de l'altra, una edificabilitat màxima de 0,60 m² de sostre per m² de sòl, i permet destinar d'aquesta edificabilitat màxima assenyalada un màxim de 0,10 m²st/m²s a usos compatibles i complementaris del residencial.

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

Superfície inclosa en l'àmbit de l'actuació: 10.738,00 m².

Densitat màxima (150 hab./ha): 161 habitants.

Edificabilitat màxima: 0,60 x 10.738,00 m² = 6.442,80 m².

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

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

Edificabilitat total: 0,60 m²st/m²s = 6.442,80 m².

Edificabilitat ús d'habitatge: 0,50 m²st/m²s = 5.369,00 m².

Edificabilitat altres usos: 0,10 m²st/m²s = 1.073,80 m².

L'àrea residencial estratègica destina a l'ús residencial un sostre total inferior al màxim permès, amb un total de 5.369,00m².

Dins d'aquest sostre es preveu un sostre màxim de 536,90 m² per a altres usos diferents a l'habitatge, a localitzar a la planta baixa de l'edifici residencial.

2.1.2. Habitatges de protecció pública

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

Com a conseqüència d'aquest percentatge mínim, i tenint en compte que l'edificabilitat màxima de l'àmbit d'actuació és de 6.442,56 m², l'edificabilitat mínima corresponent a habitatges de protecció pública resulta de 966,38 m².

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

Aquesta reserva estratègica de sòl preveu una cessió a l'Administració del 20 % dels aprofitaments prevists, percentatge superior al mínim exigible pel fet d'incloure el model d'habitatge de preu taxat.

2.1.3. Dotació de sòl per sistemes

Les normes subsidiàries que es redacten s'ajusten a les disposicions contingudes en la Llei del sòl i ordenació urbana (Reial decret 1346/1976) i al seu Reglament de planejament urbanístic (Reial decret 2159/1978), com també en la Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.

D'acord amb una previsió de construcció de 65 habitatges en l'àmbit d'actuació, i per tal d'establir la dotació del sòl per sistemes, s'han verificat les reserves mínimes establertes per l'article 10 de l'annex del Reglament de planejament urbanístic, referents a una 'unitat elemental'.

Definició dels estàndards urbanístics:

1. Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic.

Àrees de joc d'infants: 3 m²sòl/habitatge.

Jardins: 15 m²sòl/habitatge.

2. Centres docents.

Escoles d'educació primària: 10 m²sòl/habitatge.

3. Serveis d'interès públic i social.

Equipaments comercials i socials: 2 m²sòl/habitatge.

4. Places d'aparcament.

1 plaça / 100 m² d'edificació.

Tenint en compte el nombre de 65 habitatges prevists, la superfície total de cessió resultant d'aplicar els coeficients de reserves mínimes és de 1.950 m², consistent en:

1. Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic: 1.200 m².

Àrees de joc d'infants: 200 m².

Jardins: 1.000 m².

Es compleix l'obligació d'una àrea mínima de 200 m² per a jocs infantils, amb un cercle inscrit de 12 m de diàmetre; així mateix, la zona verda ha de complir amb la determinació d'una superfície mínima de 1.000 m² i poder-se inscriure dins una circumferència de 30 m de diàmetre.

2. Centres docents: 650 m².
3. Equipaments comercials i socials: 130 m².
4. Places d'aparcament: 65 unitats.

D'acord amb el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques, almenys 1 plaça de cada 33 haurà d'estar adaptada, és a dir: $65/33 = 2$ unitats.

L'ordenació de la reserva estratègica de sòl inclou un total de cessions de 7.025 m², i ofereix com a millora una superfície de cessió superior a la que exigeix el Reglament.

Cessions mínimes obligatòries:

Espai lliure públic	18 m ² /hab. x 65 hab. = 1.200 m ²
Equip cultural i docent	10 m ² /hab. x 65 hab. = 650 m ²
Equip social i comercial	2 m ² /hab. x 65 hab. = 130 m ²
TOTAL	1.980 m²

1. Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic:	1.379,00 m ²
2. Equipament cultural i docent:	3.299,00 m ²
3. Equipament social i comercial:	2.417,00 m ²
TOTAL:	7.095,00 m²

Per tant es produeix una cessió de terrenys per a dotacions al servei de la comunitat d'un 358 % superior al que exigeix el Reglament de planejament aplicable.

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

És preferent utilitzar paviments permeables a l'aigua per evitar un alt percentatge de superfícies segellades que no permeten tornar l'aigua de pluja al cicle hídric natural. D'aquesta forma es redueixen els efectes negatius d'escassetat d'aigua potable i l'augment d'inundacions. Utilitzar per exemple pavimentació amb llambordes deixant junta verda, blocs de formigó amb alvéols, pavimentació a base d'àrids aglomerats. En general deixar abundant superfície sense segellar i pavimentar per evitar el sobreescalfament de l'entorn sobretot durant els mesos d'estiu. Per aquest mateix motiu elements com carrers o places d'aparcament han de ser enjardinats i dotats d'elements que generen ombra.

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

En la urbanització, de la mateixa manera que en la construcció d'edificis, s'han de col·locar materials resistents i de baix manteniment, per evitar així el malbaratament de recursos i la generació de residus innecessaris. Utilitzant materials procedents de les Illes Balears es poden evitar els costos de transport i el consum d'energia i combustible. S'han de col·locar preferentment materials no contaminants de fonts sostenibles.

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

Per tal d'estalviar aigua potable es recomana preveure zones de recollida d'aigua de pluja i emmagatzemar-les per utilitzar-les en el reg de zones de vegetació.

Accions positives sobre l'entorn:

Cada urbanització nova modifica el microclima existent i genera el seu propi microclima una vegada acabada. Per tant, a l'hora de distribuir elements d'edificació i vegetació, s'han de tenir en compte les principals direccions de vent, com per exemple la brisa marina, per aprofitar el seu efecte refrigerant i/o assecant en els mesos d'estiu i evitar pèrdues d'energia en els mesos d'hivern. De la mateixa forma s'ha de tenir en compte l'ordenació òptima d'edificació i espais lliures a l'hora de l'aprofitament del sol. S'han d'evitar habitatges amb accés a la llum natural limitada. És preferible l'orientació d'habitatges passants nord/sud per evitar que el sol baix no entri plenament en els habitatges ni encaleixi en excés les façanes amb aquesta mateixa orientació.

4. Incorporació de criteris de mobilitat sostenible. Definició de seccions de carrers amb atenció a la vorera i espai del vianant, integració dels itineraris en bicicleta, recomanació de paviments amb material reductor de soroll, accions de pacificació de trànsit, etc.

2.2. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ DETALLADA

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

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

- Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.
- Distribuir el sòl destinat a espais lliures verds de manera que sigui fàcilment accessible i afavorir la connectivitat amb altres espais públics relacionats.
- Afavorir la continuïtat dels recorreguts amb prioritat pels vianants, de les traces dels carrers preexistents i dels itineraris dels serveis de transport públic.
- Integrar les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient del recursos naturals i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

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

2.2. DESCRIPCIÓ I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

L'àmbit de la reserva estratègica de sòl està situat en els límits de l'eixample del nucli urbà de Cala Millor, en el municipi de Son Servera.

L'àmbit s'ha projectat tenint present com a premisses la continuïtat de l'equipament docent respecte de l'actual escola i, sobretot, el desenvolupament d'un nucli residencial amb la millor relació possible amb el seu entorn.

En aquest sentit, la continuïtat entre el col·legi Na Penyal i la parcel·la prevista per a equipament docent queda garantida atès que ambdues finques són confrontants.

El col·legi Na Penyal se situa sobre la finca registral 13971 del Registre de la Propietat 2 de Manacor, està assenyalada registralment com a lot 105; el seu llinar al sud és el lot 108 i 107, que correspon amb la parcel·la de Rosselló, SL, la qual llinar al nord entre unes altres amb la parcel·la 105, que com ja hem dit correspon al col·legi; per tant, queda demostrada la continuïtat de les finques, entre el col·legi Na Penyal i el sector.

Es tracta d'una proposta d'implantació juntament al sòl urbà consolidat, connectat amb la trama viària ja existent, la qual constitueix un creixement natural del nucli urbà de Cala Millor.

Els carrers amb els quals limita són perpendiculars entre si i defineixen clarament la morfologia del nucli urbà de Cala Millor. Un dels carrers, l'avinguda de Joan Servera Camps, discorre perpendicular a la mar i la seva extensió cap al nord, el carrer de Formentor, el connecta directament amb el nucli de Son Servera. L'altre carrer, Davant s'Hort, constitueix l'extensió del carrer dels Ametllers i discorre paral·lel a la mar, de manera que és el carrer que uneix Cala Millor amb Cala Bona, alhora que suposa el límit a partir del qual la xarxa viària es fa menys densa i dona lloc a illes urbanes de més superfície.

L'ordenació de l'àmbit està pràcticament definida per la seva geometria i l'ús dels solars amb els quals limita, fet pel qual la seva superfície total queda dividida en quatre quadrants.

Un d'aquests quadrants queda situat a l'extrem nord i limita amb l'equipament docent existent, que es destina precisament a reserva de sòl d'ús cultural i docent, en previsió de l'ampliació de l'equipament docent contigu.

Els altres tres quadrants limiten amb la reserva cultural i docent al nord i es disposen de la manera següent. Dos dels quadrants amb accés directe pel carrer de Davant s'Hort i el darrer, amb accés directe des de l'avinguda de Joan Servera Camps, el qual queda separat dels que donen al carrer de Davant s'Hort per un solar rectangular situat just a l'encreuament d'ambdós carrers i que inclou un edifici exempt d'ús residencial privat.

Al nord-oest d'aquesta reserva s'ha previst allargar el vial existent, el carrer del Llorer, per donar accés a l'àrea de reserva cultural i docent, d'ús restringit per a residents.

Els dos quadrants amb accés des del carrer de Davant s'Hort es destinen a espai verd lliure i a reserva comercial i social, mentre que el quadrant que limita a un dels costats amb l'avinguda de Joan Servera Camps és el destinat a l'ús residencial.

Es planteja un únic bloc d'habitatges de planta baixa i tres plantes pis, i situar la resta d'usos permesos i compatibles amb el residencial a la planta baixa de l'edificació.

La previsió de l'aparcament per a turismes es concentra principalment a l'interior dels edificis, a les plantes soterrani.

2.3.1. Sistema viari

L'àmbit d'actuació es localitza en un entorn parcialment consolidat, el qual queda delimitat per vials preexistents plenament urbanitzats.

El sistema viari del nucli urbà de Cala Millor es correspon amb una retícula de carrers perpendiculars i paral·lels a la mar.

L'àmbit té connexió directa amb dos dels vials consolidats i perpendiculars entre si, els quals connecten el nucli de Cala Millor amb Son Servera i amb el nucli veí de Cala Bona.

Es planteja la urbanització d'un vial dins l'àmbit d'actuació, el qual es correspon amb la prolongació del carrer del Llorer, necessari per donar accés a la reserva cultural i docent prevista en l'àmbit d'actuació, i aprofitant els serveis existents per fer les connexions oportunes.

Amb una superfície total de 871,00 m², es defineix una secció transversal de vial d'acord amb l'amplada mínima establerta pel planejament municipal, amb una amplada total de 10 m, composta per una zona viària de 7 m i dues voreres de 1,5 m respectivament. Es preveu que aquest vial sigui d'ús restringit per a residents.

La reserva de sòl destinada a ús residencial, amb accés directe per l'avinguda de Joan Servera i Camps, cedeix 4 m d'amplada respecte de l'alineació de vial permesa, amb l'objecte de possibilitar la implantació d'un carril de bicicletes en el futur.

2.3.2. Sistema d'espais verds públics

La reserva d'espai verd públic s'ha situat en el centre de l'àmbit d'actuació, amb accés directe des del carrer de Davant s'Hort i limitant amb les altres tres reserves previstes, com també amb el solar amb ús residencial preexistent.

Es tracta d'una àrea de forma rectangular amb una superfície de 1.379,00 m2, l'accés al qual és pel carrer de Davant s'Hort.

2.3.3. Sistema d'equipaments

Els equipaments prevists en l'àmbit d'actuació, amb una superfície total de 5.716,00 m2, s'han situat de forma estratègica segons les preexistències del lloc.

S'ha previst una reserva de sòl destinada a ús cultural i docent, limitant directament amb un equipament docent existent, en previsió d'una possible ampliació del mateix, mentre que la reserva de sòl comercial i social s'ha situat amb front al carrer de Davant s'Hort i limitant per un costat amb la zona verda i per l'altre amb la reserva anteriorment esmentada d'ús docent.

L'objectiu és aconseguir la concentració dins l'àmbit dels usos destinats a equipaments públics i zona verda, amb connexió directa amb un dels vials principals del nucli urbà de Cala Millor.

2.3.4. Sòl d'ús privat i edificació

La superfície de sòl destinada a promoció residencial es troba al costat nord de l'àmbit d'actuació, aprofitant un estretament de la geometria del mateix i donant façana a l'encreuament dels dos vials existents a més de l'equipament docent existent.

La zona destinada a l'ús residencial té una superfície de 2.772 m2, on es preveu una única tipologia edificatòria consistent blocs plurifamiliars entre mitgeres amb una alçada corresponent a planta baixa més tres plantes pis, el quals contenen els tres tipus d'habitatges prevists en aquesta reserva estratègica: habitatges lliures, de preu taxat i de protecció pública.

El terme mitjà d'altures de tots els edificis amb front a l'avinguda de Joan Servera Camps és de 3,78 altures, i la moda dels 43 edificis amb front a aquesta avinguda de 5 altures.

En aquest sentit la revisió de les normes subsidiàries de Son Servera assigna la qualificació de zona intensiva a la parcel·la lucrativa, la qual té PB+3 altures. Així mateix, l'edifici immediatament confrontant té també PB+3 altures.

Per tot això, la proposta quant a altures per a la parcel·la lucrativa definida és homogènia amb l'entorn circumdant en què es troba.

2.3.5. Sostre per a habitatge

La reserva estratègica destina a l'ús residencial un sostre total de 5.905,90 m2.

Dins aquest sostre, s'ha previst un sostre màxim per a altres usos diferents de l'habitatge, que s'ha de localitzar a les plantes baixes de l'edificació residencial, amb l'objectiu d'oferir més riquesa, diversitat i complexitat en els usos i en les activitats de l'àmbit.

Aquest sostre suposa un total de 536,90 m2, i la resta de superfície construïda es distribueix de la manera següent entre els diferents tipus d'habitatge:

QUADRE DE DISTRIBUCIÓ DELS TIPUS D'HABITATGES

TIPUS	NOMBRE D'HABITATGES	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
DE PREU TAXAT	223	2.067,00 m2
HPP	220	1.476,00 m2
LLIURE	222	1.826,00 m2
TOTAL	665	5.369,00 m2

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

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

La tipologia de l'edificació proposada és entre mitgeres i amb alineació obligatòria a vials, amb la finalitat de facilitar la màxima longitud de façana que permeti una bona qualitat de la seva relació amb l'entorn.

La reserva estratègica reserva un 66 % de l'edificabilitat total permesa per a la construcció d'habitatges protegits i de preu taxat, un 16 % superior al mínim establert per la Llei 5/2008.

El percentatge de l'edificabilitat restant es destinarà a l'edificació d'habitatges de preu lliure i als usos permesos no residencials.

2.2. XARXES DE SERVEIS

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

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

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

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

Les descripcions que es detallen a continuació són enunciatives. El projecte d'urbanització corresponent és l'encarregat de determinar-les amb precisió.

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.

Es completarà la xarxa de clavegueram al tram on falta (carrer de Davant s'Hort i futura prolongació del carrer del Llorer). També es modificarà el tram que travessa l'àmbit perquè el traçat coincideixi amb el de la futura prolongació del carrer del Llorer.

2.4.2 Subministrament d'aigua

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

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

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

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

2.4.3 Electricitat

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

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

Es projectaran centres de transformació alimentats de la xarxa de mitja tensió, que contindran els quadres de distribució en baixa tensió. Aquests centres de transformació s'hauran d'integrar en les instal·lacions de l'empresa distribuïdora i compliran les condicions tècniques per a centres de transformació de l'empresa distribuïdora.

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.

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 es compliran sempre les normes pròpies de la companyia que haurà de rebre l'obra i fer-se càrrec del servei. En el cas que encara no arribi la xarxa de gas natural a Cala Millor, es projectarà la previsió en l'àmbit en espera de connectar-la amb la futura xarxa general.

2.4.5 Telecomunicacions

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

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

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

2.4.6 Reg de zones verdes

A més de la xarxa de subministrament d'aigua potable (amb boques de reg), hi haurà una altra xarxa d'aigua procedent de recollida d'aigües pluvials per al reg de la zona verda. Aquesta xarxa serà independent de qualsevol altra i s'alimentarà d'un dipòsit de recollida d'aigües pluvials.

2.4.7 Enllumenat públic

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

2.4.8 Recollida selectiva de residus sòlids urbans

Als carrers aptes per al pas de camions de recollida s'estudiarà la possibilitat de disposar de contenidors de carrer soterrats a les voreres, d'acord amb els criteris municipals. Cada punt de recollida disposarà de 5 contenidors, un per a cada fracció de recollida: paper i cartó, envasos lleugers, matèria orgànica, vidre i diversos. La distància màxima entre 2 punts de recollida serà de 100 metres.

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

2.4.9 Xarxa viària

Tots els vials hauran de complir el que preveu el DB SI 5 del CTE respecte de condicions d'aproximació i entorn dels edificis i hauran de ser aptes per a trànsit rodat i, concretament, en tot allò que obliga el DB SI 5 del CTE perquè els utilitzin els vehicles dels bombers. En cap cas es permetran obstacles físics que impedeixin l'accés a les façanes dels edificis d'aquests vehicles.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AVINGUDA JOAN SERVERA CAMPS – CARRER DE DAVANT S'HORT. SON SERVERA. MALLORCA. MARÇ DE 2010

3. QUADRES DE DADES

3.2. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT. ZONES I SISTEMES

Sistemes	Superfície	%
Xarxa viària	871,00 m2	8,11 %
Espais verds locals	1.379,00 m2	12,84 %
Equipaments	5.716,00 m2	53,23 %
Total sistemes	7.966,00 m2	74,18 %

Zones	Superfície	%
Volumetria	2.772,00 m2	25,82 %
Total Zones	2.772,00 m2	25,82 %

Superfície total de l'àmbit	10.738,00 m2	100,00 %
-----------------------------	---------------------	-----------------

3.2. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DE SOSTRE PRIVAT

Sostre	
Residencial plurifamiliar	
- Sostre habitatge	4.295,2 m2
Sostre altres usos compatibles	429,52
Total sostre privat	4.724,72 m2

<taula>

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

	SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE ALTRES USOS COMPATIBLES	SOSTRE HABITATGES	SOSTRE TOTAL
AJUNTAMENT	632,00	126,18	1.261,80	1.346,62
PRIVAT	2.140,00	410,72	4.107,20	4.559,28
TOTAL	2.772,00	536,90	5.369,00	5.905,90

El sostre de cessió gratuïta a l'Ajuntament en virtut de la cessió prevista en l'oferta del promotor és del 20 % del total de la reserva.

Tenint en compte que l'Ajuntament disposa inicialment d'una propietat de 376 m2 dins el sector, la dita superfície representa un 3,5016 % de la superfície total d'aquest.

Per tant, entre el 20 % de cessió, més els seus drets com a propietari, correspon a l'Ajuntament una edificabilitat total de 1.346 m2, d'acord amb la superfície definitivament reconeguda en el projecte de parcel·lació.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AVINGUDA JOAN SERVERA CAMPS – CARRER DE DAVANT S'HORT. SON SERVERA. MALLORCA. MARÇ DE 2010

4. ORDENANCES

4.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LES ORDENANCES

L'objecte de les presents normes subsidiàries és l'establiment de l'ordenació detallada dels terrenys inclosos en l'àmbit de l'actuació per a la seva incorporació al procés d'urbanització.

En la definició de les ordenances que afecten l'àmbit de la reserva estratègica, s'han adaptat les ja definides per les normes subsidiàries de Son Servera.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona residencial s'han tingut en compte les ordenances predominants als voltants de l'àmbit, d'acord amb les quals s'ha establert la nova Ordenança residencial plurifamiliar intensiva I-4.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a les zones d'equipaments s'ha utilitzat l'ordenança definida per les normes subsidiàries de Son Servera, EQ, d'acord amb la qual s'ha establert la nova ordenança EQ-2.

Per a la redacció de la fitxa urbanística corresponent a la zona d'espais lliures públics s'ha utilitzat l'ordenança definida per les normes subsidiàries, EL-PU, de la qual no s'ha hagut de modificar cap dels paràmetres.

4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

4.2.1 Usos específics i tipologies

Les normes que es desenvolupen plantegen les zones d'ordenació següents, segons el seu ús i tipologia.

ZONA 1	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	I-4
ZONA 2	EQUIPAMENT SOCIAL I CULTURAL	EQ-2/SC
ZONA 3	EQUIPAMENT DOCENT	EQ-2/DC
ZONA 4	ESPAI LLIURE PÚBLIC	EL-PU
<Cos de Text>		
4.2.2	Definició d'alineacions	

Les alineacions que limiten l'espai públic del privat es troben definides en les fitxes urbanístiques i en els plànols d'ordenació que s'adjunten.

Les fitxes urbanístiques de cada tipus d'ordenació defineixen l'edificabilitat pel grafisme indicat en els plànols o per les condicions que s'hi estableixen: alçades, alineacions, índex d'edificabilitats, etc.

4.3. NORMES D'EDIFICACIÓ I URBANITZACIÓ

4.3.1. Fitxes urbanístiques

S'adjunten a continuació les fitxes dels paràmetres que regulen les condicions d'edificació de cada zona d'ordenances, segons la categoria que els correspon.

4.3.2. Zona residencial intensiva. Qualificació I-4

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: RESIDENCIAL INTENSIVA

(Art 7.1 de les normes subsidiàries)

MUNICIPI: SON SERVERA

SISTEMA D'ORDENACIÓ

VOLUMETRIA ESPECÍFICA

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA
CONTÍNUA ENTRE MITGERES

QUALIFICACIÓ: I-4

PLA: Normes subsidiàries SON SERVERA

ÚS GLOBAL
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

USOS DETALLATS

Ús DOMINANT

. RESIDENCIAL

Ús COMPATIBLE

. COMERCIAL

. RESIDENCIAL ESPECIAL

. ADMINISTRATIU

ESTABLIMENTS PÚBLICS

Usos INCOMPATIBLES

. EQUIPAMENTS PÚBLICS

INDUSTRIAL

. MAGATZEM

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA

Parcel·la mínima 200 m²

Front mínim de parcel·la 9,00 m

POSICIÓ de l'edificació

Distància mínima a façana 3,00 m

Distància mínima a llinda lateral

Separació mínima entre edificacions

INTENSITAT

IEN sobre parcel·la neta. 2,30m²/m²s

Ocupació màx. 70 %

Índex intensitat ús. 1 viv / 40 m²s

Nre. habitatges total 65

VOLUM I FORMA

Nombre màxim de plantes S+B+3P

Alçada màxima reguladora 13,00 m

Alçada màxima 15,50 m

Soterranis 100 % de la parcel·la per a ús aparcament-traster.

ALTRES CONDICIONS

Dotació d'aparcaments. En parcel·la haurà de reservar-se espai suficient per albergar 1 plaça d'aparcament per cada 60 m² de local, 1,5 places per habitatge lliure i 1 plaça per habitatge HPP o de preu taxat.

Es permeten habitatges en planta baixa.

En tot el que no estableix aquesta fitxa caldrà atènyer-se a les condicions generals de planejament municipal.

ZONA INTENSIVA:

'Correspon a àrees d'ús residencial situades en els nuclis de Cala Millor i Cala Bona, la tipologia de la qual d'ordenació apareix caracteritzada per l'edifica-

ció contínua entre mitgeres.’

(Art. 7.1 de les normes subsidiàries de Son Servera).

CUADRO N° 9

ZONA COSTERA. ZONA INTENSIVA 4			
USOS DETALLADOS	R	S	C
Vivienda unifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Vivienda plurifamiliar	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Residencias comunitarias	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Industrial	1, 2, 3	2, 3, 4	1, 2 **
Almacenes	1, 2, 3	2, 3, 4	1, 2 **
Taller industrial	1, 2, 3	2, 3, 4	1, 2 **
Comercial	1, 2, 3	2, 3, 4	
Administrativo	1, 2, 3	2, 3, 4	
Turístico	1, 2, 3	3, 4	
Establecimientos públicos	1, 2, 3	2, 3, 4	
Espectáculos públicos	1, 2, 3	2, 3, 4	
Equipamiento sociocultural	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Equipamiento docente	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Equipamiento asistencial	1, 2, 3	2, 3, 4	
Equipamiento administrativo - institucional	1	1, 2, 3, 4	
Equipamiento deportivo	1, 2, 3	2, 3, 4, 5	
Equipamiento seguridad	1	2, 3, 4	
Equipamiento sanitario	1, 2, 3	2, 3, 4	
Equipamiento religioso	1, 2, 3	2, 3, 4	
Equipamiento funerario	1, 2, 3	*	
Equipamiento comercial	1	1, 2, 3, 4	
Equipamiento espectáculos públicos	1	2, 3, 4	
Equipamiento establecimientos públicos	1	2, 3, 4	
Red viaria			
Instalaciones y servicios	1, 2, 3	4, 5	**
Transporte	1, 2, 3	4, 5	
Telecomunicaciones	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	
Aparcamientos de vehículos	1, 2, 3	Art. 3.3.10	
Espacio libre público	1	Art. 3.5.11	
Espacio libre privado	2, 3	Art. 3.5.11	

R- Régimen (Art. 5.2.2) (1-Público, 2-Colectivo, 3-Privado)

S- Situación (Art. 5.2.3)

C- Categoría (según actividad específica)

* - Actividades admitidas según ordenación específica

** - Superficie máxima de 500 m²

4.3.3. Zona equipaments. Qualificació EQ-2

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: **EQUIPAMIENTS (Art 6.9 de les normes subsidiàries)**

MUNICIPI: **SON SERVERA**

SISTEMA D'ORDENACIÓ
VOLUMETRIA ESPECÍFICA
EQUIPAMENTS

TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA
EDIFICACIÓ AÏLLADA

QUALIFICACIÓ: **EQ-2**

PLA: **Normes subsidiàries SON SERVERA**

USOS DETALLATS

Ús DOMINANT

. SOCIAL I CULTURAL

. DOCENT

. ASSISTENCIAL

. ESPORTIU

. SEGURETAT

. SANITARI

. APARCAMENT

Usos COMPATIBLES

. ADMINISTRATIU

ESTABLIMENTS PÚBLICS

Usos INCOMPATIBLES

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

. MAGATZEM

. TURÍSTIC

PARÀMETRES URBANÍSTICS

PARCEL·LA

Parcel·la mínima

100 m2

400 m2 EQ. DOCENT

Front mínim de parcel·la

Cercle inscrit mínim

INTENSITAT

IEN sobre parcel·la neta

Ocupació màx.

0,75m2t/m2s

75 %

POSICIÓ de l'edificació

Distància mínima a façana

Distància mínima a llinda lateral

Separació mínima entre edificacions

VOLUM I FORMA

Nombre màxim de plantes

Alçada màxima reguladora

Alçada total

Soterranis

3,00 m

3,00 m

3,00 m

S+B+1P

7,00 m

9,00 m

En la part de parcel·la edificable, fins a un 60 % de la parcel·la total.

ALTRES CONDICIONS

Les condicions de l'edificació s'han d'adaptar a les especials característiques de l'equipament i de la legislació específica reguladora.
 Equipament docent: segons la legislació específica de la Conselleria d'Educació, d'acord amb les necessitats de l'equipament.
 Dotació d'aparcaments. En parcel·la haurà de reservar-se espai suficient per albergar 1 plaça d'aparcament per cada 50 m2 edificables.
 En tot el que no estigui establert en aquesta fitxa caldrà ajustar-se a les condicions generals del planejament municipal.

ZONA D'EQUIPAMENTS:

'Correspon a espais destinats a la ubicació d'equipaments dotacionals, qualsevol que sigui el seu règim, necessaris per a l'adequat equipament de la població'.

(Art. 6.9. de les normes subsidiàries de Son Servera).

4.3.4 Zona espai lliure públic. Qualificació EL-PU

ZONA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: **ESPAI LLIURE PÚBLIC (Art 6.10 de les normes subsidiàries)**
 MUNICIPI: **SON SERVERA**

QUALIFICACIÓ: **EL-PU**
 PLA: **Normes subsidiàries**
SON SERVERA

SISTEMA D'ORDENACIÓ
VOLUMETRIA ESPECÍFICATIPOLOGIA EDIFICATÒRIA
EDIFICACIÓ AÏLLADA

ÚS GLOBAL
ESPAI LLIURE-ZONA VERDA

USOS DETALLATS

Ús DOMINANT
 . ZONA VERDA

Usos COMPATIBLES

. Tots els que no siguin manifestament incompatibles amb l'esbarjo general i públic de la zona verda.
 . És admissible la instal·lació puntual de CT, bombeigs, centres de comandament, etc., integrades adequadament.

Usos INCOMPATIBLES

. RESIDENCIAL
 . INDUSTRIAL
 . MAGATZEM
 . TURÍSTIC

En els casos en què s'admetin edificacions per a usos complementaris, aquestes últimes estaran sotmeses a les limitacions següents:

PARÀMETRES URBANÍSTICS
INTENSITAT

IEN sobre parcel·la neta
 Ocupació màx.

VOLUM I FORMA
0,05m2t/m2s

Nombre màxim de plantes
 Alçada màxima reguladora
 Alçada total

S+B
 3,00 m
 4,50 m

ALTRES CONDICIONS

Malgrat que l'ús principal és de zona verda, en els espais lliures públics s'admeten altres usos complementaris amb les limitacions següents:

- . Instal·lacions i serveis propis.
- . Comercial en instal·lacions desmuntables.
- . Esportiu a l'aire lliure.
- . Jocs infantils, pèrgoles, porxos, mobiliari urbà.

Quioscs per a bar sup. ..< 40 m2, en zones verdes ..> 2.000 m2.

Aparcament subterrani compatible amb la jardineria de superfície.

En tot el que no s'ha establert en aquesta fitxa caldrà ajustar-se a les condicions generals del planejament municipal.

ZONA ESPAIS LLIURES PÚBLICS:

'Correspon a espais lliures públics destinats a la creació de jardins, parcs d'esbarjo i joc de nins i, en general, l'esbarjo dels ciutadans.
 (Art. 6.10. de les normes subsidiàries de Son Servera).

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT. RESERVA ESTRATÈGICA DE SÒL. AVINGUDA JOAN SERVERA CAMPS – CARRER DE DAVANT S'HORT. SON SERVERA. MALLORCA. MARÇ DE 2010

5 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**5.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER****1. XARXA VIÀRIA**

Nova (prolongació C/ Llorer)	78.504,88 €
Existent (Av. Joan Servera i C/ Ametlers)	38.502,10 €
Total:	117.006,98 €

2. SANEJAMENT

Clavegueram	28.657,48 €
Pluvials	8.621,53 €
Total:	37.279,01 €

3. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

Nou: Xarxa	3.550 €
Hidrants incendis	5.000 €
Boques de reg	2.500 €
Modificació existent: Xarxa	5.375 €
Total:	16.425 €

4. ELECTRICITAT

Línies d'alta tensió 3a categoria	80.398,50 €
Línies BT:	43.324,59 €
Total:	123.723,09 €

5. TELECOMUNICACIONS**6. ZONES VERDES****7. ENLLUMENAT PÚBLIC**

Nou: Xarxa	7.100 €
L·luminàries	4.211,10 €
Modificació existent: Xarxa	15.500 €
Total	26.811,10 €
Total PEM	506.748,73 €

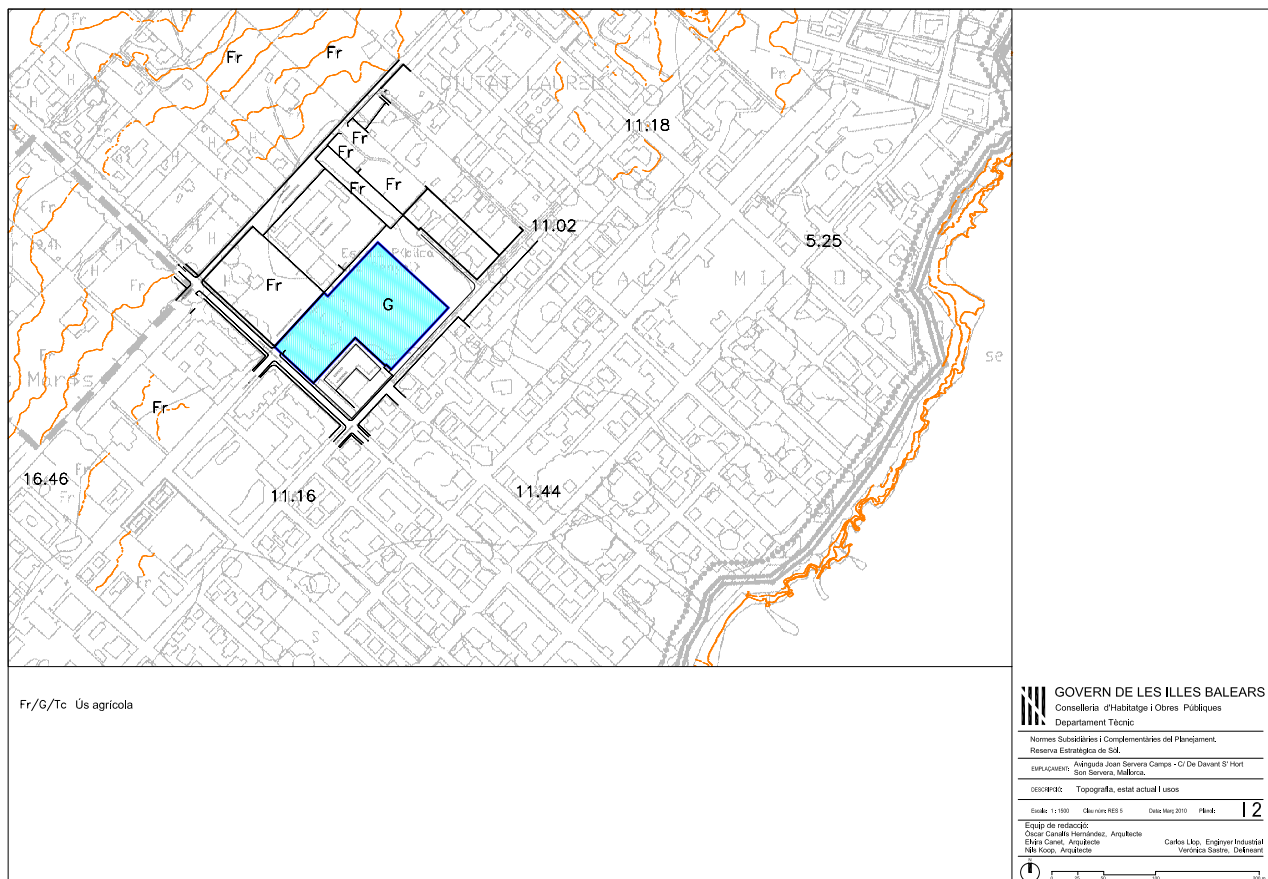
6 % sobre PEM Redacció projectes tècnics i honoraris i direcció d'obra. 3.040,49 €

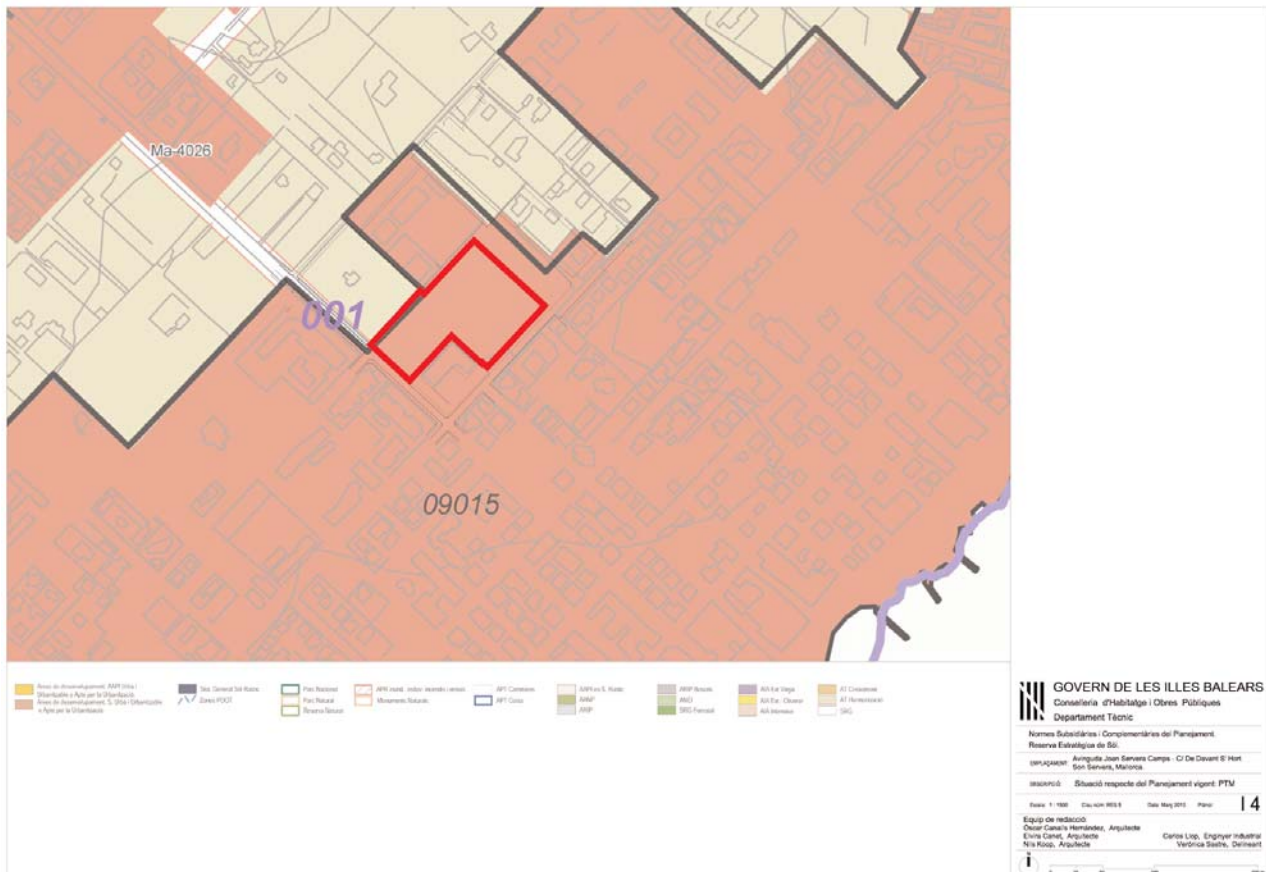
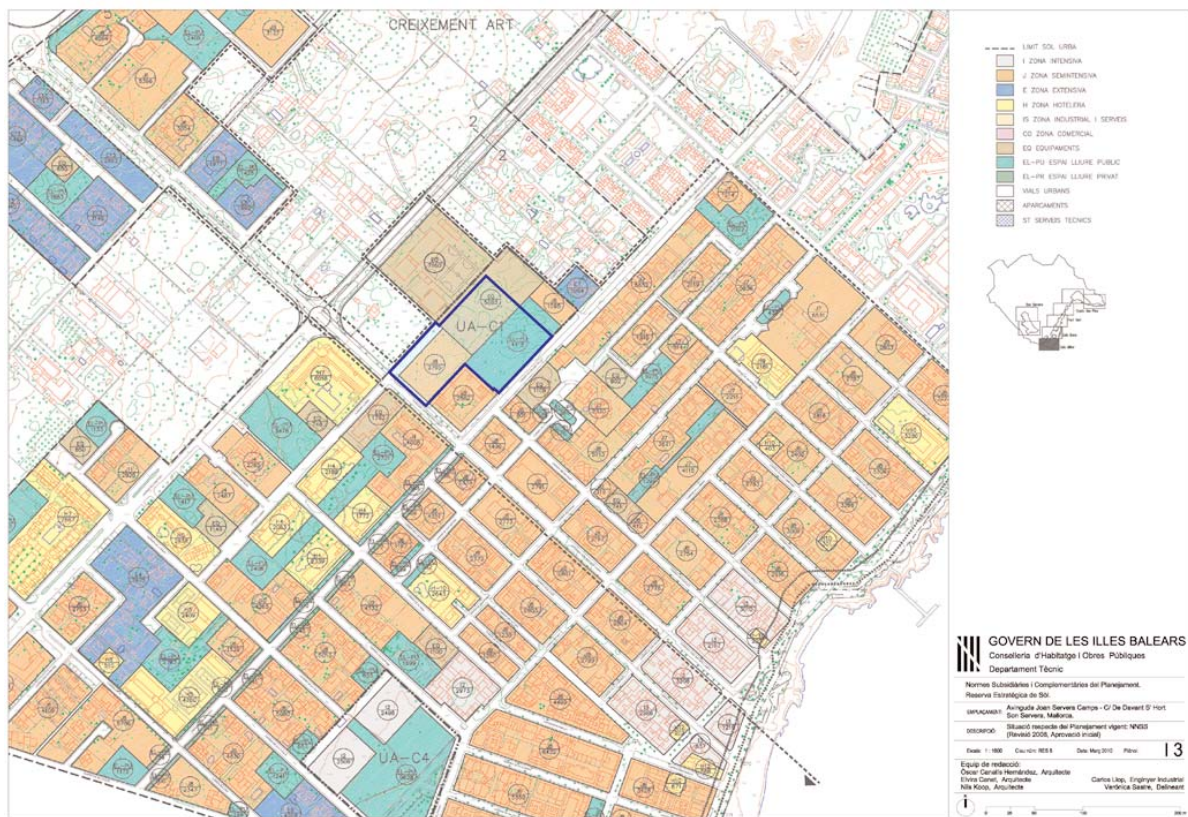
RESUM

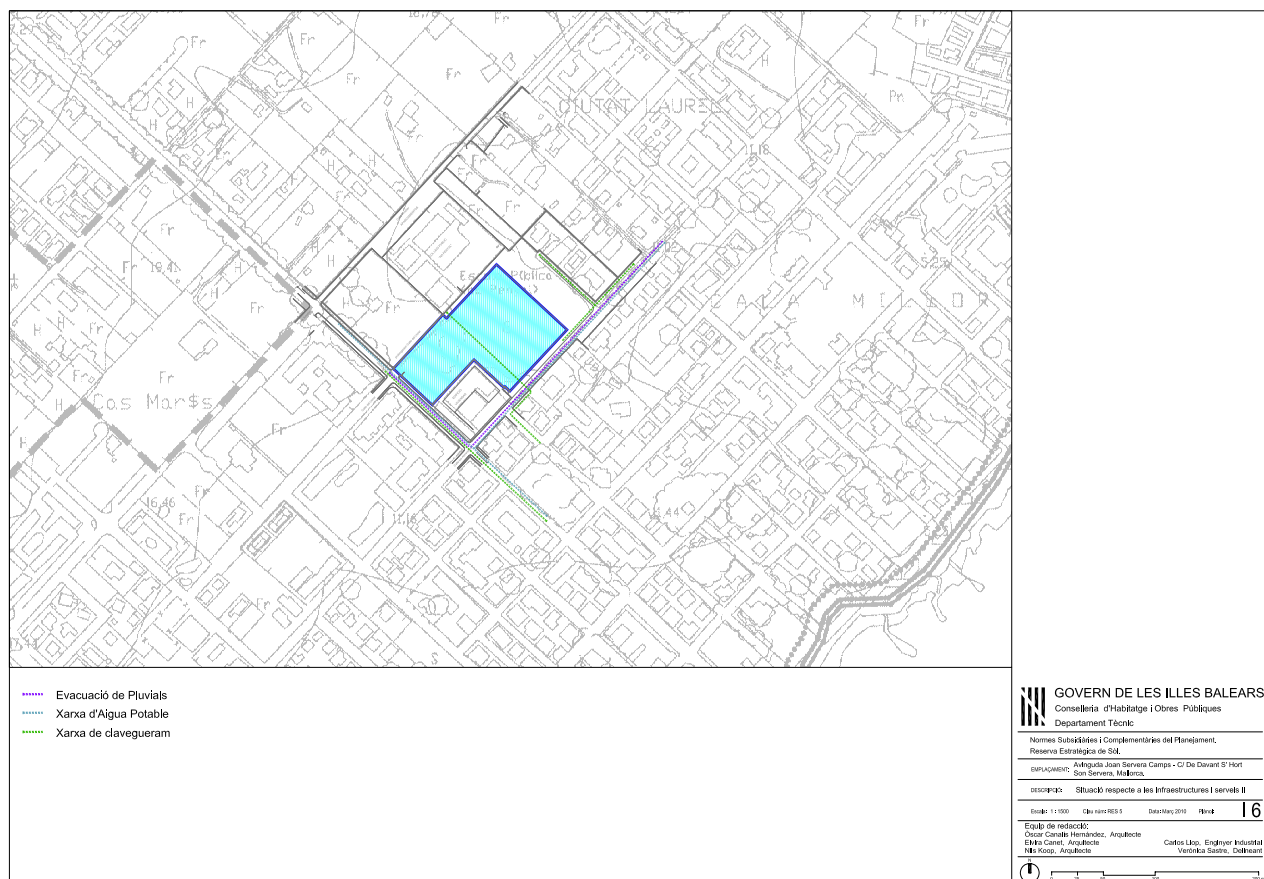
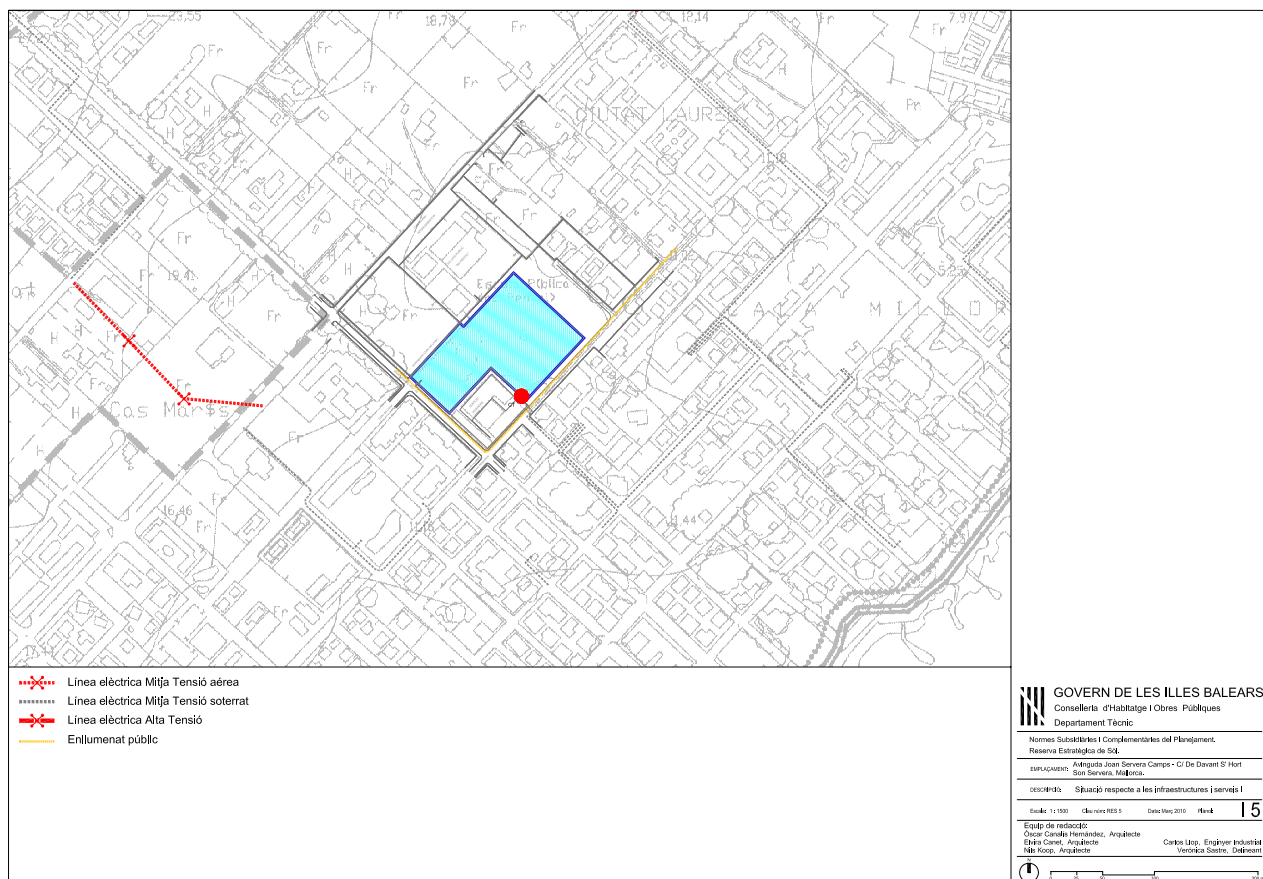
1. Xarxa viària:	117.006,98 €
Carrer nou a 90,04 €/m2	
Carrer existent a 45,02 €/m2	
2 Sanejament:	
Clavegueram + pluvials a 121,43 €/ml	37.279,01 €
3. Subministrament d'aigua potable:	16.425 €
4 Electricitat:	123.723,09 €
5..Telecomunicacions:	49.095,66 €
6 Zones verdes:	136.407,89 €
7 Enllumenat públic:	26.811,10 €
Total pressupost execució material:	506.748,73 €
6 % redacció projectes tècnics, honoraris i direcció d'obra:	3.040,49 €

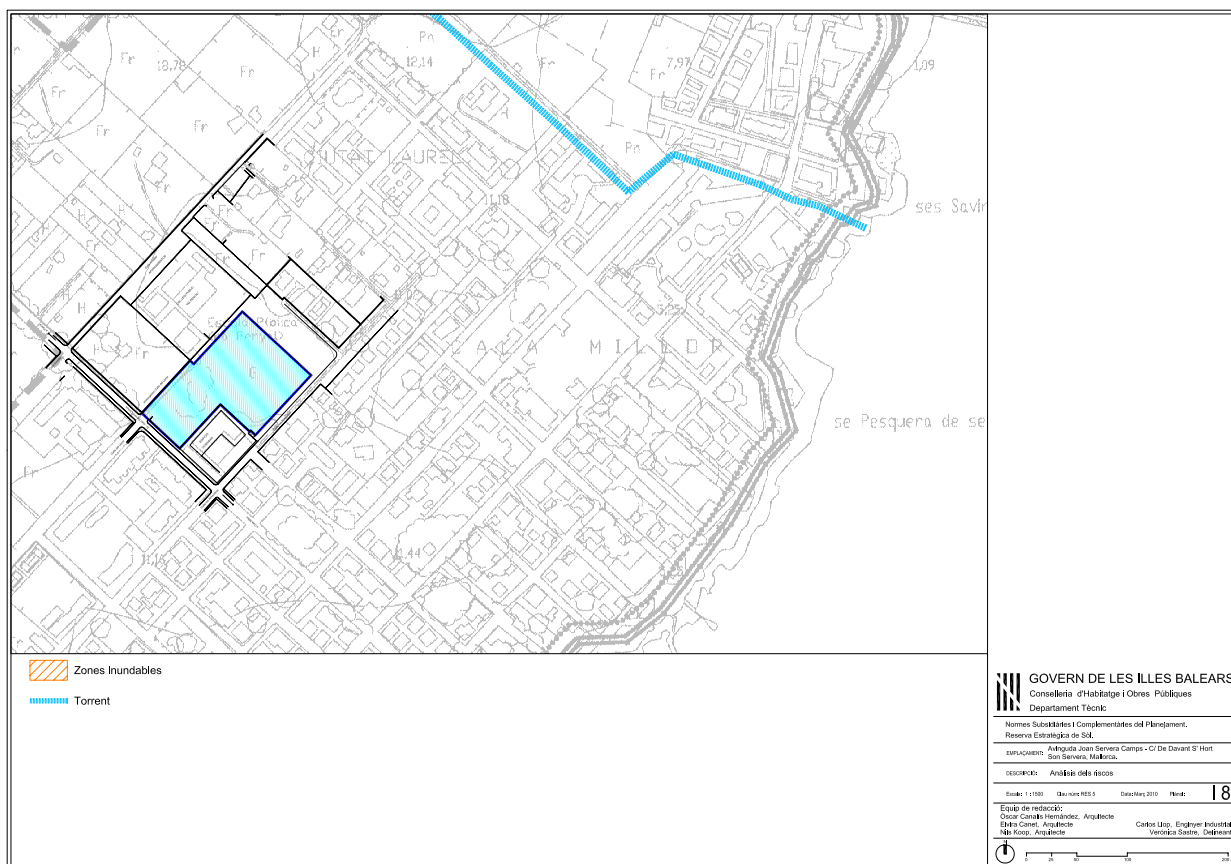
5.3 PLA D'ETAPES**MES**

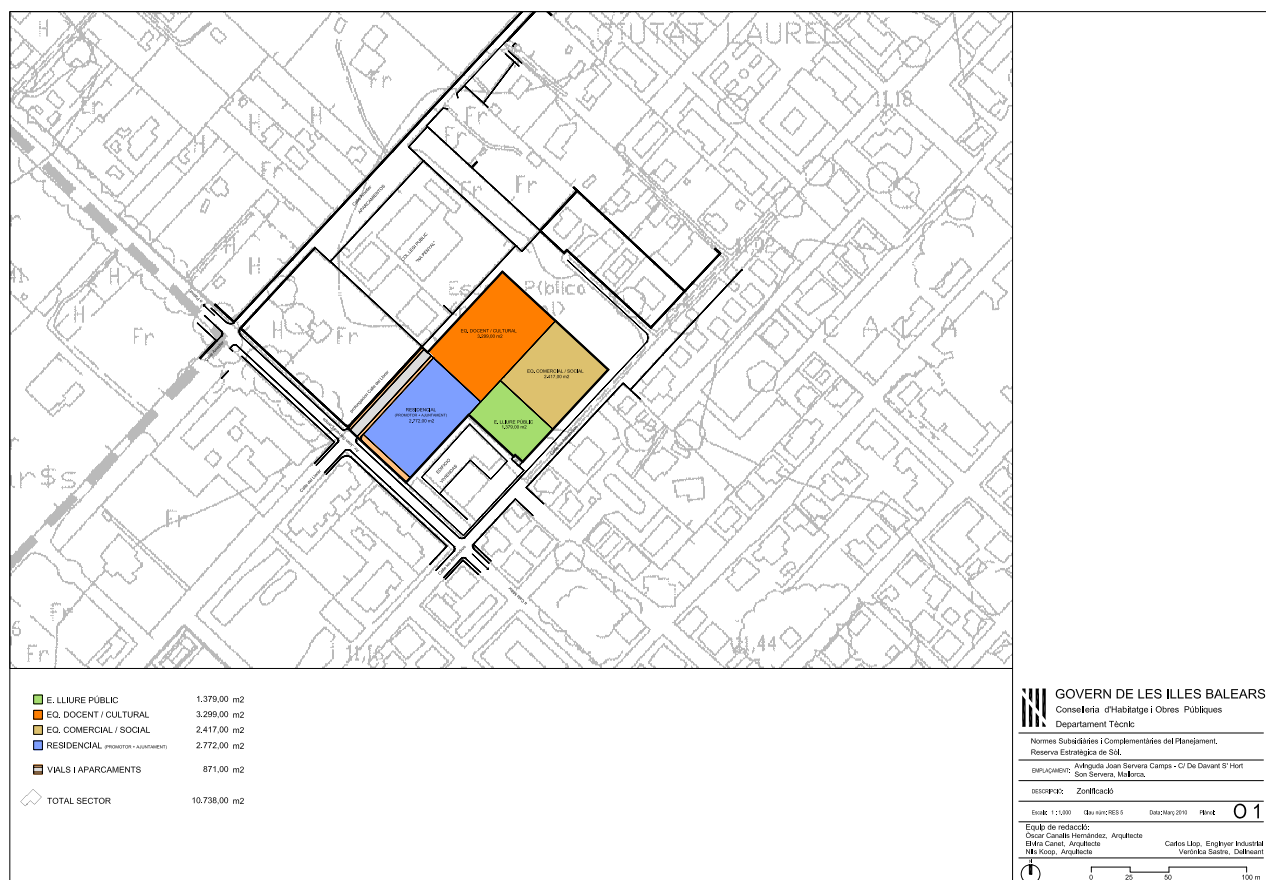
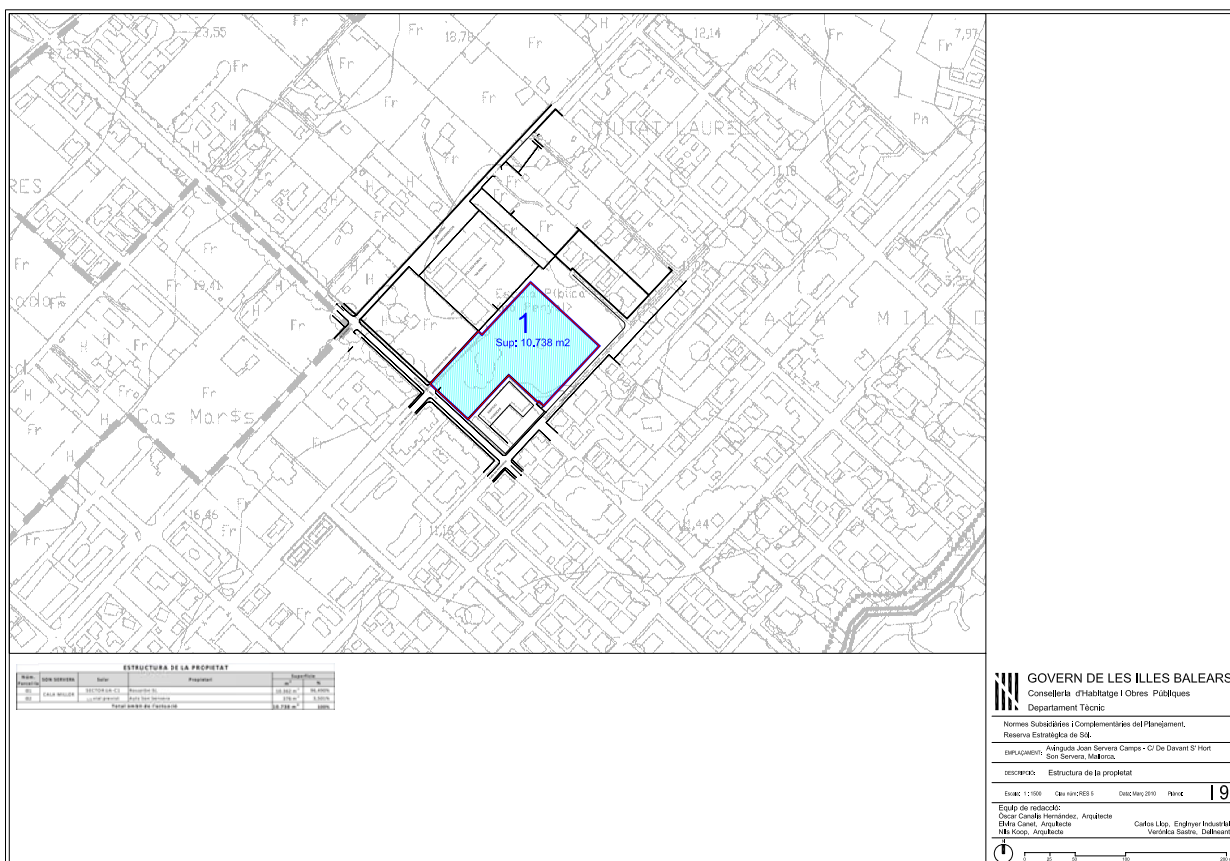
Aprovació definitiva de les normes subsidiàries i complementàries del planejament.	0
Projectes d'urbanització i de distribució de benefici i càrregues.	5
Obres d'urbanització i lliurament dels terrenys urbanitzats a l'Administració.	14
Obres d'edificació dels habitatges.	40

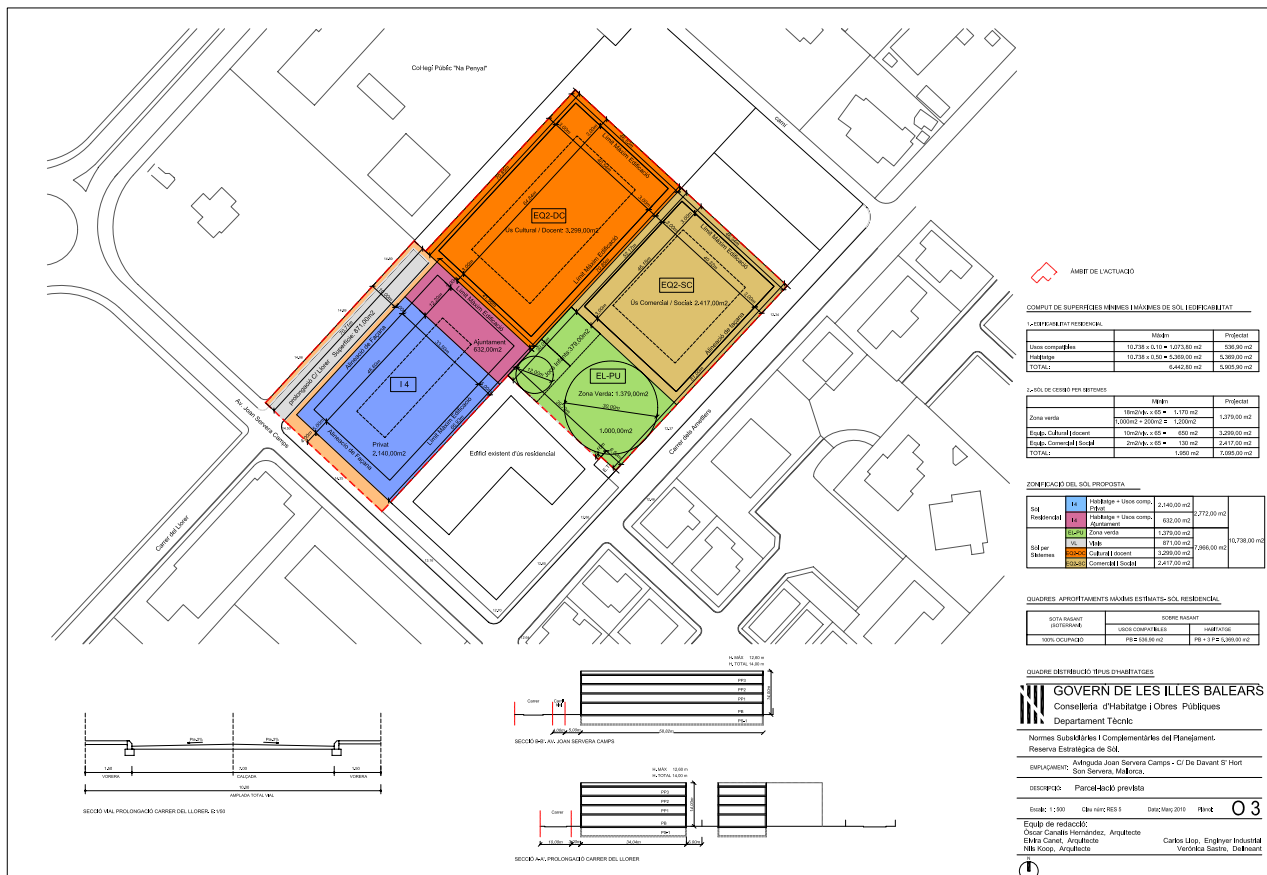
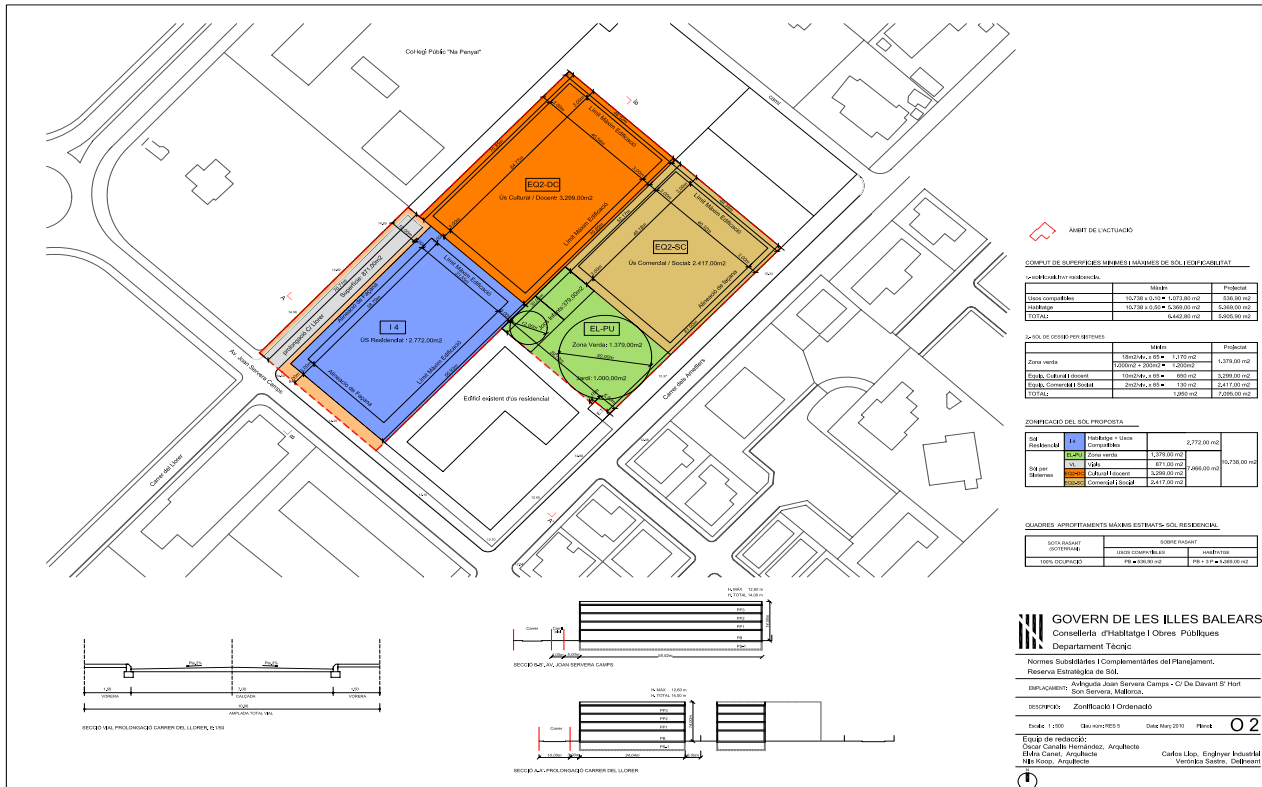












10. Descripció de les interaccions**11. Anàlisi i valoració dels impactes**

11.1. Metodologia

11.2. Anàlisi i valoració

12. Proposta de mesures correctores**13. Conclusions i valoració global**

<Cos de Text>

PLÀNOLS

1. Situació**2. Àmbit de l'actuació****3. Situació respecte del planejament****4. Zonificació i ordenació****1. INTRODUCCIÓ**

Aquest informe té com a objecte establir una aproximació a la incidència ambiental que pugui derivar-se de la materialització de les normes subsidiàries de Son Servera, 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, la qual afecta la distribució d'usos i superfícies definides per la unitat d'actuació UA-C1, inclosa en les normes subsidiàries de Son Servera, aprovades inicialment el 19 de juny de 2008.

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

El contingut d'aquest informe 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 el qual correspon al cas la redacció d'un informe d'impacte ambiental.

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

La metodologia que se segueix es correspon amb el desenvolupament típic d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, amb les 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 està situat en el terme municipal de Son Servera i comprèn una superfície de 10.738 m².

Es correspon amb la categoria de sòl urbanitzable de les normes subsidiàries de Son Servera i s'inclou en la unitat d'actuació UA-C1, de sòl urbà no conso-lidat, prevista en la revisió de les normes subsidiàries, aprovada inicialment en data 19 de juny de 2008.

L'àmbit està situat en els límits de l'eixample del nucli urbà de Cala Millor. Dos dels costats donen a dos carrers perpendiculars entre si, l'avinguda de Joan Servera Camps i el carrer de Davant s'Hort, els quals connecten respectivament amb els nuclis veïns de Son Servera i Cala Bona.

L'àmbit de l'actuació limita amb sòl urbà residencial, llevat d'una part que confronta amb l'escola pública Na Penyal i una petita part amb sòl rústic amb la categoria AT-H.

Geomorfològicament, a la fulla Manacor, al qual pertany la zona de Son Servera, hi ha tres formacions permeables: les calcàries i dolomies mesozoiques, les calcarenites i calcàries d'esculls del Turoniense, Mesiniense i Pliocè, i els materials quaternaris. En l'àrea concreta de Cala Millor, on es troba l'àmbit d'actuació, un problema important, que s'agreuja progressivament, és la intrusió marina que té lloc en les zones costaneres per sobreexplotació dels aquífers corresponents.

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

La vegetació 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 en una àrea de creixement urbà de la trama urbana de Cala Millor, on actualment predomina el desenvolupament de promocions residencials. Està inserit entre edificacions de caràcter aïllat, amb un edifici d'habitatges a la confluència dels carrers amb els quals limita, i una dotació escolar al nord.

3. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS PREVISTES**3.1 Descripció de les actuacions**

D'acord amb el que s'ha exposat en la memòria descriptiva i justificativa de les normes subsidiàries de Son Servera 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 estratègica de sòl està situat en els límits de l'eixample del nucli urbà de Cala Millor, en el municipi de Son Servera.

L'ordenació de l'àmbit està pràcticament definida per la seva geometria i l'ús dels solars amb els quals limita, fet pel qual la seva superfície total queda divi-

dida en quatre quadrants.

Un d'aquests quadrants queda situat a l'extrem nord i limita amb l'equipament docent existent, que es destina precisament a reserva de sòl d'ús cultural i docent, previsió de l'ampliació de l'equipament docent contigu.

Els altres tres quadrants limiten amb la reserva cultural i docent al nord i es disposen de la manera següent: dos amb accés directe pel carrer de Davant s'Hort i el darrer amb accés directe des de l'avinguda Joan Servera Camps, el qual queda separat dels que donen al carrer de Davant s'Hort per un solar rectangular situat a l'encreuament d'ambdós carrers i que inclou un edifici exempt d'ús residencial privat.

Al nord-oest d'aquesta reserva s'ha previst allargar el vial existent, el carrer del Llorer, per donar accés a l'àrea de reserva cultural i docent.

Els dos quadrants amb accés des del carrer de Davant s'Hort es destinen a espai verd lliure i a reserva comercial i social, mentre que el quadrant que limita a un dels costats amb l'avinguda de Joan Servera Camps és el destinat a l'ús residencial.

La previsió de l'aparcament per a turismes es concentra principalment a l'interior dels edificis, a les plantes soterrani.

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 superfície de sòl destinada a promoció residencial es troba al costat nord de l'àmbit d'actuació, aprofitant una part estreta de la geometria del mateix sòl en què es genera un nou vial d'accés a l'àmbit, el qual dona des de la façana a l'encreuament dels dos vials existents a més de l'equipament docent existent.

La zona té una superfície de 2.772 m², on es preveuen blocs plurifamiliars amb una alçada corresponent a planta baixa més tres plantes pis, els quals inclouran els tres tipus d'habitatges previstos en aquesta reserva estratègica: habitatges lliures, de preu taxat i de protecció pública.

La tipologia edificatòria proposada és contínua, amb una alineació obligatòria respecte al vial i amb una distància mínima a l'indret de la zona, amb la finalitat de facilitar la màxima longitud de façana que permeti una bona qualitat de la seva relació amb l'entorn.

2. Sistema d'espais verds públics

La reserva d'espai verd públic s'ha situat al centre de l'àmbit d'actuació, amb accés directe des del carrer de Davant s'Hort i que limita amb les altres tres reserves previstes, com també amb el solar amb ús residencial preexistent.

Es tracta d'una àrea de forma rectangular amb una superfície de 1.379 m², l'accés a la qual és pel carrer de Davant s'Hort.

3. Sistema d'equipaments

Els equipaments previstos en l'àmbit d'actuació ocupen una superfície de 5.716 m².

S'han previst dos tipus d'equipaments diferenciats. D'una banda, una reserva de sòl destinada a ús cultural i docent amb una superfície de 3.299 m², situada al nord de l'àmbit d'actuació, que limita directament amb un equipament docent existent.

D'altra banda, una reserva de sòl destinada a ús comercial i social amb una superfície de 2.417 m², situada amb la façana al carrer de Davant s'Hort i que limita a l'oest amb l'àrea prevista com a zona verda al nord amb la reserva per a sòl cultural i docent.

4. Nou vial

Es planteja la urbanització d'un nou vial dins l'àmbit d'actuació, el qual es correspon amb la prolongació del carrer del Llorer i que donarà accés a la reserva cultural i docent prevista en l'àmbit d'actuació.

El nou vial previst, amb una superfície total de 871 m², es defineix amb una secció transversal de vial d'acord amb l'amplada mínima establerta pel planejament municipal, amb un total de 10 m, composta per una zona viària de 7 m i dues voreres d'1,50 m respectivament.

5. Carril de bicicletes

La reserva de sòl destinada a ús residencial, amb accés directe des de l'avinguda de Joan Servera i Camps, cedeix 4 m d'amplada respecte de l'alineació de vial establerta, amb l'objecte de possibilitar-hi la implantació d'un carril de bicicletes en el futur.

6. Xarxa de serveis

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

- Sanejament: es preveu un sistema de sanejament totalment separatiu, amb una xarxa per a aigües residuals i una altra per a aigües pluvials.
 - Subministrament d'aigua: la xarxa d'aigua potable es preveu com una xarxa única per donar també el servei de les boques de rec i dels hidrants d'incendis, d'acord amb el que determina la legislació vigent.
 - Electricitat: el subministrament complirà el que disposa el Reial decret 1955/2000, de 1 de desembre, amb una xarxa de distribució soterrada de mitja tensió que s'haurà d'integrar a la xarxa d'MT 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.
 - Es projectaran 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.
- En el cas que encara no arribi la xarxa de gas natural a Cala Millor, es projectarà la previsió en l'àmbit en espera de connectar-la amb la futura xarxa general.
- Telecomunicacions: es farà una previsió en la rasa comuna de telecomunicacions seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions.
 - Rec de zones verdes: es preveu una xarxa d'aigua procedent de la recollida d'aigües pluvials per regar la zona verda, que serà independent de qualsevol altra.

— Enllumenat públic: l'enllumenat públic complirà la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. També complirà les ordenances municipals de Son Servera.

— Xarxa viària: tots els vials hauran de complir el que preveu el DB SI del CTE respecte a condicions d'aproximació i entorn dels edificis, i concretament en tot allò que obliga el DB SI-5 perquè l'utilitzin els vehicles dels bombers.

3.2. Justificacions generals

La justificació de l'ordenació urbanística de les normes subsidiàries de Son Servera que es redacten, d'acord amb el que exposa la memòria descriptiva i justificativa d'aquestes normes, es basa en els arguments següents:

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

— Possibilitar la configuració d'una identitat pròpia de l'àrea residencial, que la qualifiqui urbanísticament i arquitectònicament.

— Distribuir el sòl destinat a espais lliures verds de manera que sigui fàcilment accessible i afavorir la connectivitat amb altres espais públics que hi estiguin relacionats.

— Afavorir la continuïtat dels recorreguts, amb prioritat per als vianants, de les traces dels carrers preexistents i dels itineraris dels serveis de transport públic.

— Integrar les mesures que permetin un desenvolupament urbanístic sostenible, sensible a l'ús respectuós i eficient del recursos naturals, i dels valors paisatgístics, històrics i culturals.

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

Quant a les solucions concretes adoptades en l'àmbit d'actuació, queden justificades en la memòria de les normes subsidiàries de la manera que s'exposa a continuació.

L'àmbit s'ha projectat tenint presents com a premisses la continuïtat de l'equipament docent respecte de l'actual escola i, sobretot, el desenvolupament d'un nucli residencial amb la millor relació possible amb el seu entorn.

Es tracta d'una proposta d'implantació al costat del sòl urbà consolidat, connectat amb la trama viària ja existent, la qual constitueix un creixement natural del nucli urbà de Cala Millor.

L'ordenació de l'àmbit està pràcticament definida per la seva geometria i l'ús dels solars amb els quals limita. La distribució d'usos respon a una organització estratègica segons les preexistències del lloc, de manera que la reserva de sòl destinada a ús cultural i docent s'ha situat contigua a un equipament docent existent en previsió d'una possible ampliació, mentre que la reserva d'ús comercial i social s'ha situat mirant a un dels vials principals del nucli urbà de Cala Millor, igual que l'espai destinat a zona verda pública, que, a més a més, se situa en el centre de l'àmbit d'actuació i limita amb cadascuna de les altres reserves estratègiques, per tal de facilitar-ne l'aprofitament.

3.3. Paràmetres urbanístics

Son Servera disposa d'unes normes subsidiàries de planejament vigents des de l'any 1987, les quals planificaven amb poques restriccions el sòl urbanitzable del municipi. Actualment es troben desfasades i pràcticament no incorporen criteris ambientals, motiu pel qual des de l'any 2000 s'han fet diferents propostes de revisió de les normes (les quals incorporen criteris ambientals i suposen més limitacions i regulació per a la urbanització). Actualment estan en fase d'aprovació inicial.

D'acord amb les normes subsidiàries de Son Servera, publicades en el BOIB núm.130, de 25/10/1994, la totalitat de l'àmbit d'actuació està classificat com a règim de sòl urbanitzable.

No obstant això, actualment els terrenys de l'àmbit estan inclosos en la unitat d'actuació UA-C1, com a sòl urbà no consolidat, d'acord amb la revisió de les normes subsidiàries del municipi, aprovada inicialment el 19/06/08 i publicada en el BOIB núm. 94, de 05/07/08.

El quadre següent resumeix els paràmetres que afecten els terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, definits per les normes subsidiàries que es redacten.

QUALIFICACIÓ		SUPERFÍCIE (m2s)	%	IEN (m2t /m2s)
I-4	ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA	2.772,00	25,82	2,30
EQ-2	EQUIPAMENT	5.716,00	53,23	0,75
EL-PU	ESPAI LLIURE PÚBLIC	1.379,00	12,84	_____
VL	VIALS	871,00	8,11	_____
TOTAL		10.738,00	100,00	

4. DESCRIPCIÓ DEL MEDI FÍSIC

4.1. Medi atmosfèric i climatologia

4.1.1. Clima i meteorologia

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

L'àrea d'actuació es troba a l'àrea de Cala Millor, fet pel qual el seu entorn físic és en primer lloc la mar, una mar tancada i relativament càlida, amb tempe-

raturs superficials que arriben als 26°C el mes d'agost i que no baixen dels 14°C a l'hivern. La mar regula la temperatura i fa que l'estacionalitat tèrmica no sigui tan marcada.

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).

L'embat és el nom que rep la brisa marina, 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 siguin poc rigoroses a la zona de la costa, sempre que no bufi un vent contrari de l'embat.

En la taula següent es resumeixen les característiques climàtiques generals de l'entorn del sòl de l'àmbit d'actuació. (Font de la informació IBESTAT, Institut d'Estadística de les Illes Balears).

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

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 està 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 es pot descartar la presència d'episodis de contaminació de certa intensitat, com també 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 riscos corresponents requereix un estudi específic d'aquest problema.

4.1.2.1 Ambient sonor

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

4.2. Geologia

4.2.1 Geomorfologia

La zona de Son Servera pertany a la fulla de Manacor que, al seu torn, dins les tres àrees que conformen geològicament i morfològicament l'illa, està inclosa en la zona de les serres de Llevant.

El modelat litoral de la fulla de Manacor es caracteritza per una costa de penya-segats fins a s'Illot, esculpida en els materials calcaris neògens. És un penya-segat de menys de 20 metres d'alçada, on la mar penetra localment a favor de la desembocadura dels cursos fluvials i origina les cales característiques d'aquest sector de la costa mallorquina. Cap al nord, el litoral consisteix en una costa baixa, on alternen els trams de platja rocosa amb les platges arenoses. A l'extremitat nord de la fulla, els afloraments calcaris de Canyamel i s'Heretat originen de nou alguns trams de costa de penya-segats.

Les diferents formes trobades a la fulla de Manacor són el resultat d'una evolució geomorfològica complexa, la qual es remunta al Terciari, moment en què la serra de Llevant era ja un relleu emergit. La tectònica de fractura postlanghiense i les variacions de nivell de la mar durant el Neogen i el Quaternari són factors molt importants que han controlat l'evolució del relleu.

4.2.2 Hidrologia

En la fulla de Manacor hi ha tres formacions permeables: les calcàries i dolomies mesozoiques, les calcarenites i calcàries d'esculls del Turoniense, Mesiniense i Pliocè, i els materials quaternaris. A l'àrea concreta de Cala Millor, on es troba l'àmbit d'actuació, un problema important que s'agreuja progressivament és la intrusió marina que té lloc a les zones costaneres per sobreexplotació dels aqüífers corresponents.

4.2.3 Litologia

Els materials geològics naturals de la superfície topogràfica corresponen a la tipologia definida com a dipòsits terra rossa, dipòsits residuals procedents de l'alteració de roques calcàries. Malgrat que són freqüents en el sector de la serra de Llevant, adquireixen importància sobre els afloraments de calcarenites terciàries, atès que la seva major porositat facilita que es dissolguin. Es tracta d'un sòl fonamentalment argilós, de color vermellós, amb un contingut de llims del 30 %, un 10 % d'arena i freqüents crostes calcàries. La seva potència varia des d'alguns centímetres fins a cinc metres. Quan són observables en pedreres o sondatges mostren l'evidència que, almenys en part, han sofert processos de transport.

4.3. Vegetació i usos del sòl

L'evolució de la morfologia dels terrenys de l'àmbit de l'actuació i del seu entorn està marcada per les transformacions que hi ha hagut en el model de desenvolupament de Cala Millor, com a conseqüència del fort creixement turístic.

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 del tipus garriga en fase de degradació, resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys, i s'hi observen zones pràcticament sense vegetació.

A causa de la poca rellevància de la vegetació existent, no cal fer un inventari o una descripció de les espècies que hi ha. Només cal dir que disposa d'una vegetació formada bàsicament per comunitats típiques arbòries i arbustives, pinar (*Pinus halepensis*) i garriga (*Oleo ceratonion*).

4.4. Fauna

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

4.5. Paisatge visual

A Son Servera es pot destacar l'existència de quatre zones que condicionen el paisatge del municipi: zones costaneres, zones rurals i agrícoles, zones forestals i zones humides.

De totes aquestes zones, les que ocupen una superfície major són les corresponents a les zones agrícoles i les forestals.

A pesar que les zones agrícoles són el resultat de la transformació humana, cal esmentar el seu valor com a zones de transició entre els ecosistemes naturals i els artificials i com a element que diversifica el paisatge. La major part de les zones agrícoles estan ocupades per cultius de secà i l'estructura de la propietat està molt fragmentada amb parcel·les de dimensions mitjanes reduïdes.

De les diverses àrees que conformen el paisatge de Son Servera, les que estan en pitjor estat de conservació són les corresponents a les zones costaneres, principalment a causa del fort creixement urbanístic potenciat pel turisme.

El desenvolupament urbanístic dels terrenys inclosos dins l'àmbit de l'actuació suposarà un canvi important de la percepció actual des de l'exterior, entre altres raons perquè es troba en el límit de la trama urbana del nucli urbà de Cala Millor i amb contacte directe amb dos dels principals vials de comunicació del municipi de Son Servera.

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

Quant al paisatge intrínsec, avui, el valor paisatgístic intern de l'àmbit d'actuació és nul, atès 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.

5. DESCRIPCIÓ DE LES INTERACCIONS

En el cas d'aquest informe, en l'àmbit d'actuació es proposa una reordenació d'usos i superfícies, com també un increment de l'edificabilitat de la zona amb ús residencial d'acord amb la Llei 5/2008.

Aquests canvis proposats suposaran modificacions en certs paràmetres mediambientals, però d'altres no es veuran afectats de forma significativa, és a dir que els efectes que hi provocaran les noves circumstàncies urbanístiques seran els mateixos tant si es materialitza la modificació puntual de les normes subsidiàries com si es mantenen les categories de sòl que estableix la revisió de les normes amb l'aprovació inicial de juny de 2008.

Aquests factors que no presentaran canvis significatius són els següents:

Geologia i geomorfologia
Hidrologia i hidrogeologia
Fauna
Qualitat del medi atmosfèric
Ambient sonor
Sistema general d'aigües residuals i gestió de residus sòlids urbans (RSU)
Activitat econòmica i laboral
Potencial agrícola i ramader

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

Vegetació
Paisatge visual
Trànsit rodat i de vianants

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

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 seva durada o persistència, i independentment del seu valor i del seu signe (positiu o negatiu). D'aquesta manera, un impacte pot ser de tipus transitori, per exemple si es produeix solament durant un temps i no causa efectes duradors, o bé es pot tractar d'un impacte permanent, si persisteix després de les accions previstes.

6.2 Anàlisi i valoració

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

Canvi d'ús i superfície. Vegetació

Aquest efecte és degut al fet que l'àrea definida com a espai lliure públic en la revisió de les normes subsidiàries de Son Servera, amb l'aprovació inicial de juny de 2008, es veu reduïda en les normes subsidiàries que es redacten, les quals defineixen una part d'aquesta superfície inicial com a reserva per a equipament comercial i social.

En tot cas, com ja s'ha descrit anteriorment, la vegetació actual existent en aquesta zona està en fase de degradació, com a resultat de la forta alteració antròpica dels terrenys. L'efecte que s'ha de considerar és més aviat el de comparar la incidència futura del desenvolupament de tota l'àrea afectada com a espai verd públic o, com planteja la present modificació normativa, reduir aquesta superfície verda a favor d'un equipament comercial i social.

Per a aquesta comparació cal insistir en la situació dels terrenys, que donen a una via de comunicació important entre Cala Bona i Cala Millor, i en el fet que l'àmbit d'actuació comprèn també l'ús residencial i d'equipament docent. Per tant, des del punt de vista urbanístic, és apropiada la proporció d'usos que es planteja: residencial-docent-verd-comercial-social. A més, està situada en els límits entre el nucli urbà i l'àrea de transició d'harmonització del municipi.

Impacte poc negatiu

Canvi d'ús i superfície. Paisatge visual

Com ja s'ha exposat anteriorment en aquest informe, 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 de la base que la situació actual d'abandonament no té cap interès paisatgístic. Per tant, el que s'ha de valorar és la incidència del desenvolupament futur de l'àrea que planteja la present modificació puntual respecte de la prevista actualment en la revisió de les normes subsidiàries. En aquest sentit, la incorporació d'una àrea destinada a equipament comercial i social contigua a l'espai previst com a zona verda, que redueix parcialment la seva superfície, no constitueix en si mateix cap efecte negatiu, però sí que s'haurà de projectar amb especial cura la seva integració en l'entorn.

Quant al paisatge extrínsec, les actuacions previstes en aquesta modificació puntual de normes, que impliquen principalment el desenvolupament d'un edifici residencial, l'ampliació d'un centre escolar existent en els terrenys de l'àmbit d'actuació, una zona verda central, un equipament comercial i social i la creació d'un nou vial i una previsió per crear-hi un carril bici, tindran un efecte de consolidació dels terrenys en la trama urbana, en un indret que actualment es mostra desordenat i inconnex.

Impacte poc positiu

Canvi d'ús i superfície. Trànsit rodar i de vianants

Una de les actuacions que preveu la redacció de les normes subsidiàries és, com ja s'ha indicat, la creació d'un nou vial i una reculada de l'edifici residencial respecte de l'alineació de vial, que deixi un espai annex a la vorera de 4 m, en previsió d'un futur carril bici.

El nou vial suposa la continuació dins l'àmbit d'actuació d'un carrer existent i hem de recordar que serveix per donar accés a la reserva docent, que s'ha previst com a possible ampliació d'un centre docent existent, a part que també servirà com a vial d'accés a l'edifici residencial i a les plantes baixes d'aquest edifici, que inclouran usos compatibles amb el residencial.

Quant a la possible implantació d'un carril de bicicletes, és important remarcar que l'avinguda de Joan Servera Camps, on s'ha previst aquesta reserva d'espai, comunica el nucli urbà de Son Servera amb Cala Millor i arriba fins a la mar, de manera que constitueix un eix de comunicació perpendicular a la costa de gran importància. Per aquesta raó, la possibilitat de poder consolidar una franja de 4 m de carrer com a carril bici és un fet que s'ha de valorar molt positivament.

7. PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

Com a mesures correctores es recomana que el desenvolupament de l'àrea verda prevista i la creació del carril bici s'estableixin com a prioritats i que es prenguin les mesures necessàries per assegurar que l'equipament comercial i social previst quedarà integrat amb la zona verda i amb el seu entorn més immediat.

8. CONCLUSIONS I VALORACIÓ GLOBAL

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

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

Palma, març de 2010

